

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.262/2025

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA**
G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.
con sede in ROMA (RM)
Via Venti Settembre, 30
Cod. Fisc. e Part. I.V.A.: 00095310611

Rappresentato da:

Avv. Alessandro Azzi
con Studio a Montichiari (BS)
Corso Martiri della libertà, 45
PEO: info@studioazzi.net
PEC: alessandro.azzi@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA PROVINCIA
DI BRESCIA**
con sede in ROMA (RM)
Via Giuseppe Grezar, 14
Cod. Fisc. e Part. I.V.A.: 13756881002
PEO.: pct.depositi@pec.agenziariscossione.gov.it

Esecutato:

...OMISSIS...
deceduto a BRESCIA (BS) il 7 settembre 2025
già residente a Borgosatollo (BS)
Via Brescia 40

Custode:

Dr.ssa Selina Generali
con Studio a BRESCIA (BS)
via Aldo Moro, 13
PEO: sgenerali@notariato.it
PEC: selina.generali@pec.notariato.it

Esperto incaricato:

Antonio Pampani Architetto
Via Alcide De Gasperi, 19
25015 Desenzano del Garda (BS)
C.F.: PMPNTN61C24D284L
Tel. +393924875252
PEO: architetto@pampani.it
PEC: antonio.pampani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Brescia al n. 1156

Date

Nomine del Custode e dell'esperto: **02 ottobre 2025**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **8 ottobre 2025**
Verifica documentazione ex art.567 c.p.c.: **20 settembre 2024**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **14 gennaio 2026**
Deposito del Rapporto di Valutazione: **12 dicembre 2025**

Identificazione dei BENI

BENE 1

Descrizione sintetica

Appartamento

Ubicazione

Borgosatollo, con accesso da **Via Brescia, 40**

Identificativi catastali

Censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana NCT,
Foglio 1, Particella 40, Sub. 504, Cat. A/2, Classe 4,
Cons. 4,5 vani, Superficie catastale 81 m², Rendita € 278,89
Piano T-1

Proprietà

...OMISSIS...
deceduto a BRESCIA (BS) il 7 settembre 2025

Quote e diritti di proprietà

Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 98.848,00 (al netto di arrotondamenti e decurtazioni)

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'intero immobile": **DISCRETA**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagg. 16 e 17
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pag. 19
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagg. 10 e 20
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pag. 20
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	

Limitazioni

Assunzioni speciali	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pag. 22
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	

BENE 2

Descrizione sintetica

Ubicazione

Identificativi catastali

Proprietà

Quote e diritti di proprietà

Divisibilità dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato

Box

Borgosatollo, con accesso da **Via Brescia, 40**

Censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana NCT,
Foglio 1, Particella 40, Sub. 512, Cat. C/6, Classe 3, Cons.
12 m², Rendita € 24,79
Piano T

...OMISSIS...

deceduto a BRESCIA (BS) il 7 settembre 2025

Proprietà 1/1

NO

€ 10.580,00 (al netto di arrotondamenti e decurtazioni)

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'intero immobile": **DISCRETA**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No

vedi pagg. 16 e 17

Conformità catastale

Si No

vedi pag. 19

Conformità titolarità

Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Si No

vedi pagg. 10 e 20

Spese condominiali arretrate

Si No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si No

vedi pag. 20

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si No

Limitazioni

Assunzioni speciali

Si No

vedi pag. 22

Condizioni limitative

Si No

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento degli immobili	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	15
4.1	Legittimità edilizio – urbanistica	15
4.2	Rispondenza catastale	18
4.3	Verifica della titolarità catastale	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	21
7.	Riepilogo dei valori di stima	23
8.	Giudizio di divisibilità	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	24
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	25



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
Dal 6/11/2025	Ricerca comparabili	Arch. Antonio Pampani	Rintracciate due compravendite in analoghi segmenti di mercato a partire dal luglio 2022
15/10/2025	Richiesta Estratto Mappa Particellare, Visure Storiche e Planimetrie catastali dei Subalterni della Particella Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
15/10/2025	Ispezione telematica e cartacea Nota di trascrizione e Atto di provenienza (Notaio Paola Esposito, nn. 33351/9426 del 25/01/2007) Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Atto fornito il 16/10/2025
16/10/2025	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Borgosatollo	Lo stesso	Mezzo SUE Atti consultati il 4/11/2025 e forniti il 14/11/2025
30/10/2025	Sopralluogo ai Beni con il Custode nominato	Lo stesso	Durante il sopralluogo si apprende che il Sig. ...OMISSIS... è deceduto
26/11/2025	Sopralluogo ai Beni con il Custode nominato	Lo stesso	Accesso forzoso
05/12/2025	Sopralluogo ai Beni per verifiche dimensionali	Lo stesso	Accesso autonomo concordato con il custode
12/12/2025	Ispezione ipotecaria per nominativo T113228 del 12/12/2025 Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Esito negativo

