

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. 194/2025

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

Anagrafica

Creditore procedente: Banca Popolare di Sondrio S.p.a.
C.F. 00053810149
Piazza Garibaldi 16 – 23100 Sondrio

Rappresentata dall'Avvocato

Esecutato:

Rappresentati dall'Avvocato

Esperto incaricato

Dott. Ing. Manuel Lancini
Via Raffaello n. 6 - 25050 Passirano (BS)
CF: LNCMNL86A21B157M
Tel: 339/1792488
Mail: lancinimanuel@gmail.com
P.E.C.: manuel.lancini@ingpec.eu
N. B205 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma



Premessa

E' necessaria fare una premessa al fine di identificare i beni oggetto del presente rapporto di valutazione, relativo alla Esecuzione immobiliare n. 194/2025.



Suddivisione in lotti

I beni oggetto di perizia sono i seguenti e costituiranno i seguenti lotti.



Lotto 1

Quota 100 %							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/14	156	4	D/7	/	/	16.912,00 €	S1-T-1



Lotto 2

Quota 100 %							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/14	420	/	F/1	/	224 mq	/	T





Date

Nomina dell'esperto	18-08-2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	02-09-2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	11-12-2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14-01-2026





● **Indice**

LOTTO 1

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2. Inquadramento dell'immobile.....	10
3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	12
4 Audit documentale e Due Diligence.....	16
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2 Rispondenza catastale.....	18
4.3 Verifica della titolarità.....	20
5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	21
7 Analisi estimativa.....	22
8 Determinazione del valore.....	24

LOTTO 2

9. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	31
10. Inquadramento dell'immobile.....	32
11. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	34
12. Audit documentale e Due Diligence.....	36
12.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	36
12.2 Rispondenza catastale.....	38
12.3 Verifica della titolarità.....	40
13. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	42
14. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	42
15. Analisi estimativa.....	44
16. Determinazione del valore.....	46
17. Dichiarazione di rispondenza.....	47
18. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	48





Identificazione dei lotti



LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: Trattasi di deposito con uffici, servizi e locali accessori posti ai piani primo sottostrada (seminterrato), terra e primo e corte esclusiva.



Ubicazione: Via Martiri dell'Indipendenza n. 38 - 25060 Marcheno (BS)

Identificativi catastali Sez. Urb. NCT, foglio 14 part. 156 sub. 4



Quota di proprietà: 1/1

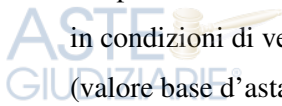
Diritto di proprietà: Piena ed esclusiva

Divisibilità dell'immobile: Gli immobili non risulterebbero divisibili



Più probabile valore in libero mercato: € 980.000,00 (novecentottantamila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%**



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

L'immobile sito in "P1 – aree a prevalente destinazione produttiva di completamento", risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso per quanto concerne la palazzina uffici, mentre per quanto riguarda le aree deposito si ritiene che siano di difficile commercializzazione.





Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità Si No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si



Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si
- Condizioni limitative No Si





Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



In data 05-12-2025 il dott. ing. Manuel Lancini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso il portale telematico dell'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti alla [REDACTED]

- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 20 novembre 1979 numero 11334/1720 di repertorio del Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 5 dicembre 1979 al numero 1351 Vol. 7 atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 10 dicembre 1979 ai numeri 23996/18246, cui hanno fatto seguito atto di accertamento in data 8 agosto 1986 n. 27333/7430 di repertorio Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 21 agosto 1986 al numero 1242 Vol. 18 Atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 26 agosto 1986 ai numeri 19152/13265, e atto di mutamento della ragione sociale in data 14 ottobre 1988 n. 16429/2539 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia in data 19 ottobre 1988 al numero 489 Serie 2A Atti Privati, trascritto a Brescia in data 10 gennaio 1989 ai numeri 810/586;
- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 30 aprile 1992 n. 49708 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 19 maggio 1992 ai numeri 15061/10290;
- Riunione di usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario signor [REDACTED], avvenuto in data 22 aprile 2001.

Alla suddetta data di aggiornamento delle visure ipotecarie, l'immobile oggetto di Certificazione risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 19 maggio 2014 ai numeri 15719/2608 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 30 aprile 2014 n. 3392/2014, gravante gli immobili oggetto della presente relazione, (si precisa che la presente ipoteca è stata iscritta in estensione all'ipoteca iscritta a Brescia in data 6 maggio 2014 ai numeri 14170/2355, a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.Z. per complessivi Euro 900.000,00 (Euro novecentomila/00) e contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 17 giugno 2015 ai numeri 20174/3412, a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA per complessivi Euro 278.000,00 (Euro duecentosettantottomila/00), gravante esclusivamente sul mappale numero 156 subalterno 4 e annotata di cessione in data 3 giugno 2024 ai numeri 24243/3341 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;



- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 17 giugno 2015 ai numeri 20175/3413, a favore di BANCA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI per complessivi Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00) centesimi), gravante esclusivamente sul mappale numero 156 subalterno 4 e annotata di cessione in data 22 novembre 2024 ai numeri 52377/6955 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 1 giugno 2020 ai numeri 16700/3087 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 maggio 2020 n. 1794/2020 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA per complessivi Euro 241.000,00 (Euro duecentoquarantunomila/00), gravante gli immobili oggetto della presente relazione, annotata di restrizione beni in data 29 ottobre 2021 ai numeri 51355/8095 avente ad oggetto beni diversi rispetto a quelli oggetto della presente relazione e annotata di cessione in data 3 giugno 2024 ai numeri 24244/3342 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30 maggio 2025 ai numeri 24790/17099 derivante da verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'U. N.E.P. della Corte d'Appello di Brescia in data 13 maggio 2025 n. 3882/2025 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

02-09-2025: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Antonella Rebuffoni Notaio in Lumezzane (BS).

02-09-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

02-09-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

22-09-2025: sopralluogo presso gli immobili in Marcheno (BS)

24-10-2025: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marcheno (BS) per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione

03-11-2025: colloquio con la Responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Marcheno (BS)

05-12-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.



2. Inquadramento dell'immobile

LOTTO 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA

Brescia

COMUNE

Marcheno

QUARTIERE

/

VIA

Via Martiri dell'Indipendenza

CIVICO

n. 38

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile



Dimensione

Fase del mercato immobiliare

Altro



Produttiva

Trattasi di deposito con uffici, servizi e locali accessori posti ai piani primo sottostrada (seminterrato), terra e primo e corte esclusiva.

Fabbricati a partire dal 1970

Capannone produttivo

Trattasi di deposito con uffici, servizi e locali accessori posti ai piani primo sottostrada (seminterrato), terra e primo e corte esclusiva.

Trattasi di una unità immobiliari di grandi dimensioni

Nel periodo di riferimento (II sem. 2025) il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzata da una instabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa della situazione di instabilità globale

Le unità immobiliari non risultano divisibili.



3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è individuato in "P1 - aree a prevalente destinazione produttiva di completamento" nel comune di Marcheno (BS).

Il fabbricato in esame con accesso dal lato strada tramite il mappale 158, consta di un fabbricato destinato a deposito con una palazzina uffici dedicata e una corte esclusiva.

L'edificio è stato costruito a partire da metà anni settanta e si è espanso alla situazione attuale a seguito di variazioni per ampliamento.

L'accesso all'immobile avviene dal civico n. 38 di via Martiri dell'Indipendenza, che è il piano terra del fabbricato stesso.

Al primo piano sottostrada (interrato) è presente una zona in cui sono presenti dei positi attualmente vuoti e in parte accessibili direttamente dall'esterno, ad eccezione di quello collegato tramite vano scala alla zona uffici al piano primo.

Lo spazio al piano terra consta di un grande deposito coperto e ventilato su tre lati attualmente vuoto e sgombro ad eccezione di rimasugli di legna e macerie di vario tipo. Sono presenti all'interno degli spazi al piano terra tre ambienti: uno spogliatoio con servizi igienici, un'area destinata a mensa e un deposito generico. Tutti e tre questi spazi sono al chiuso.

Al piano primo, con accesso dall'esterno, è presente la zona uffici composta da un bagno con antibagno, e tre spazi destinati ad ufficio da tempo non utilizzati.

All'esterno è presente un'ampia corte esclusiva.

La zona uffici è in discrete condizioni, mentre gli altri spazi, da tempo abbandonati, sono in condizione di degrado generale.

I serramenti della zona uffici sono in alluminio.

La zona uffici veniva riscaldata con ventilconvettori.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria era alimentato con bombolone GPL ancora presente in loco e da tempo non utilizzato.

L'impianto elettrico e idrico sia nella zona spogliatoi, sia nella zona uffici, risultano funzionanti.

