

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 123/2025

Giudice delegato:

DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

ARCHITETTO RAFFAELLA ANNOVAZZI

Con studio in Via Trento 84/A

Comune di Brescia

CF NNVRFL70R66B157X

Tel. 030/399169

Mail raffaella.annovazzi@studioarchitettura.com

Pec raffaella.annovazzi@geopec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. A-3623

Timbro e firma





Date

Nomina dell'esperto	21 maggio 2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28 maggio 2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	25 agosto 2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24 settembre 2025



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Immobile n. 1

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato composto da due locali, zona giorno/cucina, camera e bagno oltre disimpegno, cantina al piano seminterrato e parti comuni (scale e camminamenti).

Ubicazione

Comune di Agnosine Via F.lli Reguitti n. 2

Identificativi catastali

Catasto urbano Foglio 6 Particella 3619 sub. 2

Proprietà

1/1

Divisibilità del lotto

no

Più probabile valore in libero mercato

€ 58.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 52.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile è ubicato a poca distanza dalla zona centrale del comune di Agnosine, in prossimità di tutti i principali servizi. Il bene, posto a piano rialzato, ha accesso tramite ingresso comune con altre 5 unità immobiliari ad uso abitativo, è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione n. 2079 del 25/05/2007, DIA in Variante prot. 16 del 25/07/2008 e Agibilità n. 11 in data 2/10/2008.

L'appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie depositate e alle ultime planimetrie catastali agli atti.

L'immobile è inoccupato e libero, da tempo con assenza di manutenzione, anche se l'edificazione è relativamente recente; sono presenti alcuni fenomeni infiltrativi e di degrado dell'intonaco interno.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale X Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità X Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No X Si se Si vedi pagina 19 _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No X Si se Si vedi pagina 17

Condizioni limitative ☐ No X Si se Si vedi pagina 17

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 07/05/1985 n. 1500/1217 per COSTITUZIONE DIRITTI REALI
2. ISCRIZIONE del 05/06/2007 n. 4457/978 nascente da IPOTECA VOLONTARIA. Contestualmente all'acquisto viene accollata una quota del mutuo garantito da ipoteca.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2008 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 8676 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 33385/15731 del 14/11/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2013 - Registro Particolare 1146 Registro Generale 7302 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11005/13 del 17/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE CONTRO del 16/08/2017 - Registro Particolare 748 Registro Generale 5653 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4307/2013 del 27/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2017 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5963 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2960/2217 del 15/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
7. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3240 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3217/2218 del 15/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2025 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 2061 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2171/2025 del 18/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	18
7.	Analisi estimativa	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	21
9.	Dichiarazione di rispondenza	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23
11.	Bibliografia	24

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
--

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti di causa con estrazione di copia presso il fascicolo informatico ed il Tribunale di Brescia in data 28 maggio 2025 ed al successivo controllo della completezza dei documenti di cui all'art 567. Il Custode Giudiziario nominato, Dott. Alessio Briguglio, fissava la data del sopralluogo presso gli immobili siti in Agnosine Via F.lli Reguitti n. 2 per il giorno 20 giugno 2025 alle ore 10.00.

Nella data e orario indicato, l'AG ed il Custode Giudiziario eseguivano sopralluogo presso l'immobile; in loco non era presente nessuno ma l'accesso è stato comunque eseguito in quanto un condomino ha aperto il cancello e l'abitazione, così come la cantina, erano aperti. L'immobile era vuoto.

Si procedeva a rilevare la consistenza dell'immobile oggetto della presente esecuzione e a scattarne fotografie interne ed esterne delle quali si allega estratto.

Venivano esperite le dovute indagini presso i competenti uffici, in particolare:

- Reperimento atto di provenienza presso il Notaio dott. Rebuffoni Antonella;
- Comune di Agnosine per accesso atti urbanistici;
- Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, e Agenzia del Territorio;

uffici presso i quali il sottoscritto aggiornava le visure ipotecarie-catastali degli immobili, verificava l'esistenza di autorizzazioni edilizie sui medesimi e attività in corso e reperiva certificati.