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

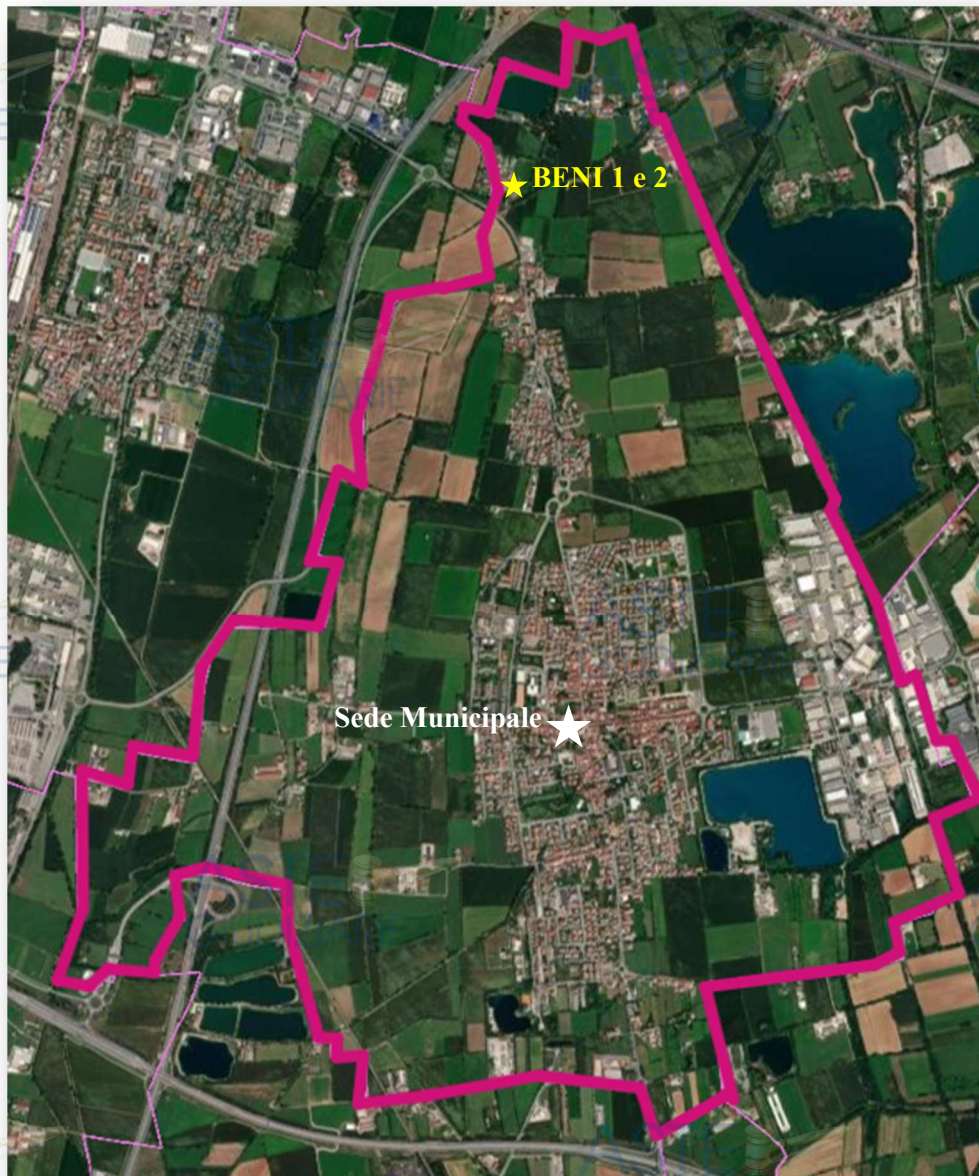
LOCALIZZAZIONE

- Provincia di Brescia
- Comune di Borgosatollo
- Via Brescia, 40

ZONA

- Urbana
- Tipologie prevalenti
- Periferica
- Residenziale

Limiti amministrativi del Comune di Borgosatollo e localizzazione orto-fotografica² del fabbricato che ospita i BENI 1 e 2

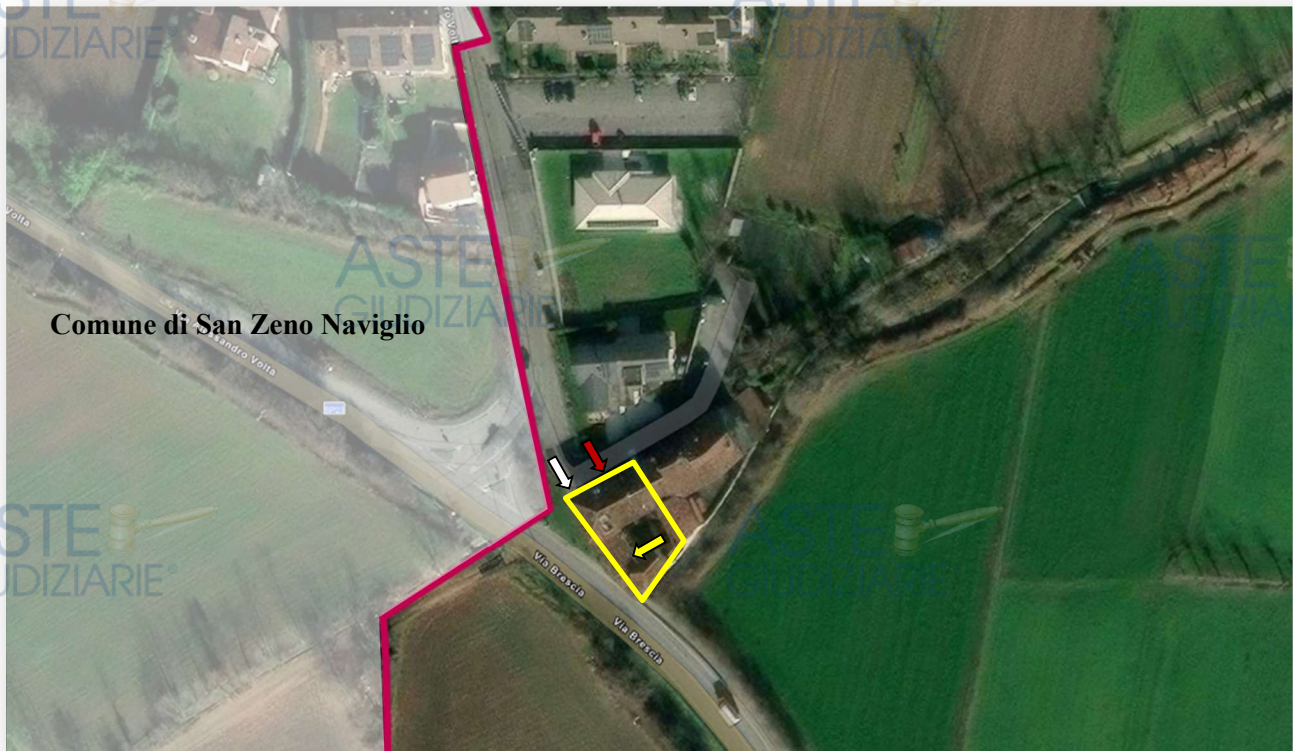






¹ Paragrafo R.3.3 delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (dicembre 2024)* e *Scheda di rilevazione del Segmento di mercato* di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari" del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

² Ortofotografia 2021 regione Lombardia

Fonte: <https://www.cartografia.servizirl.it/viewer40/map/2D?config=config.json>

Localizzazione ortofotografica³ del contesto in cui è collocato fabbricato che ospita i BENI 1 e 2



-  Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**
-  Ingresso pedonale al Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**
-  Ingresso al **BENE 2**
-  Ingresso al **BENE 1**

- Destinazione urbanistica degli immobili⁴ **Art.24 - Edifici di interesse storico e architettonico**
 Art.32 – B1 – tessuti urbani consolidati
- Destinazione d'uso principale degli immobili⁵ **Residenza, Attività direzionali, Attività commerciali**
- Destinazioni d'uso degli immobili complementari ammesse⁶ **Attività turistico ricettive, Artigianato di servizio, Servizi d'interesse generale.**
- Destinazioni d'uso commerciali degli immobili **Ammesse**
- Tipologia immobiliare **Fabbricato**
 Usato in condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati **Edificio di civile abitazione**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **Appartamento e Box**

³ Ortofotografia 2021 regione Lombardia.