Confini immobile

Nord:	con strada interna
Est:	Argine Fiume Mella
Sud:	Mappale 419
Ovest:	Mappale 158



Consistenza

X Rilievo

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo

X Desunto graficamente da:



x Interno ed esterno

Solo esterno

22/09/2025



x Planimetria catastale

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 di proprietà

Superficie locali al primo piano sottostrada

m² 1.035,00

Superficie locali al piano terra

m² 2.080,00

Superficie uffici

m² 170,00



Superficie secondarie

Destinazione
Corte esclusiva

Superficie
m² 6010,00

Indice mercantile
5 %

Sup. commerciale
m² 300,50



Superficie commerciale sub 4

m² 3.585,50





Caratteristiche qualitative

Livello di piano

Piano primo sottostrada (interrato), piano terra e primo

Ascensore

Presente
 Assente

N. servizi

W.C. N. 3 al piano terra + 1 al piano uffici
 Lavabo N. 1 al piano terra + 1 al piano uffici
 Vetustà dei bagni: circa 30 anni

Caratteristiche qualitative



Riscaldamento

Presente da rimettere in funzione
 Assente

Condizionamento

Presente
 Assente

Solare termico

Presente
 Assente

Impianto elettrico

Presente: circa 30 anni nella palazzina uffici e in parte della zona a deposito
 Assente

Impianto idraulico

Presente: circa 30 anni nella palazzina uffici e in parte della zona a deposito
 Assente



Impianto antifurto

Presente:
 Assente

Impianto fotovoltaico

Presente
 Assente

Impianto Geotermico

Presente
 Assente

Domotica

Presente
 Assente

Manutenzione del Fabbricato

Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo
 Medio
 Massimo





Classe energetica

- Classe desunta dall'APE
- Non richiesta
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Esposizione prevalente dell'immobile



- Minimo
- Medio
- Massimo



Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile



- Minimo
- Medio
- Massimo



Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Finiture dell'immobile



- Minimo
- Medio
- Massimo



4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito a partire dal 1970 e terminato alla fine degli anni novanta.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 24/10/2025 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Marcheno ho riscontrato che il fabbricato nel complesso è stato costruito a step con le seguenti concessioni edilizie: “Licenza edilizia 546/70”, pratica edilizia per silos (non più presente) 775/73, licenza edilizia per costruzione tettoia provvisoria con pratica 1027/76, concessione edilizia per ampliamento 9 bis/90, concessione edilizia per ulteriore ampliamento n. 117/94 e D.I.A. per variante alle concessioni edilizie precedenti n. 88/97.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Area “P1 – aree a prevalente destinazione produttiva di completamento” – piano delle regole PGT vigente

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | No |
| X Vincoli paesaggistici | Si Ambito di rispetto dai fiumi D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c |
| <input type="checkbox"/> Vincoli di salvaguardia | No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico edilizia privata di Marcheno 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 edilizi citati.~~
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:**

Trattandosi di molteplici titoli edilizi, depositati sulla base del pregresso che non viene mai rappresentato, che non permette di definirne uno stato legittimo, sono stati valutati nel complesso i procedimenti con la Responsabile dell'ufficio tecnico edilizia, la quale consiglia, al fine di cristallizzare uno stato legittimo definitivo di procedere con un procedimento in sanatoria di tutto l'immobile, da concordare direttamente con l'ufficio stesso.

Non risulta determinabile con certezza il pagamento dell'oblazione per la sanatoria che ai sensi dell'art.37 comma 2 del DPR 380/01 è determinato dal responsabile del procedimento e che risulta compreso tra un minimo di euro 516 e un massimo di euro 10.329,00.

Le spettanze professionali comprensive di rilievo generale e redazione documentazione possono essere quantificate forfettariamente in € 5.000,00.

Per ogni più corretta valutazione, in merito alle considerazioni sopra esposte, si rimanda alla competente autorità giudiziaria.



Timbro e firma _____



4.2 Rispondenza catastale



Sezione Urbana N.C.T. Foglio 14 Particella 156 Sub. 4
Cat. D/7 Classe / Consistenza / Rendita € 16.912,00;



Elenco documentazione visionata e allegata

Visura per immobile

Elaborato planimetrico

Planimetrie catastali



Data verifica catastale, 05/12/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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 alla stato attuale dell'immobile

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Nello spazio uffici al piano primo non sono presenti due finestre nel corridoio di collegamento e una finestra sul lato sud-est; non è inoltre presente una finestra sul vano scala verso la corte di pertinenza;
- Al piano terra della palazzina uffici un locale è negli atti comunali destinato a mensa anziché a deposito e un altro a laboratorio anziché a deposito;
- Non è presente la tettoia evidenziata in planimetria;
- Il primo piano sottostrada della palazzina uffici è negli atti comunali destinato a laboratorio anziché a deposito.
- Nel complesso sono presenti veniali spostamenti di partizioni interne.