Si allega alla presente la documentazione rinvenuta.

2. Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Agnosine (BS) in Via F.lli Reguitti n. 2; l'edificio è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione n. 2079 del 25/05/2007, DIA in Variante prot. 16 del 25/07/2008 e Agibilità n. 11 in data 2/10/2008.

L'appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie depositate e alle ultime planimetrie catastali agli atti.

L'accesso da Via F.lli Reguitti avviene attraverso un ingresso, scala e portico comune, identificato catastalmente ai sub. 7 e 8 come BCNC.

La cantina è posta al piano seminterrato, mentre l'appartamento al piano rialzato.

Catastralmente l'unità immobiliare destinata ad abitazione e la cantina di pertinenza sono identificate al Fig. 6 Particella 3619 sub. 2. Da notare che sulla visura catastale è riportato Fig. 6 mentre sulla planimetria catastale è stato indicato il Fig. 7, numero di foglio precedente alla variazione territoriale per allineamento mappe del 31/10/2018 per riordino fondiario (n. 26/2018).



Estratto mappa Fig. 6

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia Brescia

X Comune Agnosine

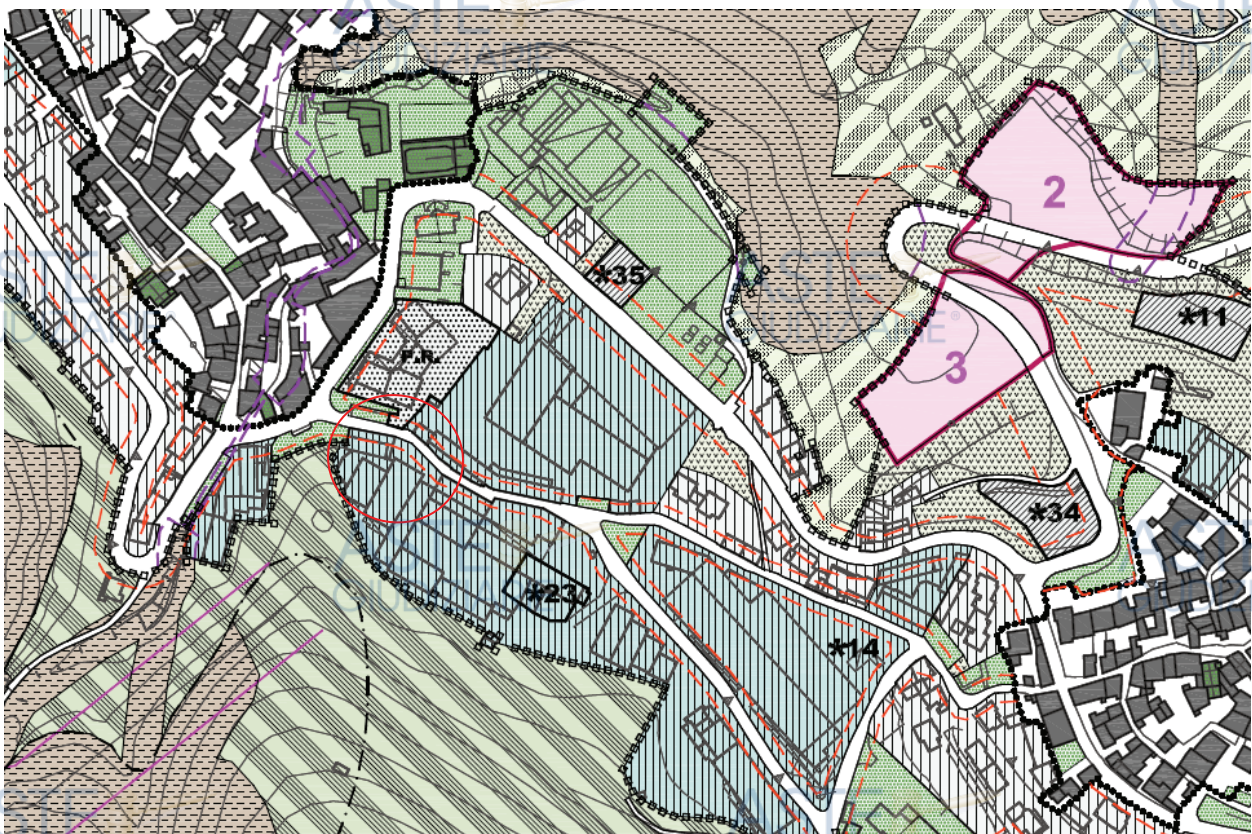
X Via F.lli Reguitti

X Civico 2

Zona adiacente al centro del Comune di Agnosine
Comune posto a 25 km dal capoluogo di Provincia



Estratto da www.google.it



IL SISTEMA PRODUTTIVO



ATP - Ambienti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva



Ambiti a norma particolare (vedasi relativo articolo d'ambito/area)

X Destinazione urbanistica degli immobili

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

X Tipologia immobiliare

Appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato

X Tipologia edilizia dei fabbricati

Palazzina su due piani di 6 unità abitative oltre a seminterrato con n. 6 cantine

X Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti :
- Rivestimenti :
- Impianto riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto climatizzazione :
- Impianto VMC :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani fuori terra :
- N. totale piani interrati :
- Altro :

Muratura portante
Laterizio
Muricci e tavelloni
Muratura portante
Isolamento a cappotto
Legno con doppio vetro
Porte in legno cieche tamburate lisce
Pavimenti interni in ceramica
Rivestimenti bagno e cucina ceramica
Caldaia a metano con radiatori alluminio
Caldaia a metano
Presente
Presente
Presente n. 1 split in camera da letto con PDC