Fonte: <https://www.cartografia.servizirl.it/viewer40/map/2D?config=config.json>

⁴ Art.24 - delle N.T.A. e Tavola 4.1 del Piano delle Regole (Regime dei suoli – Variante localizzazione varianti territorio comunale - scala 1:2000)

Fonte: <https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/111620/documenti>

⁵ Art.31 delle N.T.A. - B1 – Tessuti urbani consolidati.

Fonte: <https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/111620/documenti>

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di miglioramento della coerenza d'insieme dei caratteri tipo-morfologici degli edifici con il contesto, di cui al comma 3 dello stesso art. 31 e le modalità di intervento prescritte.

Caratteristiche generali del fabbricato che ospita gli immobili

Trattasi di Fabbricato storico aggregato ad altri fabbricati ed organizzato sul tipo della corte, recuperato ai fini abitativi tra il 1991 e il 1998; il Fabbricato con muratura perimetrale portante, solai e tetto in laterocemento, è articolato su tre piani fuori terra (sottotetto compreso), ad eccezione di una piccola porzione a due piani fuori terra; ospita ai **Piani terra, primo e sottotetto 6 (sei) Appartamenti e 6 (sei) Autorimesse.**

Tutte le unità abitative hanno accesso dalla corte interna mediante uno stretto androne prospiciente la pubblica via, sulla quale, invece, prospettano direttamente tutte le autorimesse.

A Nord del fabbricato scorre l'invaso della Roggia Calcagna attualmente intubata⁷, mentre a Sud scorre quello del Canale Naviglio Cerca, entrambi di competenza del Consorzio di Bonifica Chiese.

Il Fabbricato rientra nell'Ambito RSP - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)⁸

Il fabbricato possiede le seguenti caratteristiche:

Struttura in elevazione	■ Murature perimetrali portanti.
Solai e Copertura	■ Solai e tetto in laterocemento.
Scala e pianerottoli	■ Cls. armato.
Tamponamenti	■ Laterizio.
Infissi	■ Legno.
Pavimenti aree pertinenziali	■ Gres (aree esterne).
Coibentazioni involucro edilizio	■ Presenti ma non verificabili.
Isolamenti acustici	■ Non verificabili.
Ascensore	■ Assente.

Stato di manutenzione generale del fabbricato che ospita l'immobile

■ **Medio**⁹

Le condizioni di conservazione del fabbricato che ospita i **BENE 1 e 2** sono normali, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature).

Caratteristiche generali delle unità immobiliari

BENE 1

Immobile residenziale di medio-piccole dimensioni sviluppato su due Piani (T e 1).

L'immobile, derivante dalle opere di ristrutturazione del 1994-1998, ha accesso dal civico 30 di Via Brescia mediante un androne che conduce ad un portico e ad una corte interna comuni a tutte le unità abitative ed è composto al Piano Terra (T) da Ingresso-Soggiorno-Cucina, Disimpegno con Servizio igienico ed ulteriore Locale e al Piano Primo (1) da Camera con Servizio igienico raggiungibili attraverso una scala interna.

BENE 2

Immobile adibito ad Autorimessa al Piano Terra (T).

L'immobile, derivante dalle opere di ristrutturazione del 1994-1998, ha accesso diretto da Via Brescia; l'antistante superficie di manovra è coincidente con la pubblica via.

Dimensione¹⁰

■ **Medio-piccola** (tra 50 e 85 m²)¹¹

Caratteri domanda e offerta

■ **Domanda** (ipotetico acquirente)
■ **Privato**

⁷ Vedi Autorizzazione alla tombinatura di tratto della roggia Calcagna rilasciata a titolo precario lo 03/07/1994 e subordinata ad un Canone annuale per la durata di 19 anni e rinnovabile (All.4-3).

⁸ Vedi Tavola 2 del Documento di Piano (Carta idrogeologica e del sistema idrografico - scala 1:5000).

⁹ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

¹⁰ Vedi Classi dimensionali utilizzate dalle Statistiche regionali del mercato residenziale - anno 2024 - Provincia di Brescia Pubblicazione OMI del 5 giugno 2025.

¹¹ Si considera il dato ininfluenza per il **BENE 2**.

- Forma di mercato
- Filtering
- Fase del mercato immobiliare¹²

- Offerta
 - Esecuzione immobiliare
- Motivo acquisto
 - Utilizzo diretto prima o successiva abitazione.
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Assente
- Recupero
(aumento transazioni e prezzi stabili o in leggero rialzo)

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹³

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

BENE 1

Appartamento al PIANO TERRA (T) e PRIMO (1) di 81 m² di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.). Il BENE 1, ha una Superficie Interna Netta (S.I.N.) di circa 60 m² ed è composto da:

PIANO TERRA

1. un **Ingresso-Soggiorno-Cucina** di circa 25,00 m², con scala di collegamento al piano superiore, illuminato da due finestre con ante esterne cieche d'oscuramento che prospettano sulla corte comune da cui vi si accede tramite un portoncino blindato;
2. un **Disimpegno** cieco di circa 1,70 m², che serve;
3. un **Servizio igienico** di circa 2,00 m² con porta di accesso a libro (due ante), illuminato naturalmente da una finestra con anta oscurante interna, e dotato di lavabo e wc;
4. un **Locale** di circa 9,00 m², attualmente utilizzato come camera, illuminato da una finestra, con ante esterne cieche d'oscuramento, che prospetta sulla corte interna;

PIANO PRIMO

5. un **Servizio igienico** di circa 5,00 m², illuminato naturalmente da una finestra con ante oscuranti e dotato di lavabo, wc, bidet, vasca e attacco lavatrice;
6. una **Camera** di circa 15,00 m² illuminata da una finestra con ante cieche esterne di oscuramento che prospetta a Sud, verso la campagna; sulle pareti verso la corte, su quella ortogonale alla precedente e sulla parete verso Sud è stata realizzata una controparete in cartongesso dello spessore di circa 5 cm.

Tutti i locali hanno altezza interna di circa 270 cm.

Tutte le porte interne, ad eccezione del portoncino d'ingresso, hanno una larghezza di 80 cm.

Le pavimentazioni interne della zona giorno e del bagno sono in monocottura, mentre sono in listoncini di legno (probabile doussiè africa) quelle della Camera e del pianerottolo della zona notte; la scala di collegamento dei due piani è in legno.

