Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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. 392/2025

G.O.P. **Dott. Foppa Vicenzini Davide**

Anagrafica

Creditore procedente

BPER BANCA
C.F. 01153230360
Via San Carlo n. 8/20
41121 – Modena (MO)

Esecutato:

[redacted]
C.F. [redacted]
Via Firenze, n. 70
25036 – Palazzolo sull'Oglio (BS)

Esperto incaricato

Albertini Marco
Via XV Giugno 17 – 25014 Castenedolo (BS)
C.F. LBR MRC 82C02C118K
Tel 3336410207

Mail marco@ingalbertini.it
Pec marco.albertini2@ingpec.eu

Timbro e firma



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Date

Decreto di nomina dell'esperto	**20 novembre 2025**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	**03 dicembre 2025**
Data della consegna del rapporto di valutazione	**16 febbraio 2026**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	**18 marzo 2026**

Identificazione dei lotti

✓ *Lotto 1*

Descrizione sintetica	**Unità immobiliari ad uso residenziale, ubicate ai piani terra e primo, inserite in fabbricato isolato plurifamiliare sito nella frazione di S. Pancrazio nel Comune di Palazzolo sull'Oglio.**
Ubicazione	**Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) in Via Firenze, 70**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: NCT - Foglio: 40 - Particella: 515 - Sub.: 9 - Categoria A/2** **Sez. Urb.: NCT - Foglio: 40 - Particella: 515 - Sub.: 12 - Categoria A/2**
Quota di proprietà	**[redacted] nata a PONTOGLIO (BS) il 10/10/1932 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2** **[redacted] nato a ERBUSCO (BS) il 21/09/1931 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2** **[redacted] nata a CHIARI (BS) il 21/03/1974 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	**[redacted] nata a PONTOGLIO (BS) il 10/10/1932 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2** **[redacted] nato a ERBUSCO (BS) il 21/09/1931 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2** **[redacted] nata a CHIARI (BS) il 21/03/1974 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 295.000,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 206.500,00**
Valore locativo del bene	**1.050,00 €/mese**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

✓ *Lotto 2*

Descrizione sintetica	**Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano primo e sottotetto, inserita in fabbricato isolato plurifamiliare sito nella frazione di S. Pancrazio nel Comune di Palazzolo sull'Oglio.**
Ubicazione	**Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) in Via Firenze, 70**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: NCT - Foglio: 40 - Particella: 515 - Sub.: 10 - Categoria A/2**
Quota di proprietà	**[redacted] nata a PONTOGLIO (BS) il 10/10/193 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2 [redacted] nato a ERBUSCO (BS) il 21/09/1931 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2 [redacted] nata a CHIARI (BS) il 21/03/1974 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	**[redacted] nata a PONTOGLIO (BS) il 10/10/193 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2 [redacted] nato a ERBUSCO (BS) il 21/09/1931 C.F. [redacted] - Usufrutto per 1/2 [redacted] nata a CHIARI (BS) il 21/03/1974 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 246.000,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 172.200,00**
Valore locativo del bene	**700,00 €/mese**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Audit documentale e Due Diligence

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Palazzolo sull'Oglio:

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 17
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 20
Conformità titolarità	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 22

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 17
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 20
Conformità titolarità	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 22

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 17
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 20
Conformità titolarità	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 22

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Palazzolo sull'Oglio:

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub.10*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Limitazioni

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Palazzolo sull'Oglio:

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina 24

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 19 dicembre 2025, il sottoscritto Ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Palazzolo sull'Oglio.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

1. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 41389 Registro Generale 72498 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134799/12578 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 41390 Registro Generale 72499 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134799/12578 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 17672 Registro Generale 72500 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134800/12579 del 19/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 32198 Registro Generale 47241 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 7529 del 25/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

1. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 41389 Registro Generale 72498 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134799/12578 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 41390 Registro Generale 72499 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134799/12578 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 17672 Registro Generale 72500 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134800/12579 del 19/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 32198 Registro Generale 47241 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 7529 del 25/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

1. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 41389 Registro Generale 72498 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134799/12578 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 41390 Registro Generale 72499 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134799/12578 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 17672 Registro Generale 72500 Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134800/12579 del 19/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 32198 Registro Generale 47241 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 7529 del 25/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Dalle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo risulta la trascrizione, in data 28/12/2007, dell'atto di costituzione del diritto di usufrutto in favore dei sigg. [redacted], ciascuno per la quota di 1/2, a seguito di atto tra vivi a titolo gratuito, formalità tuttora presente nelle visure.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Indice