Assente
Assenti
Normale livello
rialzato e primo
uno seminterrato

X Dimensione

lorda appartamento piano rialzato 46,80 mq
cantina 12,00 mq

X Caratteri domanda e offerta

ipotetico acquirente – privato –
venditore – privato / esecuzione immobiliare

X Forma di mercato

asta immobiliare per esecuzione

X Fase del mercato immobiliare

normalizzazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Agnosine (BS) in Via F.lli Reguitti n. 2, poco distante dal centro storico del comune; l'edificio è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione n. 2079 del 25/05/2007, DIA in Variante prot. 16 del 25/07/2008 e Agibilità n. 11 in data 2/10/2008.

L'immobile è inoccupato e libero, da tempo in assenza di manutenzione, anche se l'edificazione è relativamente recente. L'intero immobile presenta difetti infiltrativi e all'interno dell'unità immobiliare sono presenti alcuni fenomeni di degrado dell'intonaco interno.

Le finiture sono di discreto livello, serramenti in legno doppio vetro, portoncino blindato e porte interne in legno.

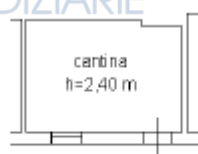
L'immobile è dotato di caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria ed è presente uno split in pompa di calore nella camera da letto.

Il bagno è finestrato e completo di lavandino, Wc, doccia e termoarredo; non è presente il bidet, anche se è presente l'attacco.

PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



Estratto planimetria catastale

Identificazione Catastale

X Comune Censuario

X Tipologia Catasto

X Identificativo Catasto Fabbricati

X Confini

Agnosine (Codice A082)

☐ Terreni

X Fabbricati

X Foglio 6

X Particella 3619 sub. 2

A/3 Classe 3 3 vani, rendita 106,91 euro

X N Via F.lli Reguitti

X S Controterra

X O sub 1

X E sub 3

**Consistenza**

X Rilievo

X Interno ed esterno

☐ Solo esterno

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo

interno/esterno 20 giugno 2025

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione**

X SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici****Superficie principale**

 m² 45,00

 Superficie secondarie
 Destinazione

Superficie

Indice mercantile

cavedio

m² 6,00

30%

cantina piano seminterrato

m² 12,00

50%

Superficie commerciale

 m² 52,80
Individuazione parti comuni

X presenti

☐ assenti**Caratteristiche qualitative fabbricato**

X Livello di piano

rialzato-seminterrato

X Ascensore

☐ Presente

X Assente

X N. servizi

nr. 01 bagno composto da

X W.c.