Per quanto possibile verificare, l'impianto elettrico e quello idrotermosanitario¹⁴ sono apparsi funzionanti; l'impianto di condizionamento è presente solo al Piano Primo ma appare obsoleto (l'unità interna è rivolta verso il vano della scala in legno e quella esterna sulla porzione di sottogronda della muratura rivolta verso la copertura del corpo di fabbrica ortogonale a quello che ospita il BENE 1).

¹² Statistiche regionali del mercato residenziale - anno 2025 – Provincia di Brescia – Hinterland del capoluogo.

¹³ Paragrafi R.3.2.4 e N.1.2.1 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (dicembre 2024) e Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

¹⁴ Il generatore di calore a gas metano Euroterm 20, privo di targa identificativa CURIT, è installato nel 1998 e posizionato su una parete interna (la medesima dove è posto l'arredo della Cucina); il libretto d'impianto non è risultato reperibile.

Su pareti e soffitti dei locali di entrambi i piani (in particolare nei locali del Piano Primo) diffuse superfici sono state aggredite da copiose colonie di muffe nere (probabile *Stachybotrys chartarum*), verdi (probabile *Aspergillus*) e rosse (probabile *Serpula lacrymans*), formatesi presumibilmente a seguito di fenomeni di condensa causata sia dai ponti termici tra solaio e pareti, sia dal prolungato inutilizzo dei locali. Sulle pareti Nord ed Est della Camera al Piano Primo (6) c'è evidenza di pregresse infiltrazioni verosimilmente causate dall'imperfetta tenuta del manto di copertura; le attuali informazioni non consentono di conoscere se la possibile causa sia stata rimossa.

La funzionalità dell'alloggio è limitata dalla disposizione su due piani e dalla presenza di una sola camera (la dotazione minima del servizio al piano terra non favorisce l'uso del locale ad esso adiacente come seconda camera).

Il **BENE 1** comprende la quota di proprietà delle parti comuni¹⁵.

L'immobile non è attualmente in uso ma sono presenti gli arredi e gli effetti personali del proprietario recentemente defunto.

Confini catastali

- Nord/Est: affaccio sulla corte interna Subalterno 514 stessa Particella
- Sud/Ovest: affaccio sul Naviglio Cerca
- Sud/Est: affaccio sulla corte interna Subalterno 514 stessa Particella e Particella 43 stesso foglio
- Nord/Ovest: Subalterno 504 stessa Particella

Consistenza

Rilievo¹⁶

- Interno
- Diretto in loco e da elaborati grafici
- Sopralluoghi del 26 novembre e del 5 dicembre 2025
- SEL - Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà
Superficie principale

m² 81,00 con Rapporto Mercantile 1,00

Superficie commerciale totale

m² 81,00

Individuazione delle parti comuni

- Presenti¹⁷

Caratteristiche qualitative

Livello di piano

- **TERRA (T) e PRIMO (1)**

Accessibilità Legge 13/89

- **No**

Ascensore

- **No**

Servizi Igienici

- **Uno per piano**, dotati di Lavabo e Wc, (al Piano Terra), Lavabo, Wc, Bidet, Vasca e attacco lavatrice (al Piano Primo)

Finiture

- **Medie**, in quanto le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

Stato di manutenzione

- **Medio**¹⁸, l'unità immobiliare è in normali condizioni di

¹⁵ La quota delle parti comuni di pertinenza dei **BENI 1 e 2** non è citata nell'Atto di provenienza del 25 gennaio 2007 ai nn. 33351/9426 del Notaio Paola Esposito (All.3).

¹⁶ Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli della Concessione Edilizia n. 36 dello 13/05/1994 (All.4-2) e della successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 32 dello 23/06/1997 (All.4-4).

¹⁷ Per l'individuazione grafica delle parti comuni si rimanda all'Elenco e alla dimostrazione grafica dei Subalterni (All.7-1 e 7-2), mentre la loro quantificazione non è nota.

¹⁸ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.



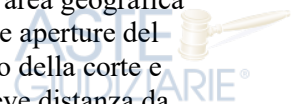
Impianti¹⁹

conservazione seppur sono presenti elementi diffusi di degrado che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria (eliminazione muffe, ritinteggiatura e ripristino del pannello interno del portoncino blindato, forzato per l'accesso al **BENE 1**)

- Riscaldamento
 - **Presente²⁰**
 - **Autonomo, Gas Metano, Radiatori d'alluminio**
- Raffrescamento
 - **Presente al Piano Primo**
- Elettrico
 - **Presente**
- Idrosanitario
 - **Presente**
- Allarme
 - **Non valutabile**
- Telefonico/dati
 - **Presente**
- Pannelli solari e/o fotovoltaici
 - **Assenti**
- Antenna TV
 - **Presente**
- **Sconosciuta**
- **Media**, in quanto pur avendo un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste (Nord/Est-Sud/Ovest), le aperture del Piano Terra, esposte a Nord verso l'interno della corte e quelle del Piano Primo, rivolte a Sud a breve distanza da alberi d'alto fusto non consentono un perfetto soleggiamento.
- **Media**, in quanto gli ambienti principali hanno illuminazione naturale diretta proveniente da finestre correttamente dimensionate ma posizionate solo su una delle pareti.
- **Media**, in quanto non possiede visuali di peculiare pregio ad eccezione di quella della camera al Piano Primo verso la campagna.
- **Media**, in quanto la disposizione su due piani e la presenza di una unica Camera (la dotazione minima del servizio al piano terra non favorisce l'uso del locale ad esso adiacente come seconda camera) ne limitano parzialmente la funzionalità.
- **Presente** (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale)
- **Assente**
- **Assenti alla vista**



**Classe energetica²¹
Esposizione²²**



Luminosità²³



Panorama²⁴

Funzionalità²⁵

Vicinanza vie di comunicazione

Inquinamento

Presenza materiali nocivi



¹⁹ *Nota Impianti:* Agli atti sono presenti le Dichiarazioni di conformità degli impianti gas, elettrico e idrotermosanitario.

²⁰ *Vedi Nota 14*

²¹ *Nella banca dati CENED non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.*

²² *Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.*

²³ *Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.*

²⁴ *Caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.*

²⁵ *Disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.*



BENE 2

Autorimessa al **PIANO TERRA (T)** di circa **12 m²** di superficie interna netta (SIN) non collegata al **BENE 1** ma con accesso diretto da Via Brescia; il locale ha basculante manuale in lamiera zincata rivestita in legno, pavimentazione in monocottura e altezza interna di 220 cm ed è dotato di spazi esterni di manovra che insistono sulla pubblica via.