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI. 8
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE 8
2.1. Analisi del segmento di mercato 8
2.1.1. Localizzazione 8
2.1.2. Zona 8
2.1.3. Mappa geografica 9
2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile 10
2.1.5. Tipologia immobiliare 10
2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati 10
2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari 10
2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile 11
2.1.9. Dimensione 12
2.1.10. Fase del mercato immobiliare 13
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 13
3.1. Dato immobiliare 13
3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti 13
3.1.2. Confini 15
3.1.3. Consistenza 16
3.1.4. Criterio di misurazione 16
3.1.5. Calcolo superfici di proprietà 16
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 17
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica 17
4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale 17
4.1.2. Situazione urbanistica 17
4.1.3. Titoli autorizzativi esaminati 20
4.2. Rispondenza catastale 20
4.3. Verifica della titolarità 22
4.3.1. Inquadramento della titolarità 22
4.3.2. Titolo di provenienza 22
4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione 22
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI 22
6. FORMAZIONE DEI LOTTI 23
7. ANALISI ESTIMATIVA 23
7.1. Utilizzo della valutazione 23
7.2. Basi del valore 23
7.3. Assunzioni limitative 24
7.4. Condizioni limitative 24
7.5. Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE) 24
7.6. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione 25
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA 26
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 28
9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

Data	Descrizione
3 dicembre 2025	Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima
9 dicembre 2025	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili
9 dicembre 2025	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili
9 dicembre 2025	Richiesta presso Notaio Tufano di copia dell'atto di donazione degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)
9 dicembre 2025	Richiesta presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) per accesso agli atti
16 dicembre 2025	Sopralluogo presso gli immobili oggetti di valutazione siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio
19 dicembre 2025	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili
19 dicembre 2025	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta ispezioni ipotecarie degli immobili
19 dicembre 2025	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili
19 dicembre 2025	Richiesta telematica esistenza contratti di locazione e/o comodato in relazione all'immobile oggetto di valutazione presso l'Ufficio Territoriale di Brescia – Direzione Provinciale di Brescia.
19 dicembre 2025	Richiesta presso i Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
22 dicembre 2025	Ricezione da parte Notaio Tufano di copia dell'atto di donazione degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)
24 dicembre 2025	Ricezione telematica da parte del Comune di Palazzolo sull'Oglio degli atti richiesti.
8 gennaio 2026	Ricezione telematica da parte dell'Ufficio Territoriale di Brescia del contratto di locazione o comodato per gli immobili oggetto di valutazione
16 gennaio 2026	Ricezione per via telematica dal Comune di Palazzolo sull'Oglio del Certificato di Destinazione Urbanistica
21 gennaio 2026	Comunicazione intercorsa con l'esecutata a mezzo posta elettronica ordinaria al fine di concordare un secondo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento; sopralluogo fissato per il giorno 30/01/2026
22 gennaio 2026	Comunicazione trasmessa al Custode in merito alla programmazione di un secondo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, fissato per il giorno 30/01/2026
30 gennaio 2026	Sopralluogo presso gli immobili oggetti di valutazione siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Analisi del segmento di mercato

2.1.1. Localizzazione

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

- Provincia **Brescia**
- Comune **Palazzolo sull'Oglio, frazione S. Pancrazio**
- Via/Piazza **Via Firenze**
- Civico n. **70**

2.1.2. Zona

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

La classificazione degli immobili, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Periferica**
- Codice zona: **D1**
- Microzona: **1**
- Tipologia prevalente: **Ville e Villini**
- Destinazione: **Residenziale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d88291320 42e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

2.1.3. Mappa geografica

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale gli immobili oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio.



