

# 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. 332/2025 unita alla 626/2021

G.E.:

**Dott. GianLuigi Canali**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutata:

Rappresentato dall'Avvocato

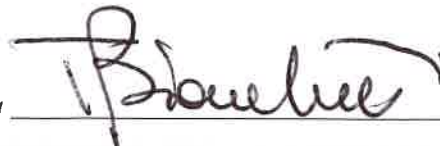
Custode/Delegato alla vendita

Avv. Alberto Losi  
via Solferino n. 53  
25121 – Brescia (Bs)  
Pec: avv.losi@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

**Tommaso geom. Bianchetti**  
via del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)  
c.f. BNCTMS67C03B157A  
tel 030.2680173  
pec tommaso.bianchetti@geopec.it  
iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4089

Timbro e firma



Geom. Tommaso Bianchetti - Via Del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)  
Cell: 338.1922681 e-mail: bianchettitommaso@libero.it



**Date**

Nomina dell'esperto	: 10/12/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 16/12/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 26/01/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 25/02/2026
Data richiesta di proroga pari a 30gg	: 13/01/2026
Nuova data della consegna del rapporto di valutazione	: 25/02/2026

**Identificazione delle unità**

**Descrizione sintetica:** Il presente rapporto di valutazione si riferisce alla quantificazione del più probabile valore di mercato di un immobile costituito da un terreno sito nel comune di Bagnolo Mella.

Tale terreno, a forma rettangolare, avente una superficie di circa 240 mq si trova all'interno di un contesto artigianale/industriale più ampio e nonostante abbia una sua autonomia catastale, funge da area cortilizia e di passaggio degli immobili circostanti.

Si evidenzia la presenza all'interno di tale area di un pozzo fondamentale per l'attuale rifornimento idrico a favore dei fabbricati circostanti e, grazie alla presenza di un serbatoio posto su altro mappale, per il funzionamento della rete antincendio esistente a servizio dell'intero comparto.

L'accesso a tale area avviene tramite il passaggio su altri mappali gravanti da servitù di passaggio e dal cancello carraio posto a sud/ovest del comparto.

Attualmente catastalmente il terreno staggito è classificato seminativo irriguo mentre dal punto di vista urbanistico ricade in zona denominata "Ambiti produttivi esterni al centro abitato".

Ad oggi l'area cortilizia si presenta in parte pavimentata in cls ed asfalto con parziale zona verde.

Ubicazione **Bagnolo Mella (BS), via Poncarale civ. 2**

Identificativi catastali **SEZ. NCTR - Fg. 3 - particella 152**

Intestazione: [REDACTED]

Quota di possesso **1/1**  
 Diritto di **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 10'000,00**  
**diconsi euro diecimila/00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 8'500,00**  
**diconsi euro ottomilacinquecento/00**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** Si ritiene di discreta commerciabilità soprattutto per le unità adiacenti servite dal pozzo insistente sull'area staggita.



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

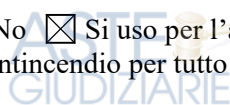


**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si uso per l'approvvigionamento idrico ed antincendio per tutto il comparto

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si



**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si

Condizioni limitative  No  Si



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- TRASCRIZIONE derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA reg. part. 18108 reg. gen. 26440 in data 10/10/1994, notaio [redacted] atto notarile rep. n. 58579 del 03/10/1994 contro [redacted], a favore della [redacted], inerente il mappale 125 (ha dato origine al mapp. 152 a seguito di frazionamento) ed altri,

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 4904 reg. gen. 26441 in data 10/10/1994, notaio [redacted] atto notarile rep. n. 58580 del 03/10/1994 contro [redacted], a favore di [redacted], inerente il mappale 125 (ha dato origine al mapp. 152 a seguito di frazionamento) ed altri, per un importo complessivo di €. 150.000.000

*Annotazioni:*

*ANNOTAZIONE presentata il 12/07/2000 Servizio di P.I. di BRESCIA*

*Registro particolare n. 5563 Registro generale n. 28577*

*Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE*

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 13752 reg. gen. 57191 in data 18/11/2003, notaio [redacted] atto notarile rep. n. 81932 del 06/11/2003 contro [redacted], a favore di [redacted]



██████████, inerente il mappale 152 oggetto di stima ed altri, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00

*Annotazioni:*

ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2005 Servizio di P.I. di BRESCIA  
Registro particolare n. 8026 Registro generale n. 51314  
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 1370 reg. gen. 6357 in data 07/02/2003, notaio ██████████ atto notarile rep. n. 80742/17250 di raccolta del 20/01/2003 contro ██████████

██████████, a favore di ██████████  
██████████, inerente il

mappale 152 oggetto di stima ed altri, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00

*Annotazioni:*

ANNOTAZIONE presentata il 01/03/2004 Servizio di P.I. di BRESCIA  
Registro particolare n. 1806 Registro generale n. 10611  
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE reg. part. 28554 reg. gen. 41632 in data 11/09/2025, Ufficiale Giudiziario c.f. 80018390171 sede in Brescia atto giudiziario rep. n.