Il **BENE 2** comprende la quota di proprietà delle parti comuni²⁶.

L'immobile non è attualmente in uso ma sono presenti gli arredi e gli effetti personali del proprietario recentemente defunto.

Confini catastali

- Nord-Est: Via Brescia
- Sud-Ovest: Subalterno 501 stessa Particella
- Sud-Est: 511 stessa Particella
- Nord-Ovest: Via Brescia

Consistenza

Rilievo²⁷

- Interno
- Diretto in loco
- Sopralluoghi del 26 novembre e del 5 dicembre 2025

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale
Superficie commerciale

m² 16,00

m² 16,00 ←

Individuazione delle parti comuni

- Presenti²⁸

Caratteristiche qualitative

Livello di piano
Finiture

- **PIANO TERRA (T)**
- **Minimo**, in quanto l'unità immobiliare ha finiture correnti e portone manuale.

Impianti²⁹

- Elettrico
 - **Presente**
- Allarme
 - **Non valutabile**

Funzionalità³⁰

- **Minima** in quanto sia la larghezza del portone (di poco superiore a 220 cm), sia quella del locale consentono il ricovero di un unico veicolo di medio-piccole dimensioni senza permettere congiuntamente il ricovero di cicli o motocicli.

Presenza materiali nocivi

- **Assenti alla vista.**

²⁶ Vedi note 15 e 17.

²⁷ Vedi nota 16.

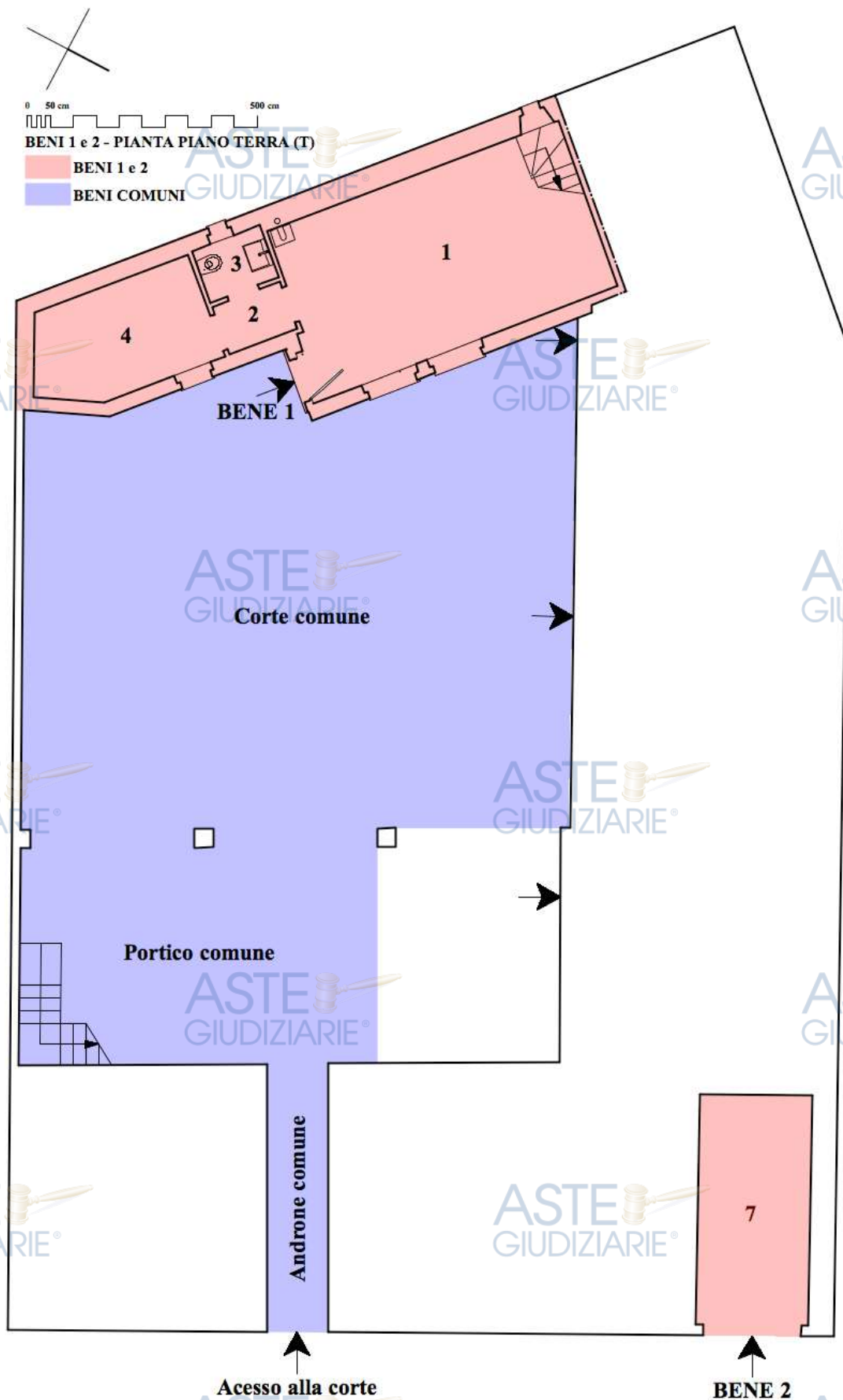
²⁸ Vedi note 15 e 17.

²⁹ Vedi nota 19.

³⁰ Vedi nota 25.

