

# 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. 326/2024

Giudice delegato:

Illustrissimo giudice Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

C.F. / P.IVA : 13048380151

Sede a Milano in via Valtellina n.15/17

Rappresentato dall'Avvocato:

AVVOCATO ALBERTO CRIVELLI

Via Arrigo Boito n. 8 - Milano

C.F.AVV.: CRVLR76H10D969H

E mail: [acrivelli@milano.pecavvocati.it](mailto:acrivelli@milano.pecavvocati.it)

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima:

Architetto Martinazzoli Alessandro  
Con sede in Monticelli Brusati  
Via: Don Stefano Arici n.76 b  
P.Iva: 03341750986  
C.f.: MRTLSN84C06B149Y



Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Alessandro  
  
Via: Don Stefano Arici 76b – Monticelli Brusati (Bs)  
CF: MRTLSN84C06B149Y  
Tel : 3478220087  
Mail: [info@amastudio.eu](mailto:info@amastudio.eu)  
  
Pec: [alessandro.martinazzoli@archiworldpec.it](mailto:alessandro.martinazzoli@archiworldpec.it)  
  
Iscritto all' Albo/Ordine di Brescia: nr 2916



Timbro e firma



**Date**



Nomina dell'esperto: 20/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 25/02/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione : 13/06/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 17/06/2025







**LOTTO 2**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Si  No vedi pagina: 10

Conformità catastale

Si  No vedi pagina: 11

Conformità titolarità

Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

No  Si vedi pagina: 13

Spese condominiali arretrate

No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si vedi pagina: 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si vedi pagina: 9

**Limitazioni**

Assunzioni limitative

No  Si

Condizioni limitative

No  Si

**Indice**

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

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

- Studio della pratica assegnata
- Accesso al catasto e alla conservatoria per verifiche in data 08/03/2025
- Sopralluogo effettuato in data 19/03/2025 con rilievo fotografico interno ed esterno.
- Verifica urbanistica riguardante i mappali effettuata in data 16/04/2025:  
Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87  
Subalterno 9 - cat. C/2, Classe 2, consistenza: 531 mq – Totale: 559 mq, rendita € 466,21
- Acquisizione presso l'ufficio tecnico del comune di Fiesse delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 131/68 dell'Agosto 1968 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad uso ricovero autoveicoli da trasporto.
  - Certificato d'agibilità del 14/12/1979 relativo alla pratica 131/68.
  - Concessione edilizia n. 34/77 del 26/05/1977 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'ampliamento deposito materiali edili.
  - Concessione edilizia n. 331/83 del 17/10/1983 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante la nuova costruzione di tettoia per deposito di materiali e automezzi.
  - Certificato d'agibilità del 15/11/1989 relativo alla pratica 331/83.
  - Concessione edilizia n.45/1990 del 25/10/1990 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'ampliamento di capannone.
  - Concessione edilizia n.31/1995 del 08/08/1995 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'ampliamento di capannone.
- Comparazione parametrica e stesura relazione peritale

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Lotto 2 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.9)**

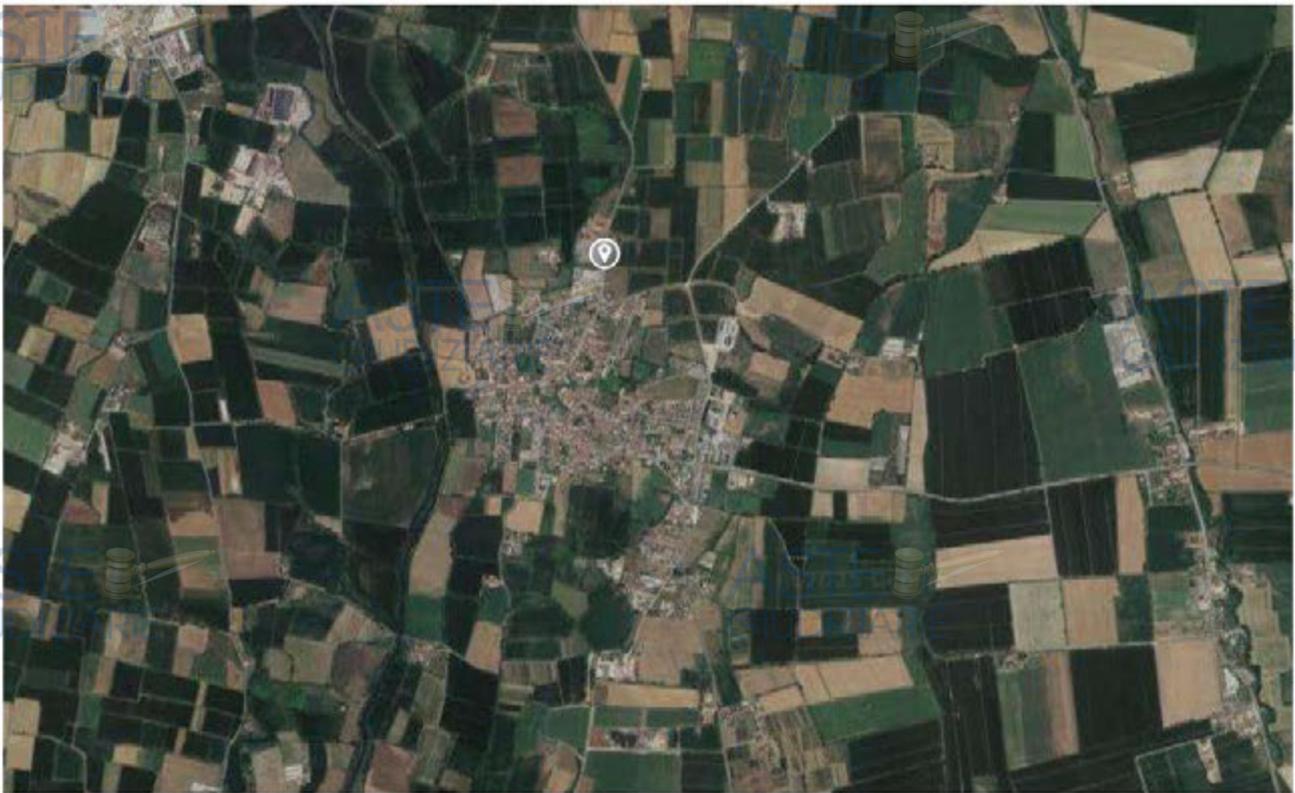
#### Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Fiesse

Via: San Rocco

Civico: n. 7





Google Maps

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** logistica e stoccaggio.

**Tipologia immobiliare:** magazzini, tettoie, uffici.

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** edifici singoli a blocco.

**Tipologia edilizia unità immobiliari:** magazzini, tettoie, uffici.

**Caratteristiche generali dell'immobile:** spazi adibiti a magazzini e tettoie per stoccaggio materiali.

**Superficie commerciale:** 502 mq

**Caratteri domanda e offerta:** privato

**Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica

**Filtering:** assente

**Fase del mercato immobiliare:** neutra.

**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE:**

**Lotto 2 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n. 9)**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito  
 Confini edificio:

- Nord: nessuno
- Sud: nessuno
- Ovest: altro edificio
- Est: nessuno

Consistenza:

- Rilievo fotografico
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco con verifica dimensionale a campione
- Data del sopralluogo: 19/03/2025
- Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- SLP- Superficie lorda pavimento
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale magazzino (SLP)	197	100%
Magazzino h.280 (MAG1)	16	50%
Tettoia (TET)	297	50%
Magazzino h.314 (MAG2)	98	50%
Magazzino h.259 (MAG3)	95	50%
Ufficio (UFF)	52	200%

Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 502**

Livello di piano: piano terra  
 Numero di servizi: nessuno  
 Impianto idrotermosanitario in dotazione: nessuno  
 Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabricato successivo 01/09/1967

Fabricati anteriori 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco (si veda documentazione allegata):

- Concessione edilizia n. 131/68 dell'Agosto 1968 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad uso ricovero autoveicoli da trasporto.
- Certificato d'agibilità del 14/12/1979 relativo alla pratica 131/68.
- Concessione edilizia n. 34/77 del 26/05/1977 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'ampliamento deposito materiali edili.
- Concessione edilizia n. 331/83 del 17/10/1983 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante la nuova costruzione di tettoia per deposito di materiali e automezzi.
- Certificato d'agibilità del 15/11/1989 relativo alla pratica 331/83.
- Concessione edilizia n.45/1990 del 25/10/1990 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'ampliamento di capannone.
- Concessione edilizia n.31/1995 del 08/08/1995 per gli immobili in Via San Rocco n.7/9 riguardante l'ampliamento di capannone.

Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico comune di Fiesse

Data verifica urbanistica: 16/04/2025

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente: PGT

Convenzione Urbanistiche: nessuna

#### Limitazioni urbanistiche

Per vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici specifici si consulti il PGT vigente del comune di Fiesse.

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fiesse 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:

- Diffuse difformità interne ed esterne  
(Esempio: differenti partizioni interne, zona soppalcata, ufficio adibito ad uso residenziale)
- Differenti altezze interne
- mancanza certificati di agibilità.

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

Da valutarsi con l'ufficio tecnico

Note: Costo indicativo analisi fattibilità: 750 €



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificato in mappa al:

- **(Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.9)**

Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87  
Subalterno 9 - cat. C/2, Classe 2, consistenza: 531 mq – Totale: 559 mq, rendita € 466,21  
Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

Data verifica catastale: 08/03/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio catastale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
diffuse difformità interne ed esterne

Note: costo indicativo rifacimento scheda catastale: 500€

### 4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità:

Titolo di provenienza

Quota di proprietà:

[REDACTED]

Condizioni limitanti

Servitù di passaggio

Convenzione

Gravami

Ipotecche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Liberi:

Occupati: numerosi oggetti di proprietà dell'esecutato.

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente ad eccezione di quelli indicati nell'ispezione ipotecaria. (Si vedano allegati)

## 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."*

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Assunzioni limitative  
Nessuna

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Condizioni limitative**

Nessuna

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**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)

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 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

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



## 8. Riepilogo dei valori di stima



**LOTTO 326/2024**

LOTTO NR. 2

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.9)



- **Appartamento al piano terra, piano primo, cantina, ripostiglio.**  
Ubicazione: Fiesse, via San Rocco n. 7

Identificativi catastali: Sezione NCT    Foglio: 6    Mappale: 87  
Subalterno 9 - cat. C/2, Classe 2, consistenza: 531 mq - Totale: 559 mq, rendita € 466,21  
Quota di proprietà: 1000/1000    Diritto di proprietà: 1/1



Divisibilità dell'immobile: possibile ma non consigliata



**VALORE TOTALE:**

Valore in libero mercato: **267.000 €**

Valore in caso di vendita forzata: **214.000 €**



*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.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Martinazzoli Alessandro

Iscritto all'Ordine/Albo:

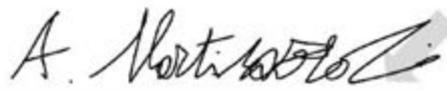
Ordine degli architetti di Brescia al n°2916

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 dall'esterno e dall'interno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 13/06/2025

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali
7. Ispezione ipotecaria
8. Documenti vari allegati

*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*