6522 del 19/08/2025 ██████████ a favore di ██████████ gravante sull'immobile identificato catastalmente al fg. 3 mapp. 152 oggetto di stima.

**Indice**

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	6
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	7
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	7
3.2	Rispondenza catastale.....	8
3.3	Verifica della titolarità.....	10
3.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione .....	10
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	10
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	10
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	11
7.	Analisi estimativa .....	11
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	13
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	13
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	14
11.	Note di riferimento .....	14

## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

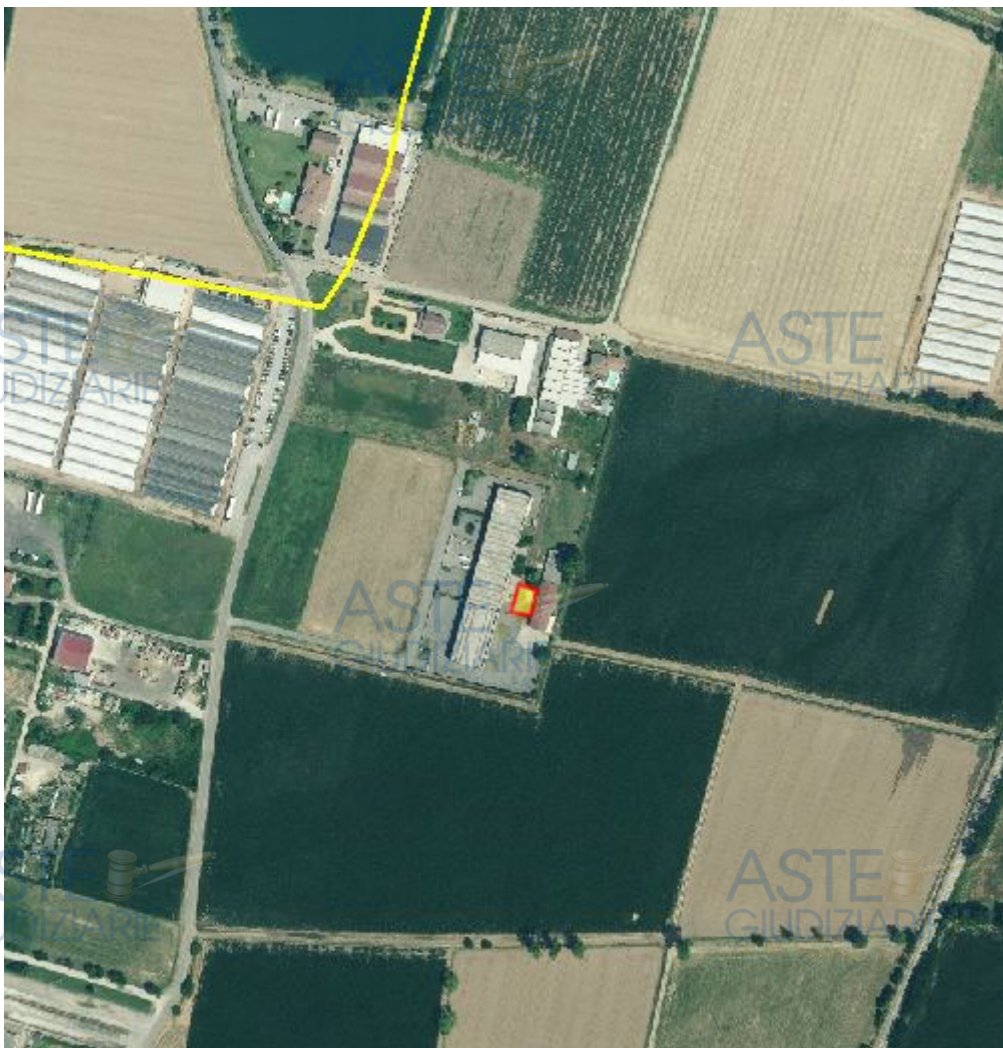
#### Localizzazione<sup>2</sup>

- |   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia       | : | Brescia                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune          | : | Bagnolo Mella Cap 25021 |
| <input type="checkbox"/> Frazione                   | : |                         |
| <input type="checkbox"/> Località                   | : |                         |
| <input type="checkbox"/> Quartiere                  | : |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via e n. civico | : | Poncarale n. 2          |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |

#### Mappa geografica



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Industriale
- Produttivo (solo terreno)
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>5</sup>

- Terreno
- Fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Caratteristiche generali dell'immobile

Pavimentazione

: asfalto, battuto in cls e verde

Impianti

: presenza di pozzo al servizio di varie unità immobiliari del comparto

Dimensione<sup>6</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>7</sup>

**Descrizione dell'unità immobiliare:** Il presente rapporto di valutazione si riferisce alla quantificazione del più probabile valore di mercato di un immobile costituito da un terreno sito nel comune di Bagnolo Mella.

Tale terreno, a forma rettangolare, avente una superficie di circa 240 mq si trova all'interno di un contesto artigianale/industriale più ampio e nonostante abbia una sua autonomia catastale, funge da area cortilizia e di passaggio degli immobili circostanti.

Si evidenzia la presenza all'interno di tale area di un pozzo fondamentale per l'attuale rifornimento idrico a favore dei fabbricati circostanti e, grazie alla presenza di un serbatoio posto su altro mappale, per il funzionamento della rete antincendio esistente a servizio dell'intero comparto.

Tale pozzo, pur essendo citato nella richiesta di agibilità prot. n. 7842 del 17.06.2005 (durante l'istruttoria il comune di Bagnolo Mella chiede con lettera del 04.08.2005 Certificato di potabilità dell'acqua del pozzo per approvvigionamento e anche il progetto dei WFF prevede l'utilizzo del pozzo), non è presente nella cartografia della Provincia di Brescia (Piattaforma SIT Provincia di Brescia). Peraltro dalla richiesta di accesso agli atti c/o la Provincia di Brescia ufficio Acque, la stessa conferma che non sussiste alcuna concessione.

Ai fini della regolarizzazione, preso atto delle normative vigenti e delle opere necessarie alla messa in conformità dell'impianto, le spese potrebbe sommariamente ammontare ad €. 20.000,00.

L'accesso a tale area avviene tramite il transito su altri mappali gravati da servitù di passaggio ed attraverso il cancello carraio posto a sud/ovest del comparto (all'interno della trascrizione reg. gen. N. 26440 e reg. part. n. 18108 si legge che "l'accesso a quanto qui compravenduto viene esercitato sulla striscia di terreno tintecciata in azzurro nel disegno planimetrico allegato al succitato atto del notaio [REDACTED], già gravata da corrispondente servitù").

Attualmente catastalmente il terreno staggito è classificato seminativo irriguo mentre dal punto di vista urbanistico ricade in zona denominata "Ambiti produttivi esterni al centro abitato".

Ad oggi l'area cortilizia si presenta in parte pavimentata in cls ed asfalto con parziale zona verde.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Identificazione catastale

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | Bagnolo Mella (Bs)                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 3       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 152 |

## Confini

- Indicare i confini catastali
- |   |             |
|---|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | mappale 126 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | mappale 156 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mappale 124 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mappale 156 |

## Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo              |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco      | <input type="checkbox"/> Collaboratore: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 18 dicembre 2025                        |

## Criterio di misurazione

- Superficie Catastale

## Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile	Totale
Superficie commerciale	m <sup>2</sup> 242,00	100 % = m <sup>2</sup>	242,00

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|  | <input type="checkbox"/> Medio             |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|  | <input type="checkbox"/> Medio             |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo           |

### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>8</sup>

#### 3.1 Documentazione edilizia – urbanistica<sup>9</sup>

##### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  PGT Vigente:

Piano delle regole: Ambiti Produttivi esterni al centro abitato (art. 44 NTA);  
 Documenti di Piano: Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva;  
 vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato F)

- Convenzione Urbanistica  Sì:  
 No



Cessioni diritti edificatori

No

Si



### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagnolo Mella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ - urbanistica dell'immobile.

Data verifica urbanistica: 29/12/2025

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 3.2 Rispondenza catastale<sup>10</sup>

Immobile identificato in mappa alla sez. NCTR Foglio 3 particella 152 qualità sem. irr. classe 2^ consistenza 02 are 42 ca RD €. 1,69 RA €. 2,12

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Estratto mappa

Data verifica catastale: 16/12/2025



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

**3.3 Verifica della titolarità<sup>11</sup>**

**Titolo di proprietà a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per l'immobile identificato catastalmente al NCT fg 3 mapp 125 di seguito mapp. 152 (frazionamento)**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 03/10/1994
- Repertorio : 58579
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 10/10/1994 n° 18108 reg. part. n°26440 reg. gen.

Quota di proprietà  Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota

**Condizioni limitanti**

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù:
- Servitù di passaggio pedonale e carroio a favore dell'immobile staggito;
  - Servitù apparente di acquedotto gravante sul bene staggito ed a favore dei fabbricati del comparto.

Vincoli  No  
 Si:

Oneri  No  
 Si

Pesì  No  
 Si



### 3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero:

Contratti di locazione: Non risultano contratti di locazione registrati (vedi comunicazione Agenzia delle Entrate)

### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>12</sup>

Dalla documentazione visionata risulta a carico dell'acquirente e di tutti i proprietari che usufruiscono della servitù apparente di acquedotto la regolarizzazione del pozzo insistente sull'area.

### 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 4904 reg. gen. 26441 in data 10/10/1994, notaio [REDACTED] atto notarile rep. n. 58580 del 03/10/1994 contro [REDACTED], a favore di [REDACTED], inerente il mappale 125 (ha dato origine al mapp. 152 a seguito di frazionamento) ed altri, per un importo complessivo di £. 150.000.000

*Annotazioni:*

*ANNOTAZIONE presentata il 12/07/2000 Servizio di P.I. di BRESCIA*

*Registro particolare n. 5563 Registro generale n. 28577*

*Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE*

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 13752 reg. gen. 57191 in data 18/11/2003, notaio [REDACTED] atto notarile rep. n. 81932 del 06/11/2003 contro [REDACTED], a favore di [REDACTED], inerente il mappale 152 oggetto di stima ed altri, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00

*Annotazioni:*

*ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2005 Servizio di P.I. di BRESCIA*

*Registro particolare n. 8026 Registro generale n. 51314*

*Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE*

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 1370 reg. gen. 6357 in data 07/02/2003, notaio [REDACTED] atto notarile rep. n. 80742/17250 di raccolta del 20/01/2003 contro [REDACTED], a favore di [REDACTED], inerente il mappale 152 oggetto di stima ed altri, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00

**Annotazioni:**

ANNOTAZIONE presentata il 01/03/2004 Servizio di P.I. di BRESCIA  
Registro particolare n. 1806 Registro generale n. 10611  
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE reg. part. 28554 reg. gen. 41632 in data 11/09/2025, Ufficiale Giudiziario c.f. 80018390171 sede in Brescia atto giudiziario rep. n. 6522 del 19/08/2025 [REDACTED] a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile identificato catastalmente al fg. 3 mapp. 152 oggetto di stima.

## 6. Fasi, accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 10/12/2025
- Conferimento incarico: 16/12/2025
- Verifica catastale sito web Agenzia delle Entrate: 16/12/2025
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 18/12/2025
- Accesso atti Comune di Bagnolo Mella: 29/12/2025
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia delle Entrate: 16/12/2025
- Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica: 16/12/2025
- Richiesta presenza di contratti di locazione c/o Agenzia delle Entrate: 16/12/2025
- Richiesta presenza di autorizzazione Pozzo c/o Provincia di Brescia Ufficio Acque: 02/02/2026

## 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 valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

#### **Condizioni limitative**

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>13</sup> (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.

Sì

No

#### **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

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice

Analisi di regressione multipla

Finanziario<sup>14</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>15</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>16</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>17</sup>

## 8. Riepilogo Valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla sez. NCTR Foglio 3 particella 152 qualità sem. irr. classe 2<sup>a</sup> consistenza 02 are 42 ca RD €. 1,69 RA €. 2,12

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 10'000,00 diconsi Euro diecimila/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 € 8'500,00 diconsi Euro ottomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")**

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4089, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma





Data rapporto valutazione: 16 febbraio 2026

## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie e relazione notarile (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Estratto PGT e documentazioni autorizzazioni edilizie (allegato D)
5. Estratto censimento pozzi ed accesso atti Provincia (Allegato E)
6. Documentazione fotografica (Allegato F)
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) (allegato G)
8. Richiesta presenza di contratti di locazione (allegato H)
9. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato I)

## 11. Note di riferimento

<sup>1</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>5</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>6</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

<sup>7</sup> *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

<sup>8</sup> *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto. Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

<sup>9</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante' 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*

- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

*Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.*

<sup>10</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>11</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)*

- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*

- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*

- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*

- *Eventuali controversie in atto.*

<sup>12</sup> *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*

- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*

- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*

- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*

- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*

- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*

- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*

- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*

- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

<sup>13</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

*La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*

- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*

- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*

- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

<sup>14</sup> *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

<sup>15</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

<sup>16</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

<sup>17</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