Planimetrie

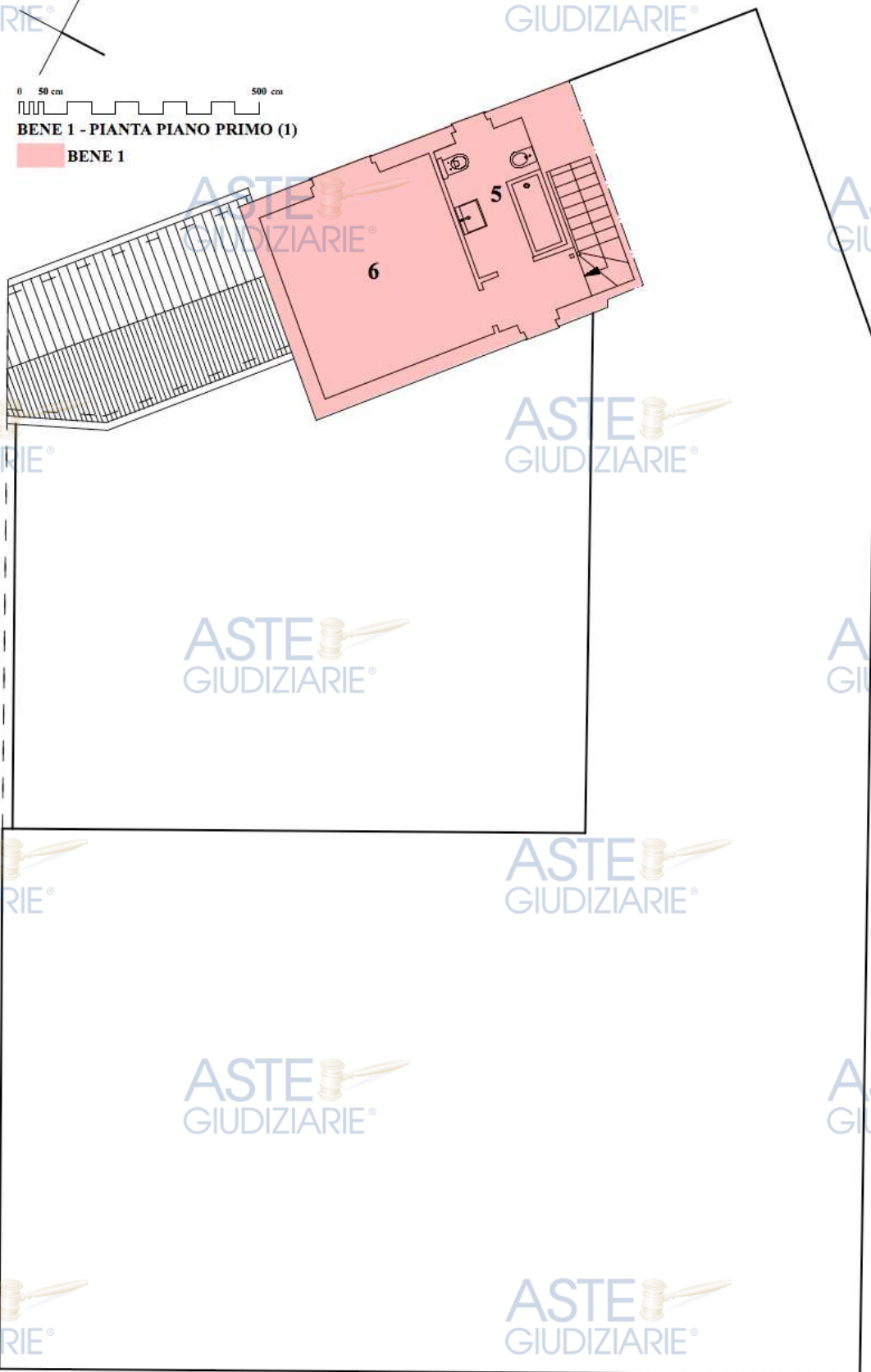
Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie di massima non probatorie dei **BENI 1 e 2**, eseguite sulla base del rilievo speditivo effettuato durante i Sopralluoghi del **26 novembre e del 5 dicembre 2025**.





BENE 1 - PIANTA PIANO PRIMO (1)

BENE 1



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizio – urbanistica

BENI 1 e 2

Anno di costruzione

- Fabbricato anteriore allo 01/09/1967
- Inizio Lavori di ristrutturazione edilizia del 20/05/1995

Titoli autorizzativi esaminati

- Autorizzazione Edilizia n. 4 del 19/02/1991-----**(All.4-1)**
- Concessione Edilizia n. 36 per Ristrutturazione edilizia
 - del 13/05/1994-----**(All.4-2)**
- Autorizzazione Consorzio Bonifica Medio Chiese n. 849/94
 - dello 03/05/1994-----**(All.4-3)**
- Concessione Edilizia n. 32 in Variante alla Concessione Edilizia n. 36 del 13/05/1994
 - del 23/06/1997-----**(All.4-4)**
- Richiesta del Certificato di Abitabilità³¹ prot. 4483
 - del 16/04/1998-----**(All.4-5)**
- Fonte documentazione visionata: Comune di Borgosatollo
AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA
- Data verifica urbanistica 10/12/2025

Situazione urbanistica

- Strumenti urbanistici
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori
- Vigente
- NO
- NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli culturali
- NO
- NO
- NO
- NO

³¹ Comprensiva del Collaudo statico **(All.4-6)** e delle Dichiarazioni di conformità degli impianti (gas, idrotermosanitario ed elettrico).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgosatollo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

PREMESSO

- a) che nella **Tavola 1** della **Concessione Edilizia n. 32** del 23/06/1997, lo **Stato di fatto** rappresenta un ingombro del corpo di fabbrica che ospita il **BENE 1 graficamente differente** da quello rappresentato nello **Stato di progetto** della **Concessione Edilizia n. 36** del 13/05/1994 della quale costituisce Variante e con il quale dovrebbe invece coincidere;
- b) che nella medesima **Tavola 1** la **Sovrapposizione** tra lo **Stato di fatto** e lo **Stato Variato** riporta come opere oggetto di variante relative al **BENE 1**, esclusivamente tre aperture del soggiorno; tra queste, quelle che affacciano sulla corte sono ancora oggi per dimensione e posizione coincidenti con quelle rappresentate nello **Stato di progetto** della **Concessione Edilizia n. 36** del 13/05/1994;
- c) che la qualità degli elaborati della **Concessione Edilizia n. 32** del 23/06/1997 rende difficoltosa una corretta identificazione delle opere in Variante alla **Concessione Edilizia n. 36** del 13/05/1994;
- d) che la medesima qualità rende difficoltosa anche la comparazione tra le opere rappresentate e quelle realizzate;

CONSIDERATO

- c) che la verifica, comunque effettuata, ha messo in luce che la giacitura delle tramezze che al Piano Terra dividono il soggiorno dagli adiacenti locali (Disimpegno e Servizio igienico) corrisponde, con qualche minima approssimazione dovuta al differente spessore delle murature perimetrali, a quella rappresentata nello **Stato di progetto** della **Concessione Edilizia n. 36** del 13/05/1994;
- d) che la giacitura della tramezza che ospita la porta di accesso al Bagno al Piano Primo risulta attualmente **differente** da quella rappresentata in entrambe le **Concessioni**;
- e) che la larghezza del portoncino d'ingresso è attualmente di 90 cm invece degli 80 cm indicati nello **Stato di progetto** della **Concessione Edilizia n. 36** del 13/05/1994; nella **Tavola 1** della **Concessione Edilizia n. 32** del 23/06/1997 le dimensioni dei portoncini non sono indicate;
- f) che per il fabbricato o per l'unità immobiliare corrispondente al **BENE 1**, la **Concessione Edilizia n. 32** del 23/06/1997 dovrebbe essere considerata a tutti gli effetti "**...il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare...**" e che quindi, determina lo **stato legittimo**, come indicato al **primo periodo dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**;