Figura 1 - Estratto mappa ortofoto

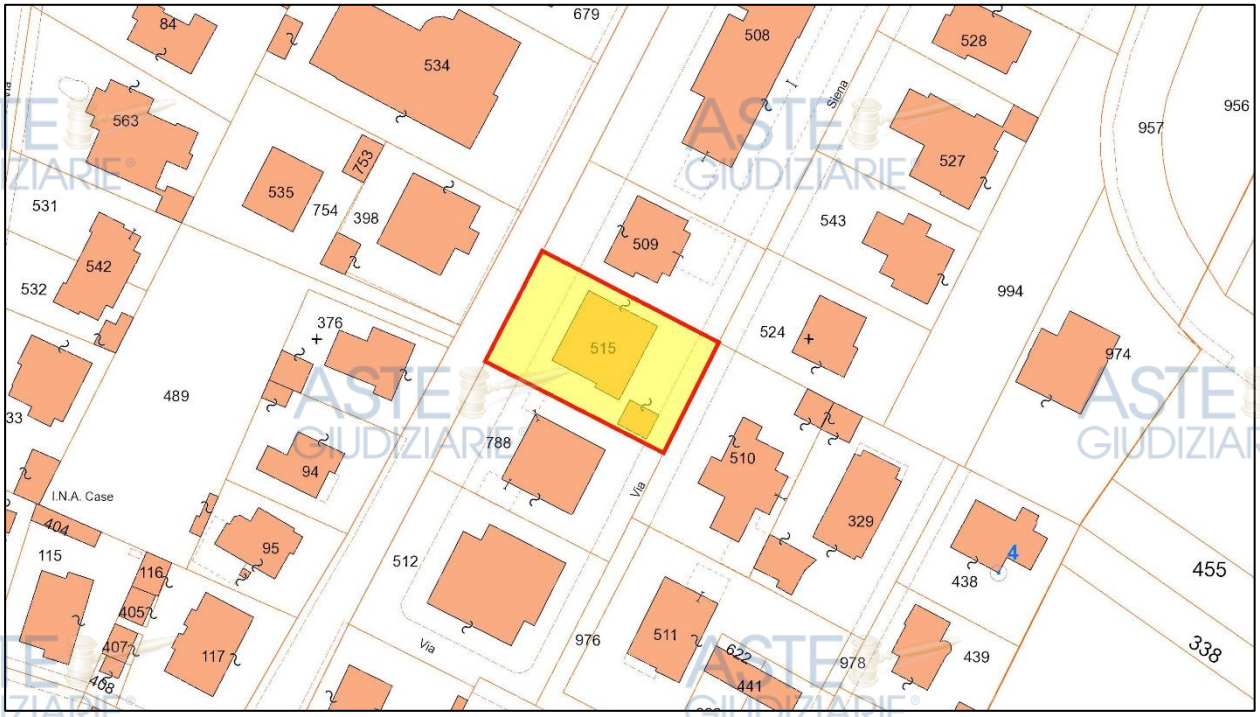


Figura 2 - Estratto mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

L'immobile ricade, secondo il vigente PGT del Comune di Palazzolo sull'Oglio, nel Sistema insediativo – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, in parte in Classe II – Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari multipiano ed a blocco, costituenti tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale; la restante porzione ricade su sedime stradale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

2.1.5. Tipologia immobiliare

La tipologia immobiliare riguarda l'inquadramento dell'immobile sotto il profilo merceologico e funzionale.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

La tipologia immobiliare dell'immobile oggetto di esecuzione è costituita da appartamento ad uso residenziale, disposto ai piani terra e primo, con due cantine pertinenziali al piano interrato, inserito in fabbricato plurifamiliare esistente in ambito urbano consolidato, in mediocre stato di conservazione.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

La tipologia immobiliare dell'immobile oggetto di esecuzione è costituita da appartamento ad uso residenziale, disposto ai piani primo e sottotetto, inserito in fabbricato plurifamiliare esistente in ambito urbano consolidato, in buono stato di conservazione.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

La tipologia immobiliare dell'immobile oggetto di esecuzione è costituita da appartamento ad uso residenziale, disposto al piano terra, inserito in fabbricato plurifamiliare esistente in ambito urbano consolidato, in mediocre stato di conservazione.

2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici, costruttivi e distributivi dell'edificio.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

La tipologia edilizia del fabbricato è costituita da edificio isolato plurifamiliare a destinazione mista, sviluppato su più piani fuori terra, con negozio al piano terra e unità abitative al piano terra e ai piani superiori, dotato di area esterna pertinenziale comune. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Palazzolo sull'Oglio, le unità immobiliari sono ubicate in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale in area urbana caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari multipiano ed a blocco.

2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari

La tipologia edilizia delle unità immobiliari attiene ai caratteri distributivi e funzionali delle singole unità costituenti il fabbricato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

Le unità presentano tipologia edilizia residenziale, trattandosi di appartamenti inseriti in fabbricato plurifamiliare, ciascuno con impianto autonomo, accesso comune dalla strada statale e articolazione interna composta da locali di abitazione e servizi. Le unità sono ubicate in zona residenziale del Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un appartamento disposto su due livelli, piano terra e piano primo, con terrazzo ad uso esclusivo, privo di delimitazioni fisiche di confine. Il piano terra è composto da ingresso, WC, cucina e vano scala di collegamento al piano superiore. Si evidenzia che la planimetria catastale del subalterno 9 rappresenta al piano terra un vano ad uso ripostiglio e una porzione dell'ingresso ad esso associati; tuttavia, dallo stato dei luoghi si accerta che tali superfici risultano attualmente fisicamente annesse e funzionalmente collegate al subalterno 12, oggetto della presente perizia. In particolare, il ripostiglio e parte dell'ingresso sono di fatto incorporati nel subalterno 12, dove assolvono funzione di disimpegno e collegamento interno. Ai fini estimativi, dette porzioni sono state pertanto ricomprese nel subalterno 12.