Le spese per la variante catastale possono essere quantificate in € 800,00, comprensive dei diritti da versare all'agenzia delle entrate (70,00 €).



Timbro e firma _____



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Atti Pubblici

- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 20 novembre 1979 numero 11334/1720 di repertorio del Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 5 dicembre 1979 al numero 1351 Vol. 7 atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 10 dicembre 1979 ai numeri 23996/18246, cui hanno fatto seguito atto di accertamento in data 8 agosto 1986 n. 27333/7430 di repertorio Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 21 agosto 1986 al numero 1242 Vol. 18 Atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 26 agosto 1986 ai numeri 19152/13265, e atto di mutamento della ragione sociale in data 14 ottobre 1988 n. 16429/2539 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia in data 19 ottobre 1988 al numero 489 Serie 2A Atti Privati, trascritto a Brescia in data 10 gennaio 1989 ai numeri 810/586;
- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 30 aprile 1992 n. 49708 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 19 maggio 1992 ai numeri 15061/10290;
- Riunione di usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario signor [REDACTED], avvenuto in data 22 aprile 2001.

Deposito con pertinenze Sez NCT Fg 14 particella 156 sub 4: 1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e le istanze di pignoramento sopra citate.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta attualmente libero e in disuso.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 02-09-2025.

L'agenzia delle entrate di Brescia, ha risposto in data 03-09-2025, comunicando l'assenza di contratti d'affitto.



5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non si sono segnalano vincoli, oneri e formalità a carico di un possibile acquirente.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 19 maggio 2014 ai numeri 15719/2608 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 30 aprile 2014 n. 3392/2014, gravante gli immobili oggetto della presente relazione, (si precisa che la presente ipoteca è stata iscritta in estensione all'ipoteca iscritta a Brescia in data 6 maggio 2014 ai numeri 14170/2355, a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.Z. per complessivi Euro 900.000,00 (Euro novecentomila/00) e contro [REDACTED])
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 17 giugno 2015 ai numeri 20174/3412, a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA per complessivi Euro 278.000,00 (Euro duecentosettantottomila/00), gravante esclusivamente sul mappale numero 156 subalterno 4 e annotata di cessione in data 3 giugno 2024 ai numeri 24243/3341 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 17 giugno 2015 ai numeri 20175/3413, a favore di BANCA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI per complessivi Euro 150.000,00 (Euro centocinquantamila/00) centesimi), gravante esclusivamente sul mappale numero 156 subalterno 4 e annotata di cessione in data 22 novembre 2024 ai numeri 52377/6955 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 1 giugno 2020 ai numeri 16700/3087 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 maggio 2020 n. 1794/2020 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA per complessivi Euro 241.000,00 (Euro duecentoquarantunomila/00), gravante gli immobili oggetto della presente relazione, annotata di restrizione beni in data 29 ottobre 2021 ai numeri 51355/8095 avente ad oggetto beni diversi rispetto a quelli oggetto della presente relazione e annotata di cessione in data 3 giugno 2024 ai numeri 24244/3342 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30 maggio 2025 ai numeri 24790/17099 derivante da verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'U. N.E.P. della Corte d'Appello di Brescia in data 13 maggio 2025 n. 3882/2025 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

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."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.



Condizioni limitative

- Non si sono rilevate condizioni limitative.



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. Dal momento che si trattasi di deposito ascrivibile alla categoria produttiva con relativi uffici e area pertinenziale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. comparabili
- 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

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2025, Zona B1, Comune di Marcheno, borsino immobiliare e considerazioni di mercato

Finanziario

No

Dei costi

No



8 Determinazione del valore

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea con la definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenuto è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo più conveniente per l'acquirente.

Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati per condizioni particolari.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

I dati utilizzati per determinare tale valore si basano sui dati raccolti eseguendo verifiche tramite contatto diretto con agenzie immobiliari e tramite la consultazione delle pubblicazioni dell'OMI e sulle informazioni di mercato.

È stata svolta un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che tuttavia però, vista la particolarità dell'immobile, non ha prodotto i frutti sperati, non essendo presenti comparabili nel raggio di 15 km.

E' stato inoltre valutato un valore medio al mq ricavato dal borsino immobiliare.

Campione di dati immobiliari

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).



Pubblicazioni OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizza ogni anno rapporti, studi di settore, prodotti editoriali e banche dati.

Per una corretta analisi del mercato immobiliare sono stati presi in considerazione i seguenti documenti:

- i rapporti trimestrali, che contengono i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia;

- i rapporti immobiliari che contengono monografie che riportano un'analisi del mercato immobiliare del settore. Si compongono di una parte generale, con dati nazionali e approfondimenti per macroaree, e di 14 schede regionali;

- il sondaggio congiunturale del mercato immobiliare che è redatto trimestralmente in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa. È un documento che racchiude informazioni raccolte presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari e offre un quadro completo dell'andamento del mercato delle abitazioni.

Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato riflettono le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare.

Le fasce OMI, indicano per la tipologia di immobili in condizioni "normali", un valore minimo capannone industriale in stato conservativo "normale" con valori compresi tra i 420 €/mq (minimo) ed i 520 €/mq (massimo).



Borsino immobiliare

Il borsino immobiliare è uno strumento che raccoglie e presenta in modo sintetico i prezzi medi degli immobili di una zona, solitamente suddivisi per tipologia (appartamenti, ville, uffici, capannoni...) e per stato di conservazione.

Il valore al mq riportato nel borsino immobiliare della zona fornisce dei valori compresi tra i 269 € mq (minimo) ed i 433 €/mq (massimo).



Valutazione del bene oggetto di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracitate, valutato lo stato conservativo dell'intero complesso immobiliare costituito da deposito con uffici, servizi e locali accessori posti ai piani primo sottostrada (seminterrato), terra e primo e corte esclusiva, considerato lo stato discreto della zona uffici e le altre parti in stato di abbandono, si può considerare di applicare un valore al mq medio per la palazzina uffici e un valore minimo per quanto concerne la zona deposito con corte esclusiva, ottenendo un prezzo medio al mq di € 275,00.

$$3.585,50 \text{ mq} \times 275,00 \text{ €/mq} = 986.012,50 \text{ €}$$

€ 986.012,50 (novecentottantaseimiladodici/50)

Più probabile valore di mercato

Il più probabile **valore in libero mercato**, detratte le spettanze professionali forfettarie per la definizione dello stato legittimo viene di fatto quantificato in **€ 981.012,50, arrotondato a 980.000,00** (diconsì Euro **noventottantamila/00**).

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15% ossia € 833.000,00.



LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: Area urbana in categoria F1 di mq 224



Ubicazione: Via Martiri dell'Indipendenza – Marcheno (BS).
Si specifica che l'area è stata generata a seguito di frazionamento ed è accessibile da un cancellino sulla sponda del Fiume Mella, oppure attraverso il mappale 235 da cui non è materialmente divisa.



Identificativi catastali Sez. NCT foglio 14 part. 420

Quota di proprietà: 1/1 [REDACTED]

Diritto di proprietà: Piena ed esclusiva



Divisibilità dell'immobile: L'area urbana non risulta divisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 6.160,00 (seimilacentosessanta/00)



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

L'area urbana sita in "P1 – aree a prevalente destinazione produttiva di completamento", risulta di commercializzabile rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso, nonostante l'accesso possa avvenire allo stato attuale solo ed esclusivamente dall'argine del fiume Mella o attraverso i mappali 392 (prato arborato di proprietà comunale) e 235 (prato arborato di altra proprietà). L'area urbana è attualmente fisicamente indivisa con il mappale 235.





Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità Si No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si



Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si
- Condizioni limitative No Si



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 05-12-2025 il dott. ing. Manuel Lancini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso il portale telematico dell'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti alla [REDACTED]

- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 20 novembre 1979 numero 11334/1720 di repertorio del Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 5 dicembre 1979 al numero 1351 Vol. 7 atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 10 dicembre 1979 ai numeri 23996/18246, cui hanno fatto seguito atto di accertamento in data 8 agosto 1986 n. 27333/7430 di repertorio Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 21 agosto 1986 al numero 1242 Vol. 18 Atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 26 agosto 1986 ai numeri 19152/13265, e atto di mutamento della ragione sociale in data 14 ottobre 1988 n. 16429/2539 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia in data 19 ottobre 1988 al numero 489 Serie 2A Atti Privati, trascritto a Brescia in data 10 gennaio 1989 ai numeri 810/586;
- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 30 aprile 1992 n. 49708 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 19 maggio 1992 ai numeri 15061/10290;
- Riunione di usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario signor [REDACTED].

Alla suddetta data di aggiornamento delle visure ipotecarie, l'immobile oggetto di Certificazione risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 19 maggio 2014 ai numeri 15719/2608 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 30 aprile 2014 n. 3392/2014, gravante gli immobili oggetto della presente relazione, (si precisa che la presente ipoteca è stata iscritta in estensione all'ipoteca iscritta a Brescia in data 6 maggio 2014 ai numeri 14170/2355, a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.Z. per complessivi Euro 900.000,00 (Euro novecentomila/00) e contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 1 giugno 2020 ai numeri 16700/3087 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 maggio 2020 n. 1794/2020 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA per complessivi Euro 241.000,00 (Euro duecentoquarantunomila/00), gravante gli immobili oggetto della presente relazione, annotata di restrizione beni in data 29 ottobre 2021 ai numeri 51355/8095



avente ad oggetto beni diversi rispetto a quelli oggetto della presente relazione e annotata di cessione in data 3 giugno 2024 ai numeri 24244/3342 in favore di PIARDINOX DI PIARDI CORRADO E C. SNC con sede in Marcheno;

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30 maggio 2025 ai numeri 24790/17099 derivante da verbale di pignoramento immobiliare eseguito dall'U. N.E.P. della Corte d'Appello di Brescia in data 13 maggio 2025 n. 3882/2025 a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

Servitù

Si precisa altresì che è stata costituita servitù di addossamento con atto in data 22 aprile 2014 n. 48440/18624 a rogito del Notaio Alessandra Casini, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 29 aprile 2014 ai numeri 13709/9368, a favore della società Rampini Srl e avente ad oggetto la facoltà di edificare sui mappali numeri 419 e 422 del Foglio NCT/14 del Catasto Fabbricati (sulle aree poste in lato sud-ovest rispetto al fabbricato di cui a mappale numero 419) una rampa di accesso (al fine di rendere accessibile un eventuale nuovo livello intermedio nel fabbricato di cui al predetto mappale 419) a confine con l'area urbana (di proprietà della società concedente [REDACTED] identificata con il mappale numero 420 del foglio 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Marcheno, in deroga alle distanze minime di cui al vigente normativa.

9. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

02-09-2025: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Antonella Rebuffoni Notaio in Lumezzane (BS).

02-09-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

02-09-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

22-09-2025: sopralluogo presso gli immobili in Marcheno (BS)

24-10-2025: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marcheno (BS) per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione

03-11-2025: colloquio con la Responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Marcheno (BS)

05-12-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.



10. Inquadramento dell'immobile

LOTTO 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA

Brescia

COMUNE

Marcheno

QUARTIERE

/

VIA

Via Martiri dell'Indipendenza

CIVICO

n.



Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile



Area urbana ricavata da area produttiva

Tipologia immobiliare

Area urbana

Tipologia edilizia dei fabbricati

Area urbana creata a seguito di precedente frazionamento, attualmente costituente area a verde in adiacenza e senza separazione con altro lotto. L'accesso indipendente all'area urbana è possibile solo dall'argine del fiume Mella.



Tipologia edilizia unità immobiliari

/

Caratteristiche generali dell'immobile

/



Dimensione



Area urbana di 224 mq

Fase del mercato immobiliare

Nel periodo di riferimento (II sem. 2025) il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzata da una instabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa della situazione di instabilità globale



Altro

L'area urbana non risulta divisibile.



11. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Area urbana

L'area urbana oggetto di stima è nata a seguito di frazionamento della particella 156 in atti dal 04/02/2014 pratica BS0021264 e successivamente frazionato per definirne la consistenza attuale in data 25/03/2014 con pratica BS0060206.

Trattasi di area urbana categoria F1 (individuata come ente urbano al catasto terreni) con dimensione complessiva di 224 mq, che attualmente risulta fisicamente indivisa dal mappale 235.

Confini area urbana

Nord:	Con il mappale 419
Est:	Con il mappale 419
Sud:	Con l'argine del fiume Mella
Ovest:	Con il mappale 235





Consistenza

X Rilievo

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo

X Desunto graficamente da:



x Interno ed esterno

Solo esterno

22/09/2025

x Planimetria catastale

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 di proprietà

Area urbana

Superficie commerciale

m² 224,00



12. Audit documentale e Due Diligence

12.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Area urbana formata a seguito di frazionamento della particella 156 in atti dal 04/02/2014 pratica BS0021264 e successivamente frazionato per definirne la consistenza attuale in data 25/03/2014 con pratica BS0060206.

