



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

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

(perizia tecnica n. 39/2025)



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 192/2024

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

Consulenti Associati STP srl
Con sede in Via Garibaldi n.31
Comune di Gottolengo

Rappresentato dall'Avvocato

Fausta Ruzzenenti
Con Studio in Via Solferino n.20/C
Comune di Brescia
Tel 030-48976
PEC fausta.ruzzenenti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS
Residente in Via Pavone n.83
Comune di Gottolengo
C.f. OMISSIS





M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecamonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

Esperto incaricato

Greca ing. Emanuele

Via Valcamonica 29 – 25132 Brescia

CF GRCMNL76P27B157S

Tel 0303733582

Fax 0303733582

Mail info@mgengineering.it

Pec emanuelegreca@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine di Brescia

nr. 4271

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 04.08.2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 01.09.2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 02.12.2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 14.01.2026



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: trattasi di un appartamento, al rustico, posto al piano primo con annesso un box auto coperto posizionato nel cortile, facente parte di un piccolo complesso residenziale costituito da n. 2 alloggi, e n. 2 autorimesse, l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato anteriormente al 01 settembre 1967, ma poi ampliato alla fine degli anni 80, ma poi mai terminato infatti a oggi l'appartamento si trova al rustico, invece l'autorimessa è stata realizzata nel 1993

Ubicazione: Via Baldassi 8 – Borgo San Giacomo (Bs)

Identificativi catastali: **Sez. NCT Foglio 15 Particella 74 Subalterno 6 – Categoria A/3 – Classe 2 – Vani 5,5 – Rendita € 238,60**

Sez. NCT Foglio 15 Particella 74 Subalterno 3 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 19 m² – Rendita € 26,49

Quota di proprietà: 1/1 OMISSIS

Diritto di proprietà: Proprietari per 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 44.385,00

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

€ 40.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Discreto

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 13

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 15

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 18



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 12

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell’immobile lotto 1	7
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence lotto 1.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica lotto 1	12
4.2	Rispondenza catastale lotto 1.....	14
4.3	Verifica della titolarità lotto 1.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente lotto 1.....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotto 1.....	18
7.	Analisi estimativa	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.	Dichiarazione di rispondenza	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **01/09/2025** acquisizione tramite il SISTER di visure catastali, planimetrie, elaborato planimetrico ed estratto di mappa.
- **09/09/2025** richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Borgo san Giacomo (Bs) della pratica edilizia e relative autorizzazioni/concessioni.
- **22/09/2025** accesso agli atti comunali presso l'ufficio tecnico del comune di Borgo San Giacomo (Bs) della pratica edilizia e relative autorizzazioni/concessioni.
- **24/09/2025** sopralluogo senza accesso all'immobile oggetto di perizia
- **16/10/2025** sopralluogo con accesso agli immobili oggetto di perizia accompagnato da un consulente del custode giudiziario.
- **09/10/2024** acquisizione tramite il SISTER di ispezione ipotecaria.
- Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia presso la Camera di Commercio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

2. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

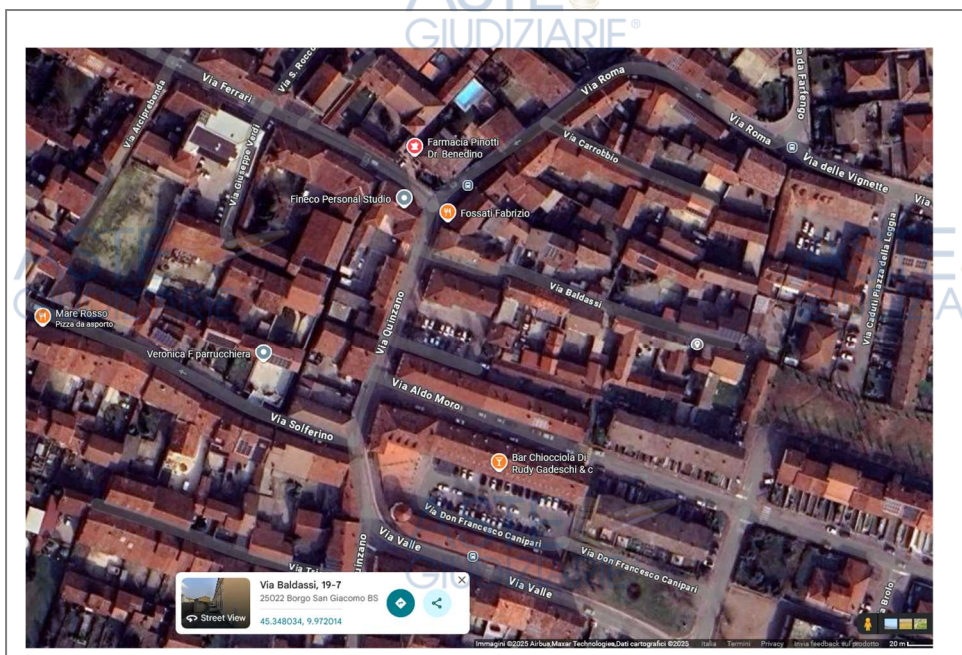
Localizzazione

- ☒ Provincia di Brescia
- ☒ Comune di Borgo San Giacomo
- ☒ Via Baldassi
- ☒ Civico n. 8

Zona

Urbana/Centrale

Mappa geografica



- ☒ Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

☒ **Tipologia immobiliare: Fabbricato – Stato di conservazione: usato – L’immobile è in condominio**

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati: fabbricato tipico**

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari: Appartamenti e posto autorimesse**

☒ **Caratteristiche generali dell’immobile:**

L’immobile oggetto di perizia si trova all’interno di un fabbricato a corte, la struttura si sviluppa su tre piani fuori-terra ed un piano interrato, dove ci sono sei appartamenti e sei posti auto scoperti, oltre a vari beni comuni non censibili tra cui un grande cortile.

Oggetto di perizia è un appartamento posto al piano primo con annesso un posto auto scoperto posto al piano terra.

Struttura in elevazione: in muratura portante

Solai: alcuni in latero-cemento

Copertura: in travetti in c.a. e tavelloni

Murature perimetrali: in laterizio

Coibentazioni-isolamenti: assente

Divisori tra unità: pareti in laterizio

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo con ante in legno

Infissi interni: porte in legno

Pavimenti: assente

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto sanitario: assente

Impianto elettrico: assente

Impianto climatizzazione: assente

Altri impianti: assenti

Fonti rinnovabili: assenti

Finitura esterna: intonaco al civile

Stato di manutenzione: al rustico

N. totale piani periziati: 1

☒ **Dimensione: Medio**

☒ **Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente – Privato
Lato venditore - Privato**

☒ **Forma di mercato: Concorrenza monopolistica**

☒ **Filtering: Assente**

☒ **Fase del mercato immobiliare: Recupero**



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

trattasi di un appartamento ed un posto autorimessa, l'unità abitativa si trova al piano primo e si accede tramite una corte comune ed un vano scala privato, esso è costituito da un soggiorno con zona cottura, due camere da letto, un bagno ed un balcone, invece l'autorimessa è posta al piano terra si accede sempre dalla corte comune.

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord: Via Baldassi
- ☒ Sud: corte comune
- ☒ Est: corte comune
- ☒ Ovest: su corte comune

Consistenza

- ☒ Rilievo
- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

- ☒ Diretto in loco

senza Collaboratore

- ☒ Data del sopralluogo: 16/10/2025

- ☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL- Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m² 115,00

Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Balcone

m² 7,00

30 %

Autorimessa

m² 22,00

50 %

Superficie commerciale

m² 128,10



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano: Piano primo;

Ascensore: assente;

N. servizi: uno al rustico.

Impianti in dotazione

Riscaldamento: assente;

Condizionamento: assente;

Solare termico (produzione acqua calda): assente;

Elettrico: assente;

Idraulico: assente;

Antifurto: assente;

Pannelli solari (fotovoltaico): Assente;

Impianto geotermico: Assente;

Domotica: Assente;

Altri impianti: Assenti

Manutenzione Fabbricato: Medio

Manutenzione unità immobiliare: Minimo

Classe energetica: Immobile non dotato di impianto termico

Inquinamento

Atmosferico: Assente;

Acustico: Assente;

Elettromagnetico: Assente;

Ambientale: Assente



Finiture dell'immobile: Minimo



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

4. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica lotto 1

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato anteriore al 01/09/1967 e ampliato alla fine degli anni 80

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco:
- Concessione edilizia n.51/81 del 10.04.1981 prot. n. 1200/81
 - Concessione edilizia n.187/88 del 23.11.1988 prot. n. 5671/87
 - Concessione edilizia n.94/89 del 22.09.1989 prot. n. 3368/89
 - Concessione edilizia n.37/93 del 14.05.1993 prot. n. 1087/93
 - Concessione edilizia n.105/95 del 14.01.1995 prot. n. 4982/94, variante alla concessione edilizia n.37/93
- ☒ Indicare la documentazione visionata: fascicolo pratica edilizia completa
- ☒ Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del comune di Borgo san Giacomo
- ☒ Data verifica urbanistica 22.09.2025

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: PGT del comune di Borgo San Giacomo - vigente
- ☒ Convenzione Urbanistica: atto notaio dott. OMISSIS del 12.09.1989 n. di repertorio 70.249 n. di raccolta 16.647 registrato a Verolanuova il 15.09.1989 al n.1053
- ☒ Cessioni diritti edificatori: Assenti

Limitazioni urbanistiche

- ☒ Vincoli urbanistici: Nucleo di antica formazione
- ☒ Vincoli ambientali: Assenti
- ☒ Vincoli paesaggistici: Assenti



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Greca Emanuele, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 4271, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno 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.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- ☐ No, perché
- ☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2.000,00

Note





Firmato Da: EMANUELE GRECA Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 2bcdec



Il sottoscritto Ing. Emanuele Greca, iscritto all' Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 4271, 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

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 1.000,00



	M.G. Engineering SRL UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS) SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS) TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989 SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276
---	--

4.3 Verifica della titolarità lotto 1

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 25 maggio 2007 dal Notaio dott.ssa OMISSIS in Manerbio n. 3902/9856 di Repertorio, registrato a Brescia il giorno 04 giugno 2007 al nn 1846 e trascritto a Brescia il giorno 05 giugno 2007 ai n. 32409 R.G. e 18866 R.P.

☒ Quota di proprietà:
 1/1 OMISSIS, nata a Iacu (Brasile) il giorno 04 aprile 1955, cod. fisc. OMISSIS

☒ Usufrutto NO

☒ Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

☒ Servitù: Non sono presenti servitù

☒ Vincoli: NO

☒ Oneri: NO

☒ Pesì: NO

☒ Gravami: SI atto di pignoramento immobiliare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato



Non vi sono formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotto 1

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 06 giugno 2007 ai nn. 32410/8051 mutuo stipulato in data 25 maggio 2007 n. 33903/9857 di rep. Notaio Esposito Paola per un capitale di euro 80.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo SPA contro OMISSIS;**
- 2) Ipoteca legale iscritta a Brescia il 07 novembre 2016 ai nn. 438197/7808 eseguita in data 03 novembre 2016 n. 2679 di rep. a favore Equitalia Servizi di Riscossioni SPA contro OMISSIS per un totale di € 131.661,90;**
- 3) Ipoteca legale iscritta a Brescia il 21 marzo 2022 ai nn. 11820/2339 eseguita in data 17 marzo 2022 n. 5276 di rep. a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro OMISSIS per un totale di € 143.509,98;**
- 4) Verbale di pignoramento trascritto a Brescia il 18 luglio 2024 ai nn. 32666/22899 eseguito in data 21 giugno 2024 n. 5858 dal Tribunale di Brescia a favore di Consulenti Associati STP srl, contro OMISSIS;**



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

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."



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

Assunzioni limitative

NESSUNA

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

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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. _____ 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

☒ Sintetico - comparativo

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Mappale 74

Subalterno 6 - cat. A/3 , Classe 2, vani 5,5 e rendita € 238,60

Subalterno 3 - cat. C/6 , Classe 2, consistenza 19 m² e rendita € 26,49

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **44.835,00** diconsi Euro **quarantaquattromilaottocentotrentacinque/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 € **40.000,00** diconsi Euro **quarantamila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4271

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: 02/12/2025



M.G. Engineering SRL
UNITÀ LOCALE Via E. Stassano 20 - 25047 Darfo Boario Terme (BS)
SEDE LEGALE Via Vallecarnonica 29 - 25132 Brescia (BS)
TELEFONO 0364/793001 FAX 030/3733582 P.IVA/C.F. 03691780989
SITO www.mgengineering.it E-MAIL info@mgengineering.it
Cell. ing. Greca Emanuele 338/8701421 Cell. ing. Martinelli Demis 340/4625276

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. Elaborato fotografico interni ed esterni lotto 1
4. Atto di provenienza lotto 1
5. Titoli autorizzativi lotto 1
6. Estratto mappa catastale lotto 1
7. Schede catastali lotto 1
8. Elaborato planimetrico + elenco subalterni lotto 1
9. Visura attuale catastale (per immobile) lotto 1
10. Visura storica catastale (per immobile) lotto 1
11. Note di iscrizione ipoteca volontaria lotto 1