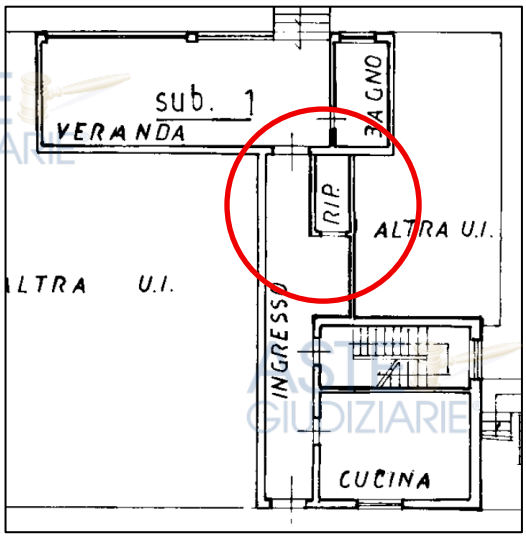


Figura 3 - Planimetria catastale sub. 9

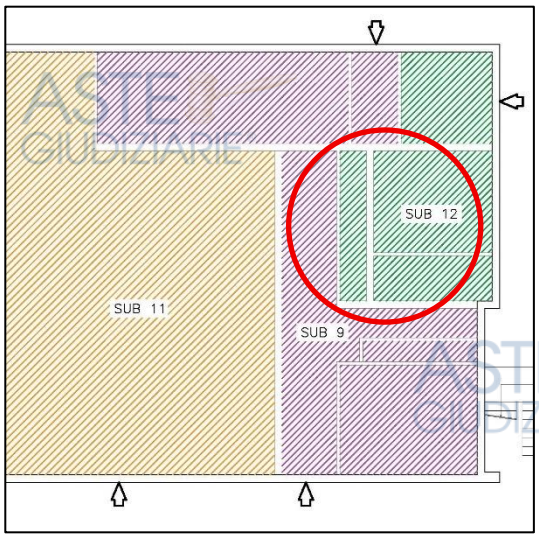


Figura 4 - Stato di fatto

Il piano primo è composto da camera matrimoniale, seconda camera, ampio ripostiglio, scarpiera e WC. Sono presenti due cantine pertinenziali al piano interrato.

All'esterno del fabbricato sono presenti un giardino, una corte delimitata da recinzione e confinante con il controviale di Via Firenze, indicata in planimetria catastale come "marciapiede", nonché un passaggio coperto; tali aree risultano individuate nelle planimetrie catastali come beni comuni e sono destinate all'uso comune di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un appartamento disposto su due livelli, piano primo e piano sottotetto. L'accesso all'unità avviene da terrazzo/balcone ad uso esclusivo, privo di delimitazioni fisiche di confine. Al piano primo è presente la zona pranzo/soggiorno. Il piano sottotetto, collegato al piano primo mediante scala interna, è composto da due camere da letto, ripostiglio, due WC e locale lavanderia.

All'esterno del fabbricato sono presenti un giardino, una corte delimitata da recinzione e confinante con il controviale di Via Firenze, indicata in planimetria catastale come "marciapiede", nonché un passaggio coperto; tali aree risultano individuate nelle planimetrie catastali come beni comuni e sono destinate all'uso comune di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un appartamento posto al piano terra, composto da cucina, camera da letto, disimpegno e servizio igienico. Si evidenzia che la planimetria catastale del subalterno 9, oggetto della presente perizia, rappresenta al piano terra un vano ad uso ripostiglio e una porzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

dell'ingresso ad esso associati; tuttavia, dallo stato dei luoghi si accerta che tali superfici risultano attualmente fisicamente annesse e funzionalmente collegate al presente subalterno 12. In particolare, il ripostiglio e parte dell'ingresso sono di fatto incorporati nel subalterno 12, dove assolvono funzione di disimpegno e collegamento interno. Ai fini estimativi, dette porzioni sono state pertanto ricomprese nel subalterno 12.