X Lavabo

☐ Bidet

X Doccia

☐ Doccia con idromassaggio☐ Vasca☐ Vasca con doccia☐ Vasca con idromassaggio☐ Scaldabagno elettrico



X Riscaldamento

X Presente
☐ Assente



Alimentazione

X metano

☐ gpl

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☐ biocombustibili



Tipo impianto:

X radiatori in alluminio

☐ pannelli radianti a pavimento

☐ aria

☐ altro



☐ Condizionamento

X Presente solo nella camera da letto

☐ Assente

☐ Totale in ogni singolo vano

☐ Parziale

☐ Ventilazione Meccanica Controllata

☐ Presente

X Assente

☐ Totale in ogni singolo vano

☐ Parziale



☐ Solare termico (ACS _ acqua calda sanitaria)

☐ Presente

X Assente



X Elettrico

X Presente

☐ Assente

X Idraulico

X Presente

☐ Assente

☐ Antifurto

☐ Presente

X Assente

☐ Solare fotovoltaico

☐ Presente

X Assente



X Manutenzione fabbricato

X Minimo

☐ Medio

☐ Massimo



X Classe energetica

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F





☐ Inquinamento*



- ☐ G
X Non desumibile APE non reperito
☐ Immobile esente da APE

- | | |
|---|--|
| ☐ Atmosferico | x Assente
☐ Presente |
| ☐ Acustico | x Assente
☐ Presente |
| ☐ Elettromagnetico | x Assente
☐ Presente |
| ☐ Ambientale | x Assente
☐ Presente |



**Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio.*

Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.



X Esposizione prevalente dell'immobile

- ☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo



X Luminosità dell'immobile

- ☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo

X Panoramicità dell'immobile



- X Minimo
☐ Medio
☐ Massimo



X Funzionalità dell'immobile

- ☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo



X Finiture dell'immobile

- X Minimo
☐ Medio
☐ Massimo



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

X Fabbricato successivo 01/09/1967
PDC per demolizione e ricostruzione n. 2079 del 25/05/2007
DIA Variante prot. 16 del 25/07/2008

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Licenza Edilizia
- ☐ Autorizzazione Edilizia Gratuita
- ☐ Concessione Edilizia
- ☐ Concessione Edilizia Gratuita in Variante
- ☐ Parere Soprintendenza
- X Permessو costruire
- X Denuncia Inizio Attività
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonو edilizio

- ☐ Pratica cementi armati
- ☐ Verbale di Collaudo Statico
- ☐ Parere VVF Brescia
- ☐ Dichiarazioni di conformità

X Certificato Abitabilità

X Presente Rilasciato in data 2/10/2008 prot. 11
☐ Assente

X Indicare la documentazione visionata

Presso il Comune di Agnosine è stata reperito
Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione n.
2079 del 25/05/2007
DIA in Variante prot. 16 del 25/07/2008
Agibilità n. 11 in data 2/10/2008

X Fonte documentazione visionata

Comune di Agnosine

X Data verifica urbanistica

17 Giugno 2025

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico PGT

X Vigente

☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica

X No

☐ Si



☐ Cessioni diritti edificatori

X No

☐ Si



Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

X No

☐ Si

☐ Vincoli ambientali

X No

☐ Si

☐ Vincoli paesaggistici

X No

☐ Si

☐ Centro Storico

X No

☐ Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. A-3623, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agnosine ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti preposti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana Foglio 6 particella 3619 sub. 2

categoria A/3 abitazioni di tipo economico classe 3 consistenza 3 vani Rendita € 106,91

X Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Territorio

X Da siti web dell'Agenzia del Territorio

X Elenco documentazione visionata

X Visure storiche catasto fabbricati

X Schede catastali

X Estratto mappa

Data verifica catastale

16 giugno 2025

X Rilievo della consistenza catastale

X Diretto in loco

☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato planimetrico

Data del sopralluogo

20 giugno 2025





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. A-3623, 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



X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile



Da notare che sulla visura catastale è riportato Fg. 6 mentre sulla planimetria catastale è stato indicato il Fg. 7, numero di foglio precedente alla variazione territoriale per allineamento mappe del 31/10/2018 per riordino fondiario (n. 26/2018).



Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.





4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : dott. Antonella Rebuffoni; sede: Lumezzane
- Data atto : 14/11/2008
- Repertorio : 33385
- Raccolta : 15731
- Estremi Trascrizione : Salò il 25/11/2008 ai n.ri. 8676/5838



X Quota di proprietà :



- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

- X No
- ☐ Si a favore di :
- X No
- ☐ Si se Si indicare il nominativo :



- ☐ Diritto di abitazione vitalizio

- X No
- ☐ Si



Per ulteriori approfondimenti si rimanda al certificato notarile Notaio Antonio Trotta Notaio in Pavia data 16/04/2025



Condizioni limitanti

X Servitù

- ☐ Non sono presenti servitù
- X Sono presenti servitù
- ☐ apparenti
- X da titolo



Servitù costituita con atto in data 10/04/1985 n. 30663-30663/13547 Notaio Metelli registrato a Brescia il 30/04/1985 al n. 3982 e trascritto a Salò in data 7/05/1985 ai n. 1500/1217 per la derivazione di acqua (e di uso in genere) del pozzo e dai serbatoi insistenti sui mappali ai numeri 3620-3620-3622

- ☐ Vincoli

- X No
- ☐ Si se Si quali :



- ☐ Oneri

- X No
- ☐ Si se Si quali :



- ☐ Pesi e gravami

- X No
- ☐ Si se Si quali :



- ☐ Domande giudiziali e giudizi in corso

- ☐ No
- ☐ Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- X Libero
- ☐ Occupato



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

- 1) Servitù costituita con atto in data 10/04/1985 n. 30663-30663/13547 Notaio Metelli registrato a Brescia il 30/04/1985 al n. 3982 e trascritto a Salò in data 7/05/1985 ai n. 1500/1217 per la derivazione di acqua (e di uso in genere) del pozzo e dai serbatoi insistenti sui mappali ai numeri 3620-3620-3622

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano altre particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico-artistico.

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

Sugli immobili oggetto della presente sono stati rinvenuti formalità e vincoli che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1. ISCRIZIONE del 05/06/2007 n. 4457/978 nascente da IPOTECA VOLONTARIA. Contestualmente all'acquisto viene accollata una quota del mutuo garantito da ipoteca.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2013 - Registro Particolare 1146 Registro Generale 7302 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11005/13 del 17/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/08/2017 - Registro Particolare 748 Registro Generale 5653 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4307/2013 del 27/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2017 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5963 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2960/2217 del 15/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2018 - Registro Particolare 436 Registro Generale 3240 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3217/2218 del 15/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2025 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 2061 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2171/2025 del 18/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 forzata 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.”

Condizioni e assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Perito.

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

X Metodo del confronto

X MCA con nr. 3 comparabili o similari

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione



- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi





8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile 1

Comune di AGNOSINE al Foglio 6 Mappale 3619 sub. 2
cat. A/3, Classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 106,91

Il più probabile **valore dell'intera quota di 1/1** viene di fatto quantificato in € **58.000,00**
diconsi Euro cinquantottomila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore dell'intera quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,
viene quantificato in € **52.200,00**
diconsi Euro cinquantaduecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Architetto Raffaella Annovazzi

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia

al n. A-3623

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

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

Timbro e firma


Arch. Raffaella Annovazzi

Data rapporto valutazione: 22 agosto 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 e degli interni
4. Relazione Notarile Notaio Antonio Trotta
5. Atto di Provenienza
6. Estratto PGT
7. Ispezioni Catastali
 - Estratto mappa catastale
 - Visure storiche catastali
 - Schede catastali
8. Ispezioni ipotecarie
9. Elaborati grafici di progetto derivanti da accesso atti

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti