

# ***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**

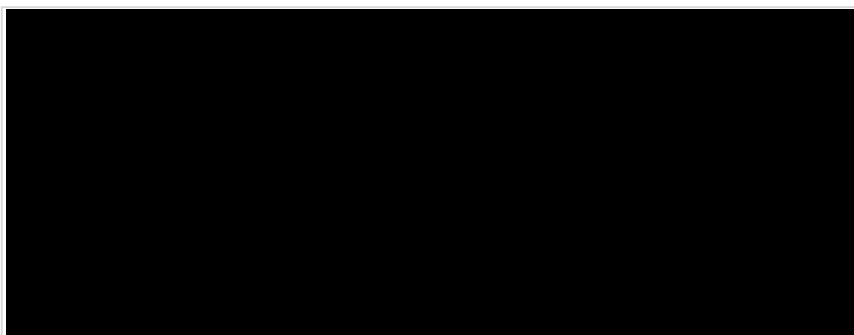
**Esecuzione Immobiliare n. 442/2023**

Giudice delegato:

**Illustrissimo giudice Dott. Davide Foppa Vicenzini**

**Anagrafica**

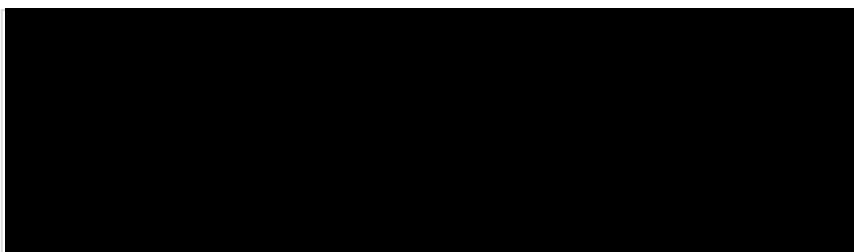
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato:

**AVVOCATO CARLO GALLAVOTTI**  
Via Po n. 9 - Roma  
C.F.AVV.: GLLCRL76L05H501H  
E mail: carlogallavotti@ordineavvocatiroma.org

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima:

Architetto Martinazzoli Alessandro  
Con sede in Monticelli Brusati  
Via: Monticelli Brusati n.76b  
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: 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03/04//2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 22/07/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 04/09/2024

### **Identificazione dei lotti**

#### **Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 3, Part 213)**

- **Fabbricato sviluppato su piano terra e primo piano.**

Ubicazione: Torbole Casaglia (BS), Viale Cristoforo Colombo n 12, 25030 – Fabbricato al piano terra e primo piano collegati da scale interne con annessa corte di pertinenza esclusiva.

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 3 Particella: 213

Cat. D/7 – Rendita : 4.502,00 €

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: impossibile

#### **VALORE TOTALE:**

- Valore in libero mercato: **523.000 €**

Valore in caso di vendita forzata: **392.000 €**

### **LOTTO 1**

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No vedi pagina: 10

Conformità catastale  Si  No vedi pagina: 12

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 11/04/2024
- **Sopralluogo** effettuato in data 09/05/2024 con rilievo fotografico esterno e interno.
- **Verifica urbanistica** riguardante i mappali effettuata in data 22/05/2024:  
Sezione NCT Foglio: 3 Particella: 213 Cat. D/7 Rendita : 4.502,00 €

**Acquisizione presso l'ufficio tecnico** del comune di Torbole Casaglia delle seguenti **autorizzazioni:**

- **Concessione edilizia n. 1143 del 1983** intestata a Italcase Bertelli Costruzioni Spa con dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità; dichiarazione opere in c.a.;
- **Concessione edilizia n. 1563 del 17/05/1989** con dichiarazione di fine lavori e richiesta concessione di agibilità del 22/02/1996 con successiva **certificazione di abitabilità n. 40/97 del 12/04/1997**;
- **DIA n. 8 del 07/03/2012 protocollo n. 2582** e successive modifiche e integrazioni;
- **DIA n. 39 del 08/11/2012 protocollo n. 11872** e successive modifiche e integrazioni;
- **CILA n. 66 del 06/09/2017 protocollo n. 12528**

**Comparazione parametrica e stesura relazione peritale**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 3, Particella n. 213)

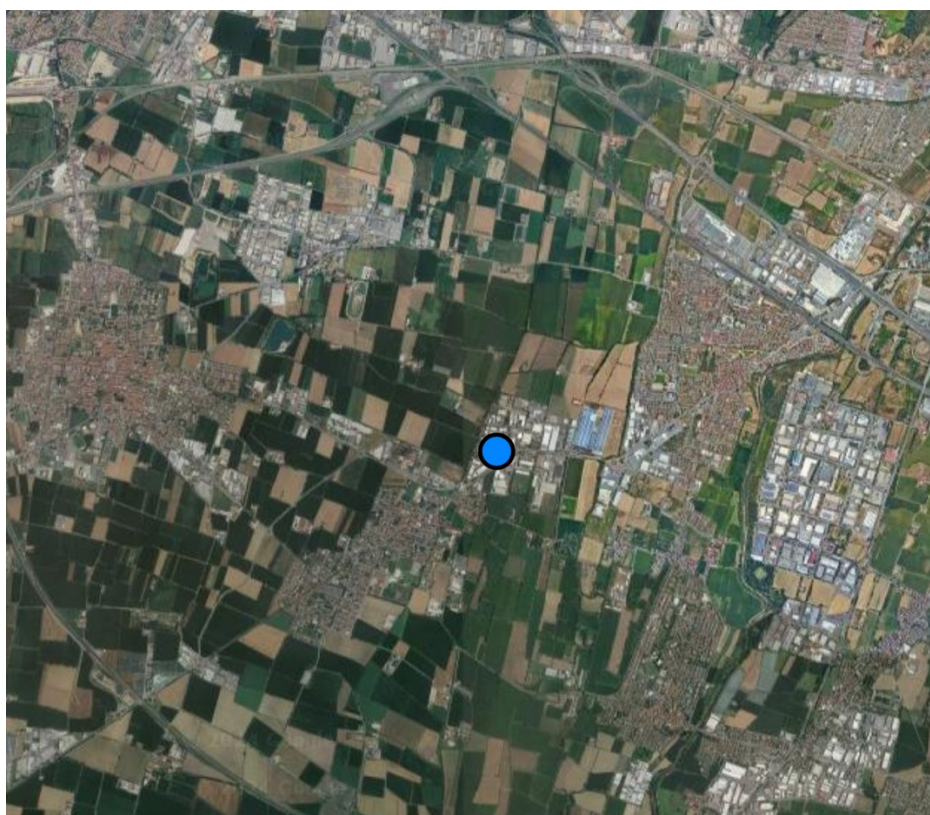
#### Localizzazione

Provincia: Brescia

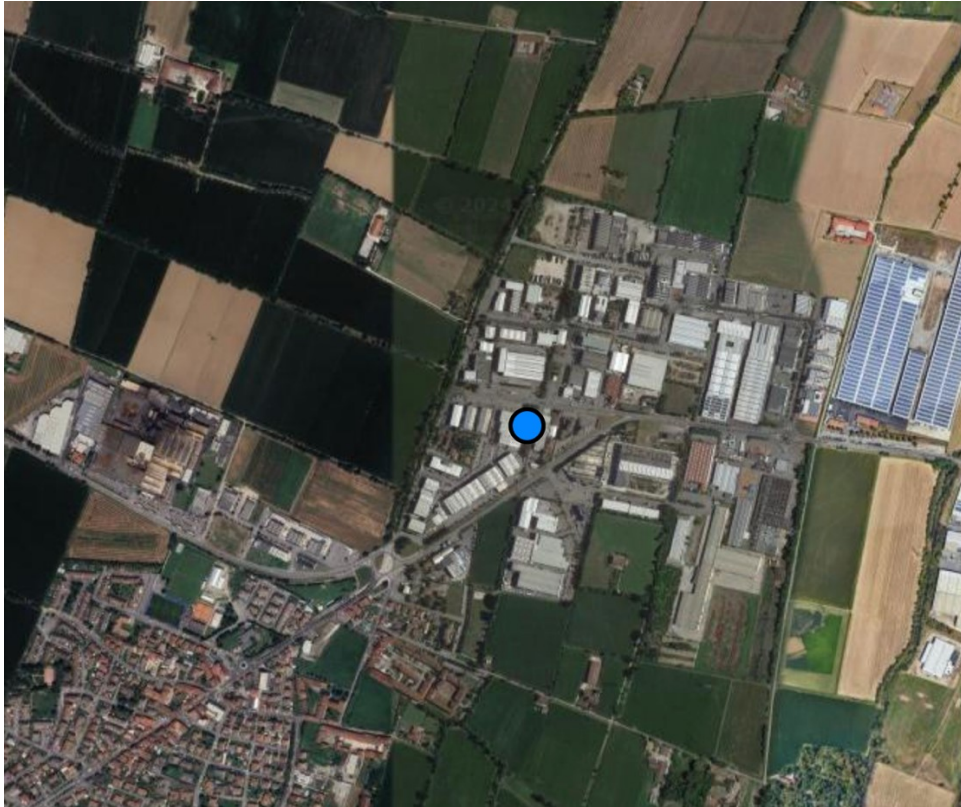
Comune: Torbole Casaglia

Viale: Cristoforo Colombo

Civico: n. 12



**Google maps: localizzazione all'interno del paese di Torbole Casaglia**



**Google maps: localizzazione immobile all'interno della zona industriale**

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** capannone industriale

**Tipologia immobiliare:** fabbricato industriale sviluppato sul piano terra e primo piano

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** capannone ad uso industriale

**Tipologia edilizia unità immobiliari:** porzione di capannone ad uso industriale

**Caratteristiche generali dell'immobile:** capannone ad uso industriale su due piani comprensivo di uffici e servizi al piano primo.

**Superficie commerciale:** 719,00 mq unità produttiva; 145 mq uffici

**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 1 (Sez. NCT, Foglio n. 3, Particella n. 213)**

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

#### Confini edificio:

- Nord: altra unità
- Sud: cortile esclusivo
- Ovest: altra unità
- Est: cortile esclusivo

#### Consistenza:

- Rilievo fotografico
- Diretto in loco con verifica dimensionale a campione
- Data del sopralluogo: 22/05/2024
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Interno ed esterno
- Solo esterno

#### Criterio di misurazione

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

#### Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Superficie uffici	m <sup>2</sup>	145,00	100 %
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie industriale	m <sup>2</sup>	577,00	100 %
Superficie magazzino interno	m <sup>2</sup>	53,00	100 %
Spogliatoio dipendenti	m <sup>2</sup>	28,00	100 %
Altre superfici (Scala, terrazza)	m <sup>2</sup>	35,00	35%
Aree esterne (Piazzale privato)	m <sup>2</sup>	500,00	100% fino 25 mq 5 % oltre 25 mq
Superficie commerciale	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">m<sup>2</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">719,00</span>	

#### Caratteristiche qualitative:

**Livello di piano:** piano terra e piano primo

**Numero di servizi:** cinque.

**Impianto idrotermosanitario in dotazione:** riscaldamento e raffrescamento con vettil-convettori.

**Impianto elettrico in dotazione:** di tipo civile.



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricati anteriori 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati:

- **Concessione edilizia n. 1143 del 1983** intestata a Italcase Bertelli Costruzioni Spa con dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità; dichiarazione opere in c.a.;
- **Concessione edilizia n. 1563 del 17/05/1989** con dichiarazione di fine lavori e richiesta concessione di agibilità del 22/02/1996 con successiva **certificazione di abitabilità n. 40/97 del 12/04/1997**;
- **DIA n. 8 del 07/03/2012 protocollo n. 2582** e successive modifiche e integrazioni;
- **DIA n. 39 del 08/11/2012 protocollo n. 11872** e successive modifiche e integrazioni;
- **CILA n. 66 del 06/09/2017 protocollo n. 12528**

Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico comune di Torbole Casaglia

Data verifica urbanistica: 22/05/2024

#### Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: PGT  
Convenzione Urbanistiche: nessuna

#### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: si vedano gli allegati relativi alla zona artigianale e industriale

Vincoli ambientali: si vedano gli allegati relativi alla fascia C e C1

Vincoli paesaggistici: si vedano gli allegati relativi alla zona A6 – Aree produttive

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

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 Verolavecchia 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:

- Antibagno sottoscala al piano terra presente negli elaborati grafici , ma non realizzato.
- Leggere difformità nelle altezze interne ( 5 cm zona sotto uffici e altezza sotto trave capannone)

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

No

Si

**Note:** Costo indicativo sanatoria (sanzione + cila ): 1.000 € + 2.000 € = 3.000€

## **4.2 Rispondenza catastale**

Immobili identificato in mappa al:

- Identificativi catastali: Sezione NCT    Foglio: 3    Particella: 213  
Cat. D/7    Rendita : 4.502,00 €  
Quota di proprietà: 1000/1000                                  Diritto di proprietà: 1/1

Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

Data verifica catastale: 11/04/2024

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 alla stato attuale degli immobili.

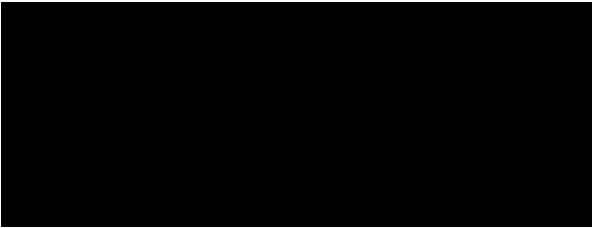
la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Antibagno sottoscala al piano terra non presente

**Note:** costo indicativo rifacimento scheda catastale: 1000€

### 4.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità:**



**Titolo di provenienza**

Quota di proprietà: **1000/1000**

**Condizioni limitanti**

Servitù di passaggio


Convenzione

Gravami

Ipotecche (si vedano allegati)

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

Liberi:

Occupati: dall'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."*

**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. 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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

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.*

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 442 /2023

#### LOTTO NR. 1

- **(Sez. NCT, Foglio n. 3, Particella n.213)**

Identificativi catastali: Sezione NCT    Foglio: 3    Particella: 213

Cat. D/7    Rendita : 4.502,00 €

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: non possibile

#### VALORE TOTALE

- Valore in libero mercato: **523.000 €**
- Valore in caso di vendita forzata: **392.000 €**

---

*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: 22/07/2024

## **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. Dichiarazione assenza contratti d'affitto
9. Estratti PGT

## **11. Bibliografia**

*IVSC : International Valuation 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*