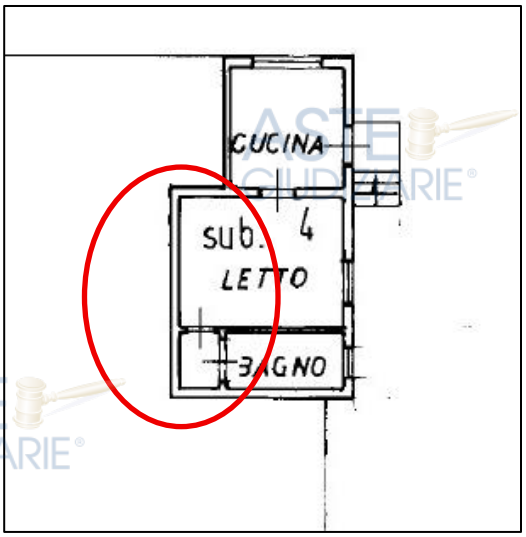


Figura 5 - Planimetria catastale sub. 12

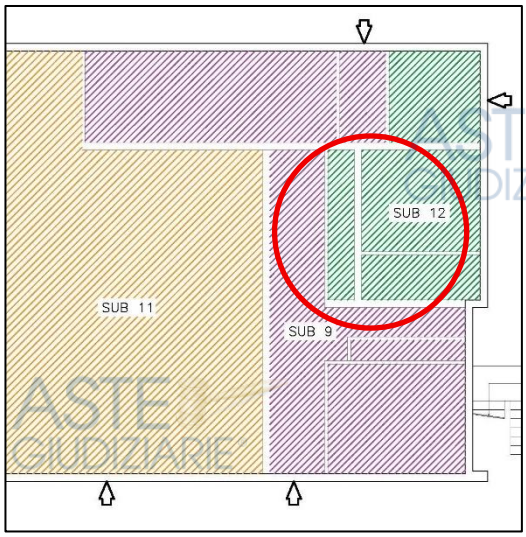


Figura 6 - Stato di fatto

All'esterno del fabbricato sono presenti un giardino, una corte delimitata da recinzione e confinante con il controviale di Via Firenze, indicata in planimetria catastale come "marciapiede", nonché un passaggio coperto; tali aree risultano individuate nelle planimetrie catastali come beni comuni e sono destinate all'uso comune di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato.

2.1.9. Dimensione

Gli immobili oggetto della presente relazione presentano le dimensioni di seguito descritte.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Ingresso[1]	25,12 m²
Piano terra	Cucina	16,96 m²
Piano terra	Vano scala PI	2,61 m²
Piano terra	Bagno	4,70 m²
Piano terra	Veranda	25,91 m²
Piano terra	Vano scala	9,86 m²
Piano primo	Camera	23,64 m²
Piano primo	Ripostiglio	9,45 m²
Piano primo	Camera	13,20 m²
Piano primo	Scarpiera	0,55 m²
Piano primo	Disimpegno	13,83 m²
Piano primo	WC	5,87 m²
Piano primo	Cantina	15,23 m²
Piano primo	Cantina	14,49 m²
Piano primo	Terrazzo	34,00 m²

[1] *Si evidenzia che la planimetria catastale del subalterno 9 rappresenta un vano ad uso ripostiglio e una porzione dell'ingresso ad esso associati; tuttavia, dallo stato dei luoghi si accerta che tali superfici risultano attualmente fisicamente annesse e funzionalmente collegate al subalterno 12. In particolare, il ripostiglio e parte dell'ingresso sono di fatto incorporati nel subalterno 12, dove assolvono funzione di disimpegno e collegamento interno. Ai fini estimativi, dette porzioni sono state pertanto ricomprese nel subalterno 12.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

Piano	Locale	Superficie
Piano primo	Pranzo/Soggiorno	46,90 m²
Piano sottotetto	Camera	18,73 m²
Piano sottotetto	Bagno	8,22 m²
Piano sottotetto	Disimpegno	27,43 m²
Piano sottotetto	Ripostiglio	3,37 m²
Piano sottotetto	Camera	19,85 m²
Piano sottotetto	Lavanderia	6,62 m²
Piano sottotetto	Bagno	11,54 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Cucina	9,40 m²
Piano terra	Camera	13,53 m²
Piano terra	Bagno	6,00 m²
Piano terra	Disimpegno[2]	4,43 m²

2.1.10. Fase del mercato immobiliare

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

A Gennaio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.318 al metro quadro, con un aumento del 2,17% rispetto a Gennaio 2025 (1.290 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Palazzolo sull'Oglio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 1.346 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.246 al metro quadro.

A Gennaio 2026 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,54 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 9,06% rispetto a Gennaio 2025 (€ 10,49 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Palazzolo sull'Oglio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 10,69 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,25 al mese per metro quadro.

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo delle abitazioni civili in normale stato conservativa nella zona periferica del Comune di Palazzolo sull'Oglio è compreso tra 1100 €/m² e 1400 €/m² per la compravendita e tra 4,2 €/m² mese e 5,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Secondo ProBrixia - Listino 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia il prezzo delle abitazioni recenti con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min 2004) anni nella frazione di S. Pancrazio nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, è compreso tra 1380 €/m² e 1740 €/m² per la compravendita e il rendimento locativo tra il 2,86% e il 3,70% del valore di compravendita.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1. Dato immobiliare

3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, piano terra e piano primo. Il piano terra è composto da ingresso, cucina, servizio igienico, vano scala di collegamento al piano superiore e vano scala di collegamento al piano interrato. Il piano primo è composto da camera matrimoniale, seconda camera, ampio ripostiglio, scarpiera e servizio igienico. Sono altresì presenti due

[2] *Si evidenzia che la planimetria catastale del subalterno 9 rappresenta un vano ad uso ripostiglio e una porzione dell'ingresso ad esso associati; tuttavia, dallo stato dei luoghi si accerta che tali superfici risultano attualmente fisicamente annesse e funzionalmente collegate al subalterno 12. In particolare, il ripostiglio e parte dell'ingresso sono di fatto incorporati nel subalterno 12, dove assolvono funzione di disimpegno e collegamento interno. Ai fini estimativi, dette porzioni sono state pertanto ricomprese nel subalterno 12.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

cantine di pertinenza esclusiva al piano interrato. È presente, inoltre, un terrazzo ad uso esclusivo, privo di delimitazioni fisiche di confine, gravato da diritto di passaggio a favore del subalterno 11 (unità commerciale), non oggetto della presente perizia.

All'esterno del fabbricato sono presenti un giardino, una corte delimitata da recinzione e confinante con il controviale di Via Firenze, indicata in planimetria catastale come "marciapiede", nonché un passaggio coperto; tali aree risultano individuate nelle planimetrie catastali come beni comuni e sono destinate all'uso comune di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato.

Le finiture sono di tipo tradizionale, con pavimentazioni in parte in parquet di legno e in parte in piastrelle ceramiche. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in parte in alluminio e in parte in legno, con vetro semplice. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con emissione a radiatori.

Si evidenziano irregolarità edilizio–urbanistiche e catastali. In particolare, al piano terra risultano modifiche distributive interne, consistenti nell'annessione di un vano ripostiglio all'unità adiacente e nella demolizione di tramezze, nonché nella presenza di aperture di collegamento con altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura. Al piano primo si rilevano ulteriori opere interne, quali la realizzazione di una scarpiera in muratura e variazioni dimensionali di alcune aperture rispetto allo stato autorizzato. Sono inoltre presenti aperture di collegamento con unità immobiliari distinte: una porta collega il grande ripostiglio alla porzione al medesimo piano dell'unità immobiliare commerciale (subalterno 11), non oggetto della presente procedura, mentre un'ulteriore apertura mette in comunicazione quest'ultima con il terrazzo di proprietà esclusiva del subalterno 9. Tali aperture, pur previste nei titoli edilizi, determinano comunicazione diretta tra unità immobiliari diverse, incidendo sull'autonomia funzionale delle stesse.

L'immobile risulta occupato e si presenta in condizioni generali mediocri.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, piano primo e piano sottotetto, con accesso da terrazzo/balcone ad uso esclusivo, privo di delimitazioni fisiche di confine, gravato da diritto di passaggio a favore del subalterno 11 (unità commerciale), non oggetto della presente perizia. Al piano primo è presente la zona pranzo/soggiorno; il piano sottotetto, collegato al piano primo mediante scala interna, è composto da due camere da letto, ripostiglio, due servizi igienici e locale lavanderia.

All'esterno del fabbricato sono presenti un giardino, una corte delimitata da recinzione e confinante con il controviale di Via Firenze, indicata in planimetria catastale come "marciapiede", nonché un passaggio coperto; tali aree risultano individuate nelle planimetrie catastali come beni comuni e sono destinate all'uso comune di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato.

Le finiture risultano più recenti rispetto all'epoca di costruzione del fabbricato, con presenza di rivestimenti decorativi e pavimentazioni in parte in parquet di legno e in parte in piastrelle ceramiche, in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. L'impianto termico è di tipo tradizionale, con caldaia e sistema di emissione a radiatori.

Si evidenziano irregolarità edilizio-urbanistiche e catastali. Al piano primo, nella zona pranzo/soggiorno, risulta demolita la tramezza che separava la zona cucina dalla zona pranzo, elemento previsto negli atti autorizzativi e rappresentato nella planimetria catastale. Al piano sottotetto si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto allo stato autorizzato, con spostamento della tramezza divisoria tra la camera da letto singola e il secondo bagno e conseguente modifica della configurazione delle aperture e degli accessi. Contestualmente si rilevano difformità di natura catastale, consistenti nella mancata rappresentazione in planimetria di una seconda finestra nella camera da letto singola e delle porte di accesso alla stessa, pur previste negli atti autorizzativi, nonché nella diversa destinazione di un locale indicato catastalmente come ripostiglio, ma attualmente adibito a bagno.
L'immobile risulta occupato e si presenta in buono stato di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento ad uso residenziale posto al piano terra del fabbricato, con ingresso autonomo, composto da cucina, camera da letto, disimpegno e servizio igienico.

All'esterno del fabbricato sono presenti un giardino, una corte delimitata da recinzione e confinante con il controviale di Via Firenze, indicata in planimetria catastale come "marciapiede", nonché un passaggio coperto; tali aree risultano individuate nelle planimetrie catastali come beni comuni e sono destinate all'uso comune di tutte le unità immobiliari appartenenti al fabbricato.

Le finiture risultano datate e di livello modesto, con pavimentazioni in parquet di legno e rivestimenti in piastrelle ceramiche di vecchia fattura, riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con evidenti segni di vetustà. I serramenti esterni sono costituiti in parte da infissi in alluminio e in parte in legno con vetro semplice, in condizioni manutentive scadenti. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con sistema di emissione a radiatori.

Si evidenziano irregolarità edilizio-urbanistiche e catastali. L'unità immobiliare risulta ampliata rispetto ai titoli edilizi depositati e alla planimetria catastale mediante annessione del vano ripostiglio e di una porzione della zona ingresso dell'unità immobiliare adiacente (subalterno 9), con alterazione della configurazione distributiva originaria e soppressione dell'accesso dal subalterno 9. Tale intervento non risulta assistito da titoli abilitativi edilizi e non è coerente con la rappresentazione catastale. All'interno dell'unità si rilevano ulteriori difformità, consistenti nella realizzazione di nuove aperture interne, nella diversa configurazione dei collegamenti tra i locali e nella demolizione della tramezza che separava il bagno dall'antibagno, con conseguente modifica della distribuzione interna, nonché incongruenze nella rappresentazione planimetrica catastale rispetto allo stato di fatto.

L'immobile risulta occupato e si presenta in condizioni generali mediocri.

3.1.2. Confini

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*
- Nord: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 11: stessa proprietà
- Sud: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
- Est: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 12: stessa proprietà
  Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
- Ovest: Strada Statale SS469 Via Firenze
  Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 10: stessa proprietà

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*
- Nord: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
- Sud: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
- Est: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 9: stessa proprietà
  Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
- Ovest: Strada Statale SS469 Via Firenze

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*
- Nord: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 9: stessa proprietà
- Sud: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
- Est: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 14: bene comune non censibile
  Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 13: stessa proprietà
- Ovest: Foglio 40 – Particella 515 – Subalterno 9: stessa proprietà

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

3.1.3. Consistenza

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

- Rilievo ☒ Interno ed esterno
  ☐ Solo esterno
- Data del sopralluogo 16 dicembre 2025
  30 gennaio 2026
- Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale
  ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  ☐ Elaborato grafico (generico)

3.1.4. Criterio di misurazione

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

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

3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

Destinazione	**SLP**	**Indice mercantile**	**Superficie**
Ingresso[3]	28,98 m²	100%	28,98 m²
Cucina	19,63 m²	100%	19,63 m²
Vano scala	3,32 m²	100%	3,32 m²
Bagno	5,68 m²	100%	5,68 m²
Veranda	29,45 m²	50%	14,73 m²
Vano scala	11,42 m²	100%	11,42 m²
Camera	25,99 m²	100%	25,99 m²
Camera	10,17 m²	100%	10,17 m²
Camera	14,65 m²	100%	14,65 m²
Scarpiera	0,80 m²	100%	0,80 m²
Disimpegno	14,99 m²	100%	14,99 m²
WC	6,91 m²	100%	6,91 m²
Cantina	17,29 m²	25%	4,32 m²
Cantina	16,58 m²	25%	4,15 m²
Terrazzo	37,09 m²	25%	9,27 m²
Superficie commerciale			189,73 m²

[3] *Si evidenzia che la planimetria catastale del subalterno 9 rappresenta un vano ad uso ripostiglio e una porzione dell'ingresso ad esso associati; tuttavia, dallo stato dei luoghi si accerta che tali superfici risultano attualmente fisicamente annesse e funzionalmente collegate al subalterno 12. In particolare, il ripostiglio e parte dell'ingresso sono di fatto incorporati nel subalterno 12, dove assolvono funzione di disimpegno e collegamento interno. Ai fini estimativi, dette porzioni sono state pertanto ricomprese nel subalterno 12.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

Destinazione	SLP	Indice mercantile	Superficie
Pranzo/Soggiorno	52,86 m²	100%	52,86 m²
Camera	21,12 m²	100%	21,12 m²
Bagno	10,33 m²	100%	10,33 m²
Disimpegno	31,82 m²	100%	31,82 m²
Ripostiglio	4,95 m²	50%	2,48 m²
Camera	21,82 m²	100%	21,82 m²
Lavanderia	8,29 m²	100%	8,29 m²
Bagno	13,05 m²	100%	13,05 m²
Terrazzo	60,09 m²	25%	15,02 m²
Superficie commerciale			176,79 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Destinazione	SLP	Indice mercantile	Superficie
Cucina	11,61 m²	100%	11,61 m²
Camera	15,61 m²	100%	15,61 m²
Bagno	7,44 m²	100%	7,44 m²
Disimpegno[4]	5,62 m²	100%	5,62 m²
Superficie commerciale			40,28 m²

