

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 91/2025

Giudice delegato:

Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

OMISSIS

Date

Nomina dell'esperto 05/05/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 28/05/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione 25/07/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 01/10/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1/1

Descrizione sintetica edificio unifamiliare su due piani fuori terra con autorimessa, portici e area esclusiva

Ubicazione Nave (Bs) via Pineta 49

Identificativi catastali NCT foglio 22 part. 53 subb. 1 -2

Parti comuni: portico sub. 4 e corte comune sub. 3

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato €. 691.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 553.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : immonile di pregio in ottimo stato buona commerciabilità ma ristretta alla fascia di reddito medio-alto.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dall'esecutata

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Limitazioni

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative No

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile.....	3
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	4
4.	Audit documentale e Due Diligence	6
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	6
4.2	Rispondenza catastale	8
4.3	Verifica della titolarità	9
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	9
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	9
7.	Analisi estimativa.....	10
8.	Riepilogo dei valori di stima	11
9.	Dichiarazione di rispondenza	12
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	13

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Reperito atto notarile di provenienza presso l'archivio notarile di Brescia
- Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Nave
- Reperate planimetrie catastali, visure catastali ed estratto di mappa presso l'Agenzia del Territorio di Brescia
- Visionato il PGT del Comune di Nave
- Eseguito accesso agli atti presso il comune e visionate tutte le pratiche edilizie relative all'immobile
- Eseguito sopralluogo presso l'immobile
- Reperita documentazione circa compravendite di immobili comparabili similari all'immobile qui staggito
- Redatta la presente relazione peritale
- Redatti gli allegati 1 e 2

2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Nave
- Via Pineta
- Civico n. 49

Zona

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile :

R3 ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con il tessuto consolidato a media densità art.35 NTA

- Tipologia immobiliare residenziale
- Tipologia edilizia dei fabbricati immobile su due piani unifamiliare
- Caratteristiche generali dell'immobile immobile di pregio in ottimo stato di manutenzione
- Dimensione Mq 461 commerciali
- Caratteri domanda e offerta: edificio di pregio con una fascia ristretta di domanda
- Fase del mercato immobiliare in comune di Nave in lieve ripresa rispetto al 2024 con tendenza alla stabilità dei prezzi.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di un edificio unifamiliare di pregio su tre piani fuori terra, portico ed area esterna, con annessa autorimessa, sito nella prima periferia del paese ai piedi di una zona collinare.

L'immobile è composto da piano terra con ampio portico, ampia zona ingresso , giardino, autorimessa e locali accessori (locale caldaia, cantina, lavanderia bagno e ripostiglio con caminetto). Un elegante vano scala a pianta semicircolare conduce ai piani.

Il piano primo comprende una ampia loggia, disimpegno e soggiorno oltre a cucina, ripostiglio e bagno con antibagno. Il piano secondo è composto da disbrigo che da accesso a camera principale con guardaroba e bagno , dal disbrigo si accede inoltre ad un corridoio che conduce a tre camere da letto con un bagno.

L'immobile è di antica edificazione con struttura in muratura portante e copertura in legno, ha le colonne del portico e loggia in mattone a vista, solaio del portico in legno. Pavimento dei vialetti del giardino, del portico, ingresso e ripostiglio a piano terra in quadrotti di porfido, in ceramica quello di autorimessa e locali accessori. La pavimentazione ai piani è in parquet e pietra di Botticino alternati nella posa ed esteticamente molto accurati. Le porte interne sono in legno , molte a scrigno. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica, il bagno principale è dotato di vasca con idromassaggio.

Le finiture interne sono di pregio sia relativamente alla pavimentazione che ai serramenti interni ed alle finiture del vano scala, ogni vano è dotato di termo arredo .

L'ampia autorimessa ha porta basculante automatizzata.

L'area a giardino è dotata di recinzione con muretto e ringhiera, l'accesso pedonale da un portichetto e l'accesso carraio è dotato di cancello comandato elettricamente.

E' presente impianto di riscaldamento con caldaia autonoma, di antifurto.

Altezza netta piano terra mt. 2,4 ; altezza netta primo piano mt. 2,7; il piano secondo ha altezza netta prevalente di mt.2,7 in alcuni punti ha copertura inclinata.

CONFINI

Confini

Abitazione

- Nord mapp.49-105-21
- Sud via Pineta
- Est via Pineta
- Ovest mapp.49

Confini

autorimessa

- Nord mapp.49
- Sud via Pineta
- Est edificio stessa proprietà
- Ovest mapp.49

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Diretto in loco e desunto graficamente da elaborato grafico atto autorizzativo
- Data del sopralluogo 13 giugno 2025

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	309,79	
Superficie secondarie			
Piano terra accessori	m ²	95,88*	60% = mq 57,52
Locale caldaia	m ²	5,51	25% = mq 1,37
Autorimessa	m ²	53,5	50% = mq 26,75
Portico e loggia	m ²	129,22	30% = mq 38,76
giardino	m ²	270	10% = mq 27

sommanno mq 461,119 arrotondati a MQ 461,0

Superficie commerciale MQ 461,0



*i locali accessori sono calcolati al 60% tenuto conto delle finiture di pregio.

Caratteristiche qualitative

L'immobile ha finiture di pregio ed una accurata progettazione dei dettagli; è inoltre in ottimo stato di manutenzione e conservazione. E' posto in zona facilmente accessibile dalla viabilità principale ma non fronte strada, vicino ai servizi primari .

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione e ristrutturazione totale

Fabbricato anteriore 01/09/1967 e ristrutturato nel 1993

Titoli autorizzativi esaminati :

Elenco :

Pratiche edilizie relative al fabbricato:

- Prima pratica edilizia per ristrutturazione fabbricato n.2050 in data 6/5/1991;

In data 30/10/1991 vengono presentate due pratiche:

- n.2115 del 30/10/1991 CE n. 245 per ristrutturazione ulteriore porzione di edificio non compreso nella pratica n. 2050

- n.2116 del 30/10/1991 per variante alla pratica n. 2050;

vengono successivamente presentate una varianti:

- Variante alla PE n. 2115 n. 2115VG in data 01/04/10992 per lieve modifica della copertura;
- Variante e sanatoria n.274/93 in data 10/02/1993 PE 274/93 che comprende l'intero edificio;
- Variante 17694 presentata in data 07/07/1994 rigettata per motivi igienico sanitari relativi ai rapporti aereo/illuminanti;

-Variante definitiva n. 281/94 in data 21/12/1994 :

Viene rilasciato Certificato di agibilità in data 20/12/2006 n. 05, registro agibilità n. 747.

Pratiche edilizie relative alla recinzione:

- autorizzazione edilizia n. 2392/93 in data 01/06/1993 ;
- variante n. 2513/93 in data 27/12/1993.

Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico Comune di Nave (Bs)

Data verifica urbanistica 20/06/25

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT vigente

Immobile ricadente in zona R3 = ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con il tessuto consolidato a media densità art.35 NTA

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici L'immobile è parzialmente inserito all'interno delle linee di arretramento per le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

la sottoscritta arch.*OMISSIS* , iscritta all'ordine degli architetti di Brescia al n. *OMISSIS* ,

in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nave ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edili citati.

Note

L'immobile è conforme a quanto accatastato ed autorizzato a meno della piccola modifica della posizione di alcune aperture nel vano ripostiglio al piano terra , nel vano bagno al piano secondo e in una camera al piano secondo. Tali modifiche possono essere considerate quali piccole tolleranze esecutive come previsto dalla L.105/2024.

La recinzione è conforme a quanto autorizzato.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 22 Sezione NCT particella 53

Sub. 1 categoria A/2 classe 5 consistenza 11,5 vani Rendita € 653,32, P.T-1-2

Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 43 Rendita € 66,62 P. T

Parti comuni : F.22 part.53 sub.3 cortile comune

F.22 part. 53 sub.4 portico comune piano terra

Elenco documentazione visionata :

Estratto mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visura catastale

Data verifica catastale 29/05/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. *OMISSIS* iscritta all'Ordine Architetti della Provincia di Brescia al nr. *OMISSIS*, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

L'immobile è conforme a quanto accatastato ed autorizzato a meno della piccola modifica della posizione di alcune aperture nel vano ripostiglio al piano terra , nel vano bagno al piano secondo e in una camera al piano secondo. Tali modifiche possono essere considerate quali piccole tolleranze esecutive come previsto dalla L.105/2024.

Nell'elaborato planimetrico la recinzione è ancora indicata come prima dell'ultima variante, variante n. 2513/93 in data 27/12/1993, pertanto in lato est presenta un andamento diverso da quanto autorizzato. Va pertanto modificato il solo elaborato planimetrico. Costo presunto €. 500,00.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

La piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta con atto di compravendita in data 31 gennaio 2007 n. *OMISSIS* di repertorio Notaio *OMISSIS* debitamente registrato e trascritto a Brescia il 7 febbraio 2007 ai numeri *OMISSIS*.

- Quota di proprietà piena proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù no
 Vincoli no
 Oneri rettifica elaborato planimetrico
 Pesi no
 Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero ovvero occupato dall'esecutata

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non riscontrati

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Le unità immobiliari in oggetto, per le quote sopra descritte, risultano gravate nel ventennio dalle seguenti formalità e precisamente:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 7 febbraio 2007 ai numeri *OMISSIS* a favore della Banca *OMISSIS* . " ed a carico della signora *OMISSIS*, per la complessiva somma di euro 1.230.000,00 (unmilione duecentotrentamila virgola zero centesimi), gravante sugli immobili oggetto della presente relazione; annotata di surrogazione in data 9 gennaio 2015 ai numeri *OMISSIS* a favore della "BANCA *OMISSIS* ";

ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 5 novembre 2024 ai nn. *OMISSIS* a favore della BANCA *OMISSIS* " con sede in Brescia ed a carico della signora *OMISSIS*, per la complessiva somma di euro 133.000,00 (centotrentatremila virgola zero centesimi) gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ing iuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 novembre 2024 numero *OMISSIS*;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 14 gennaio 2025 ai nn. *OMISSIS* a favore della " *OMISSIS*." con sede in Brescia ed a carico della signora *OMISSIS*, per la complessiva somma di euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero centesimi) gravante, tra l'altro, sugli immobili oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Ing iuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10

gennaio 2025 numero *OMISSIS*;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 23 gennaio 2025 ai nn. *OMISSIS* a favore della "BANCA *OMISSIS*." con sede in *OMISSIS* a carico della signora *OMISSIS*, per la complessiva somma di euro 330.752,41 (trecentotrentamilasettecentocinquantadue virgola quarantuno centesimi) gravante, tra l'altro, sugli immobili oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Inguntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21 gennaio 2025 numero *OMISSIS*;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 23 gennaio 2025 ai nn. *OMISSIS* a favore della "BANCA *OMISSIS*" con sede in Sondrio ed a carico della signora *OMISSIS*, per la complessiva somma di euro 205.963,13 (duecentocinquemilanovecentosessantatré virgola tredici centesimi) gravante, tra l'altro, sugli immobili oggetto della presente relazione, in forza di Decreto Inguntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21 gennaio 2025 numero *OMISSIS*;

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 24 marzo 2025 ai numeri *OMISSIS* a favore della "BANCA *OMISSIS*" con sede in Sondrio ed a carico della signora *OMISSIS* in forza di atto giudiziario portante verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia in data 3 marzo 2025 n *OMISSIS*.

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO

Gli immobili in contratto nel ventennio risultavano appartenere:

- alla signora *OMISSIS* in forza del citato atto in data 31 gennaio 2007 n. *OMISSIS* di repertorio Notaio *OMISSIS*, per acquisto fattone dai signori *OMISSIS* nato a Ghedi il *OMISSIS* e *OMISSIS* nata a Brescia il *OMISSIS*;

- ai signori *OMISSIS* per il concorso dell'atto di compravendita in data *OMISSIS* di repertorio Notaio *OMISSIS*, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 18 luglio 1991 ai numeri *OMISSIS* e dell'atto di compravendita in data 17 ottobre 1991 n *OMISSIS* di repertorio Notaio *OMISSIS* debitamente registrato e trascritto a Brescia il 18 novembre 1991 ai numeri *OMISSIS*

Alla data del 25 luglio 2025 per trascrizioni ed iscrizioni come da aggiornamento dell'Agenzia del Territorio

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La caratteristica di pregio dell'immobile lo rende accessibile ad una fascia ristretta di eventuali acquirenti pertanto con minore grado di commerciabilità. Al momento nel Comune di Nave sono posti in vendita un numero significativo di ville di pregio unifamiliari, benché con livelli di finitura meno recenti.

Condizioni limitative

Nessuna.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 MCA con nr. 2 comparabili

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 22 Sezione NCT particella 53

- Sub. 1 categoria A/2 classe 5 consistenza 11,5 vani Rendita € 653,32, P.T-1-2
 Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 43 Rendita € 66,62 P. T

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 691.500,00 diconsi Euro seicentocinquantunomilacinquecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 553.200,00 diconsi Euro cinquecentocinquantatremiladuecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali :

F.22 part. 53 sub. 3 cortile comune

F.22 part. 53 sub.4 portico a piano terra.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: arch. *OMISSIS*

Iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al n. *OMISSIONIS*:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
 - Di non aver agito in conflitto di interesse.
 - Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
 - Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
 - Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
 - La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
 - Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
 - Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
 - Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
 - E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
 - Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

OMISSIS

Data rapporto valutazione: 25/07/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Atto di provenienza
5. Titoli autorizzativi
6. Certificato di agibilità / abitabilità
7. Estratto mappa catastale
8. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
9. Schede catastali
10. Visure storiche catastali
11. Ispezioni telematiche