Titoli autorizzativi esaminati

Trattandosi di area urbana ricavata da frazionamento catastale e ricavata da precedente particella 156 non sono presenti titoli autorizzativi.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Area “P1 – aree a prevalente destinazione produttiva di completamento” – piano delle regole PGT vigente

- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
- Vincoli ambientali No
- X Vincoli paesaggistici Si Ambito di rispetto dai fiumi D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c
- Vincoli di salvaguardia No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico edilizia privata di Marcheno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dell'area e la conformità della stessa

~~la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:~~



Timbro e firma



12.2 Rispondenza catastale



Area urbana

Sezione Urbana NCT

Foglio 141

Particella 420

Sub. /

Cat. F/1

Classe /

Consistenza 224 mq

Rendita /;



Visura per immobile

Elaborato planimetrico



Data verifica catastale, 02/09/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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 alla stato attuale dell'area urbana

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Timbro e firma _____



12.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Atti Pubblici

- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 20 novembre 1979 numero 11334/1720 di repertorio del Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 5 dicembre 1979 al numero 1351 Vol. 7 atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 10 dicembre 1979 ai numeri 23996/18246, cui hanno fatto seguito atto di accertamento in data 8 agosto 1986 n. 27333/7430 di repertorio Notaio Antonio Langella, registrato a Gardone Val Trompia in data 21 agosto 1986 al numero 1242 Vol. 18 Atti Pubblici, trascritto a Brescia in data 26 agosto 1986 ai numeri 19152/13265, e atto di mutamento della ragione sociale in data 14 ottobre 1988 n. 16429/2539 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, registrato a Gardone Val Trompia in data 19 ottobre 1988 al numero 489 Serie 2A Atti Privati, trascritto a Brescia in data 10 gennaio 1989 ai numeri 810/586;
- Atto di compravendita della nuda proprietà in data 30 aprile 1992 n. 49708 di repertorio Notaio Vittoria Piardi, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 19 maggio 1992 ai numeri 15061/10290;
- Riunione di usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario signor [REDACTED]

NB L'area è stata formata a seguito di frazionamento della particella 156 in atti dal 04/02/2014 pratica BS0021264 e successivamente frazionato per definirne la consistenza attuale in data 25/03/2014 con pratica BS0060206.

Area urbana Sez. NCT foglio 14 part. 420: 1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e le istanze di pignoramento sopra citate. Si richiama la servitù di addossamento con atto in data 22 aprile 2014 n. 48440/18624 a rogito del Notaio Alessandra Casini, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 29 aprile 2014 ai numeri 13709/9368

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'area urbana consta in un prato adiacente e indiviso fisicamente con la particella 235.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 02-09-2025.





L'agenzia delle entrate di Brescia, ha risposto in data 03-09-2025, comunicando l'assenza di contratti d'affitto.





il mappale numero 420 del foglio 14 del Catasto Fabbricati del Comune di Marcheno, in deroga alle distanze minime di cui al vigente normativa.



15. 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."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.



Condizioni limitative

- Non si sono rilevate condizioni limitative.



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

L'attuale valore di mercato dell'area urbana staggiata rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati. Dal momento che trattasi di area urbana collegata in adiacenza ad altra area urbana e con accesso esclusivamente dall'argine del fiume Mella, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi da quello attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. comparabili
- 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

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2025, Zona B1, Comune di Marcheno, borsino immobiliare e considerazioni di mercato

Finanziario

No

Dei costi

No



16. Determinazione del valore

Valutazione del bene oggetto di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracitate nella stima del lotto 1, si può considerare il valore al mq esposto congruo anche per l'area urbana e quantificato in €/mq 275,00 e considerata la superficie moltiplicata per un indice mercantile del 10% e quindi di 22,40 mq, si ottiene:

$$22,40 \text{ mq} \times 275,00 \text{ €/mq} = 6.160,00 \text{ €}$$

€ **6.160,00** (seimilacentosessanta/00)

Più probabile valore di mercato

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 6.160,00 (diconsi Euro **seimilacentosessanta/00**)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si suggerisce una **riduzione del valore presunto pari a circa il 15%**, ossia € 5.236,00.

17. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. B205

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 né 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.



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 10/12/2025

18. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visure ipotecarie
2. Relazione notarile
3. Atti di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Visure catastali
6. Estratto mappa catastale
7. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
8. Valori Omi zona B1 del comune di Marcheno ed estratto borsino immobiliare



Foto 1



Foto 2



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10





ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 11



Foto 12





ASTE GIUDIZIARIE® Foto 13



Foto 14



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 15

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 16

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





ASTE GIUDIZIARIE® Foto 17



Foto 18





ASTE GIUDIZIARIE® Foto 19



Foto 20





ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 21





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 23



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 24





Foto 25



Foto 26





Foto 1



Foto 2





2-Set-2025 9:30:59
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T32689/2025