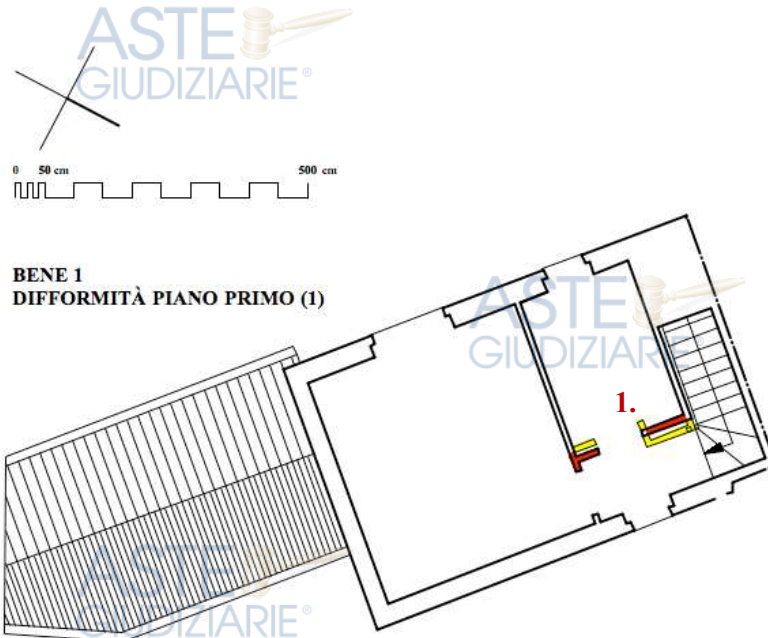
IPOTIZZATO

- g) che le difformità di cui ai precedenti punti **c)** ed **e)**, ritenute originarie, non costituiscano violazione edilizia, ma siano da considerare alla stregua di "**...irregolarità esecutive di muri esterni...errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere**" che rientrano nelle "**tolleranze esecutive**" previste dall'**art. 34-bis, commi 2 e 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** e "**sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali**";
- h) che le difformità di cui al precedente punto **d)**, ritenute originarie, che non interessano parti strutturali e la cui realizzazione non è subordinata a **Permesso di Costruire**, siano sanzionabili ai sensi dell'**art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, in via esclusivamente pecuniaria, con un importo di **€ 1.000,00**;

DICHIARA

■ la **REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del **BENE 2** e la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del **BENE 1** a causa delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, rispetto agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi citati, difformità che si ritengono originarie e corrispondono:

1. alla differente giacitura della tramezza che ospita la porta di accesso al Bagno al Piano Primo (5), così come rappresentata nella planimetria sottostante.



I costi per la regolarizzazione delle opere difforme **sono stimati**, in € **4.050,00** (euro **quattromilacinquanta//00** - oneri fiscali e contributivi esclusi), con le seguenti causali:

1. € **3.000,00**³² (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo, la Dichiarazione Asseverata, di cui alla precedente lettera **g**) e la predisposizione degli elaborati per la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata di cui alla precedente lettera **h**);
2. € **50,00** (Diritti di segreteria e contributo sulle spese di istruttoria per la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata di cui al punto **1**);
3. € **1.000,00** (Sanzione pecuniaria ex **art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** prevista alla precedente lettera **h**).

Note: La verifica edilizio-urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione. La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

³²I costi tecnici sono stimati prudenzialmente.

4.2 Rispondenza catastale

BENE 1

Comune di Borgosatollo (B040), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Foglio 1, Particella 40, Subalterno 504

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 81 m², Rendita € 278,89

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio 2, Particella 40, Subalterno 504

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 81 m², Rendita € 278,89

a seguito di **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 13/02/2019 Pratica n.

BS0022372 in atti dal 13/02/2019 (n.5902.1/2019)

Precedentemente:

□ Sezione urbana NCT

Foglio 3, Particella 469, Subalterno 504

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 278,89 (Lire 540.000)

a seguito di **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE** del 26/08/2009

Pratica n. BS0312148 in atti dal 26/08/2009 (n. 36186.1/2009)

□ Sezione urbana NCT

Foglio 3, Particella 469, Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

a seguito di **VARIAZIONE PER DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE** del 11/04/1997 in
atti dal 11/04/1997 (n.E01456.1/1997)

Data di presentazione della planimetria 11/04/1997, prot. n. E01456.

BENE 2

Comune di Borgosatollo (B040), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Foglio 1, Particella 40, Subalterno 512

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita € 24,79

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio 2, Particella 40, Subalterno 504

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita € 24,79

a seguito di **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 13/02/2019 Pratica n.

BS0022375 in atti dal 13/02/2019 (n.5905.1/2019)

Precedentemente:

□ Sezione urbana NCT

Foglio 3, Particella 469, Subalterno 504

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita € 24,79 (Lire 48.000)

a seguito di **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE** del 26/08/2009

Pratica n. BS0312142 in atti dal 26/08/2009 (n. 36180.1/2009)

□ Sezione urbana NCT

Foglio 3, Particella 469, Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

a seguito di **VARIAZIONE PER DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE** del 11/04/1997 in
atti dal 11/04/1997 (n.E01456.1/1997)

Data di presentazione della planimetria 11/04/1997, prot. n. E01456.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale del **BENE 1** a causa delle difformità planimetriche riscontrate e già evidenziate (differente giacitura delle tramezze dei bagni ai piani).
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale del **BENE 2**.
- È possibile regolarizzare le difformità del **BENE 1** con l'**aggiornamento della Planimetria catastale e la predisposizione di un nuovo Elenco e di una nuova Dimostrazione grafica dei Subalterni**.
I costi necessari sono valutabili a corpo in € **2.050,00** (euro **duemilacinquanta//00**, oneri fiscali e contributivi esclusi), con le seguenti causali:
 4. € **2.000,00**³³ (Oneri professionali per il rilievo e la presentazione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria ed Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni);
 5. € **50,00** (Tributi Catastali).

Note: La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

³³ I costi tecnici sono stimati prudenzialmente.

4.3 Verifica della titolarità catastale

BENI 1 e 2

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

Proprietà

■ **Compravendita³⁴**

■ **...OMISSIS...**

deceduto a BRESCIA (BS) il 7 settembre 2025

Condizioni limitanti

Servitù

■ **SI**

■ **Apparenti e non apparenti³⁵**

Vincoli

■ **NO**

Oneri

■ **NO**

Pesi

■ **NO**

Gravami

■ **NO**

Stato del possesso dei BENI 1 e 2 alla data della valutazione

■ **Gli immobili non sono attualmente in uso ma sono presenti gli arredi e gli effetti personali del proprietario recentemente defunto.**

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

Si rileva che non è stata costituita un'unità Condominiale e non è stato adottato un Regolamento Condominiale.

³⁴ ...OMISSIS...ha acquistato i **BENI 1 e 2** con **Atto di compravendita** del 25 gennaio 2007 ai nn. 33351/9426 del Dott. Paola Esposito Notaio (**All.3**).

³⁵ Si rimanda alle servitù impiantistiche originarie a carico e a favore relative ai gruppi di misura (acqua, gas ed energia elettrica collocati sul prospetto est verso Via Brescia) e alle reti ad essi collegate.

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

Dalla certificazione notarile fornita ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. risulta che a carico dei **BENI 1 e 2** gravano le seguenti formalità³⁶:

ISCRIZIONI

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 22/11/2023 nn. 7972/1231 in forza di Atto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma del 21/02/2019 rep. n. 3805/2019 a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - ROMA

Cod. Fisc.: 13756881002 creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

gravante sulla **proprietà** della Particella **40 Sub. 504 e 512** del Foglio **2** del Catasto Fabbricati di Borgosatollo (dal 13/02/2019 Particella **40 Sub. 504 e 512** del Foglio **1** del Catasto Fabbricati di Borgosatollo).

Capitale € **175.481,48**, Somma iscritta € **350.962,96**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Brescia il 7/02/2007 nn. 7100/1427 a seguito di Atto della Dr.ssa Paola Esposito Notaio del 25/01/20007 nn. 33352/9427 a favore di:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Sede di Vestone

Cod. Fisc.: 00283510170 creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

gravante sulla **proprietà** della Particella **469 Sub. 504 e 512** del Foglio **3** del Catasto Fabbricati di Borgosatollo (dal 13/02/2019 Particella **40 Sub. 504 e 512** del Foglio **1** del Catasto Fabbricati di Borgosatollo).

Capitale € **170.000,00**, Somma iscritta € **340.000,00**

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 22/07/2025 nn. 34678/23809 in forza del verbale di pignoramento dello 07/07/2025 n. 5754/2025 a favore di:

BANCA CREDITO ATTIVO S.P.A.

Sede di ROMA

Cod. Fisc.: 00095310611

contro:

...OMISSIS...

gravante sulla **proprietà** della Particella **469 Sub. 504 e 512** del Foglio **3** del Catasto Fabbricati di Borgosatollo (dal 13/02/2019 Particella **40 Sub. 504 e 512** del Foglio **1** del Catasto Fabbricati di Borgosatollo).

³⁶ L'ispezione ipotecaria **T113228** del **12/12/2025** conferma quanto certificato in data **25/07/2025**.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è 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 ed i beni, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**".

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali (IVS - EFFECTIVE 31 JANUARY 2025 – IVS 102 Bases of Value, § A10.01.), è così testualmente definito:

"Market value is the estimated amount for which an asset and/or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (dicembre 2024 – R.1.2.1) il valore di mercato è 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 essere soggette a costrizioni."

Assunzioni speciali

Determinazione sommaria degli Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo e la redazione della Dichiarazione Asseverata previste dall'**art. 34-bis commi 3 e 3-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (da fornire ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o da allegare agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali), nonché della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata di accompagnamento della sanzione pecuniaria prevista dall'**art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** e della predisposizione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria ed Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni per la regolarizzazione catastale.

Condizioni limitanti

Nessuna

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

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

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

■ Pluriparametrico deterministico

(Market Comparison Approach con **due** immobili in comparazione)³⁷.

³⁷ Paragrafi R.3 e N.1 delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (dicembre 2024)**.

7. Riepilogo dei valori di stima**BENE 1**

Per quanto concerne **la proprietà** dell'immobile identificato al Foglio **1** del Catasto Fabbricati del Comune di Borgosatollo (**B040**) con il:

Subalterno **504** della Particella **40**,
Categoria A/2^a, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **81 m²**, Rendita **€ 278,89**

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie, irregolarità catastali e assenza di garanzia per vizi, viene di fatto quantificato in:

€ 98.848,00 diconsi euro novantottomilaottocentoquarantotto//00
(vedasi Analisi Estimativa All. I e sottostante Tabella A)

BENE 2

Per quanto concerne **la proprietà** dell'immobile identificato al Foglio **1** del Catasto Fabbricati del Comune di Borgosatollo (**B040**) con il:

Subalterno **512** della Particella **40**,
Categoria C/6^a, Classe **3**, Consistenza **12 m²**, Rendita **€ 24,79**

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti, viene di fatto quantificato in:

€ 10.580,00 diconsi euro diecimilacinquecentoottanta//00
(vedasi analisi estimativa All. I e sottostante Tabella A)

Per conservare il reciproco legame funzionale i **BENI 1 e 2** vengono **riuniti** in un **UNICO LOTTO**, il cui più probabile **valore in libero mercato**, al netto di correzioni e decurtazioni per irregolarità edilizie, irregolarità catastali e assenza di garanzia per vizi, viene di fatto quantificato in

€ 109.428,00 diconsi euro centonovemilaquattrocentoventotto//00
(vedasi Analisi Estimativa All. I e sottostante Tabella A)

A LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 1 *	€ 98.848,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 2 **	€ 10.580,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI BENI 1 e 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO *	€ 109.428,00

* A seguito di arrotondamenti e decurtazioni

** A seguito di arrotondamenti

8. Giudizio di divisibilità

I **BENI 1 e 2** non necessitano di divisione.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Antonio Pampani Architetto
Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia: Brescia n. 1156

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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.
- Di non avere alcun interesse verso i beni in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.
- Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

12 dicembre 2025

Antonio Pampani Architetto

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (All.I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Atto di provenienza
4. Titoli abilitativi
5. Estratto mappa particellare
6. Visure storiche catastali
7. Elaborati planimetrici catastali
8. Ispezione Ipotecaria