Comune: (BS) MARCHENO
 Foglio: 14

N=5062500



276. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

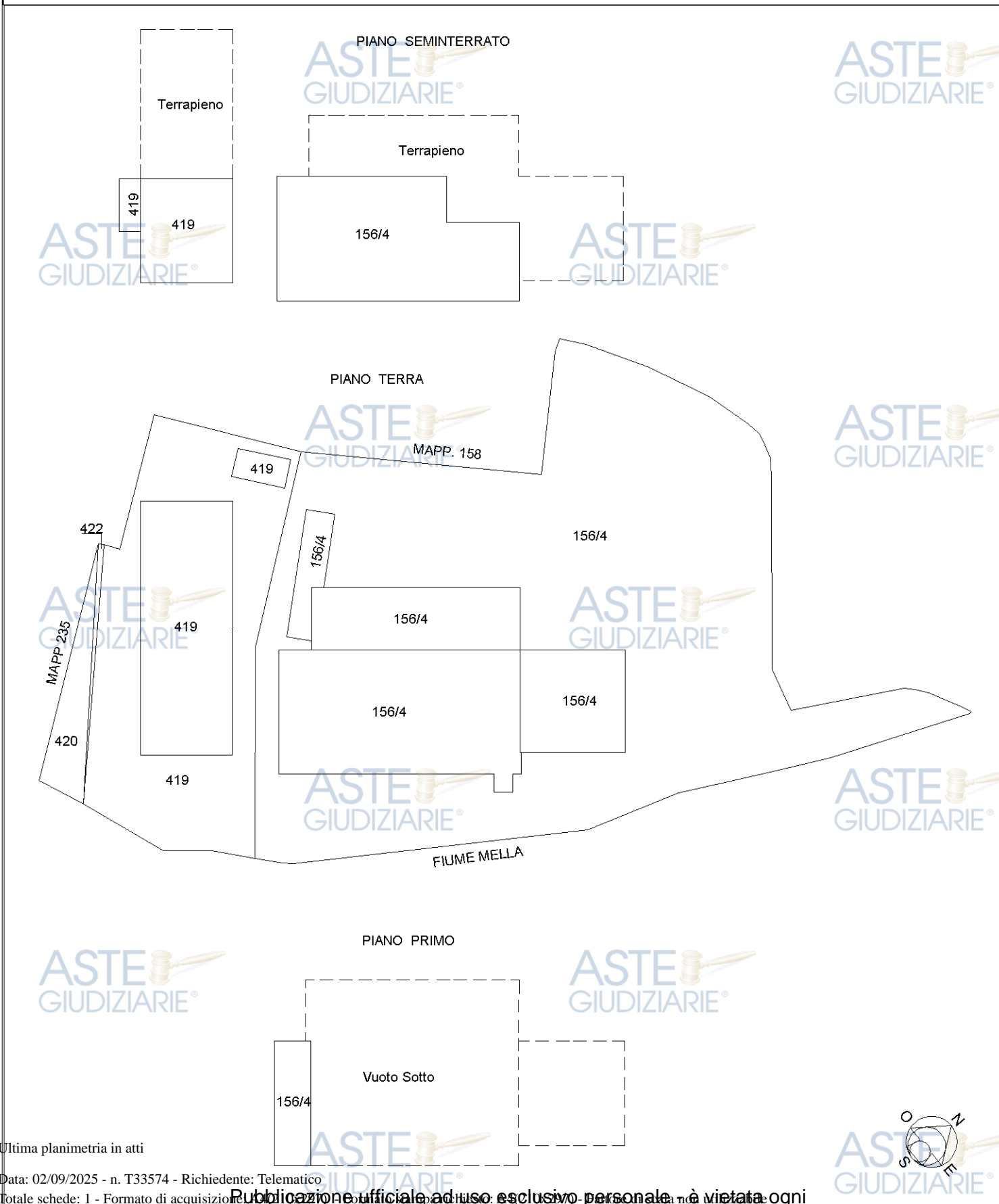
Firmato Da: LANCINI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0163e2f7c6da19f35bc9706317eb0f

1 Particella: 156

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ghidini Angelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 5644

Comune di Marcheno	Protocollo n. BS0061979 del 27/03/2014
Sezione: NCT Foglio: 14 Particella: 420	Tipo Mappale n. 60206 del 25/03/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 1000	



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2025 - Comune di MARCHENO(E928) - < Sez. urbana NCT - Foglio 14 Particella 420 >
Firmato Da: LANCINI MANUEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0163ae27c6da19f35bc9706317eb0f

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0026056 del 11/02/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Marcheno
Viale Martiri Dell'Indipendenza

civ. 38

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 14
Particella: 156
Subalterno: 4

Compilata da:
Guerini Gbattista
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N.1962

Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Scheda