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

4.1.2. Situazione urbanistica

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 16 gennaio 2026, l'area sita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

[4] *Si evidenzia che la planimetria catastale del subalterno 9 rappresenta un vano ad uso ripostiglio e una porzione dell'ingresso ad esso associati; tuttavia, dallo stato dei luoghi si accerta che tali superfici risultano attualmente fisicamente annesse e funzionalmente collegate al subalterno 12. In particolare, il ripostiglio e parte dell'ingresso sono di fatto incorporati nel subalterno 12, dove assolvono funzione di disimpegno e collegamento interno. Ai fini estimativi, dette porzioni sono state pertanto ricomprese nel subalterno 12.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

- Sistema insediativo – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale:
  - parte in "CLASSE II - Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano ed a blocco"
  - la rimanente parte come “STRADA”.
- Componente Geologica: “Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio”:
  - “Carta della Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano”: il mappale n. 515 del foglio 40, ricade interamente in “ZONA 2 - Fattibilità con modeste limitazioni”;
  - “Sismicità del Territorio”: il mappale n. 515 del foglio 40, ricade interamente in “Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali e/o coesivi”.

La disciplina urbanistica di tali aree è dettata dagli articoli 31 – 35 – 66 – 75 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle Norme Geologiche allegate al P.G.T. vigente.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

In particolare, al piano terra risulta modificata la distribuzione interna del vano ripostiglio mediante demolizione della tramezza ove era collocato l'accesso originario e contestuale prolungamento della tramezza longitudinale di confine. Tale intervento ha comportato l'annessione del locale all'unità immobiliare adiacente (subalterno 12) e la conseguente soppressione dell'accesso dal subalterno 9, alterando la configurazione distributiva originaria delle unità. Non risultano titoli edilizi autorizzativi per la demolizione della parete che separava l'ingresso dal vano scala di collegamento al piano superiore.

Al piano primo si accerta inoltre la realizzazione di una scarpiera in muratura, ottenuta mediante sottrazione di superficie alla camera matrimoniale, intervento non assistito da idoneo titolo edilizio. Si evidenzia inoltre che l'apertura tra il disimpegno e il grande ripostiglio al piano primo presenta dimensioni superiori rispetto a quanto previsto negli elaborati autorizzativi.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

In particolare, al piano primo, nella zona pranzo/soggiorno, risulta demolita la tramezza che separava la zona cucina dalla zona pranzo, elemento invece previsto negli atti autorizzativi. Si rileva altresì una diversa distribuzione interna degli spazi al piano sottotetto, con spostamento della tramezza divisoria tra la camera da letto singola e il secondo bagno rispetto allo stato autorizzato, determinando una differente configurazione delle aperture e degli accessi interni.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

In particolare, l'unità immobiliare risulta ampliata mediante annessione del vano ripostiglio e di una porzione della zona ingresso dell'unità immobiliare adiacente (subalterno 9), con conseguente alterazione della configurazione distributiva originaria delle unità. Per tale intervento non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.

Si rileva inoltre la demolizione, in assenza di autorizzazioni, della tramezza che separava il bagno dall'antibagno, con modifica della distribuzione interna degli spazi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

4.1.3. Titoli autorizzativi esaminati

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 09 dicembre 2025 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. In data 24 dicembre 2025 l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Palazzolo sull'Oglio ha trasmesso telematicamente le pratiche relative agli immobili oggetto di esecuzione.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

I titoli autorizzativi legati all'immobile che sono stati esaminati sono i seguenti:

- Licenza di costruzione n. 8210/67 del 22/07/1968
- Licenza edilizia in sanatoria n. 8917 del 03/12/1975
- Certificato di abitabilità prot. n. 8227 del 11/12/1975
- Licenza edilizia n.760 del 18/02/1976
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 4097 del 17/06/1977
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 459 del 21/02/1980
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 2195 del 26/03/1980
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 5982 del 11/08/1980
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 5335 del 07/07/1982
- Certificato di agibilità n. 2815 del 20/03/1984
- Certificato di abitabilità prot. n. 2816 del 20/03/1984
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 17817 del 19/10/1988
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 12517 del 24/09/1987
- Concessione trasformazioni urbanistico-edilizie n. 603/97 Prot. n. 23730 del 22/01/1998
- Autorizzazione edilizia n. 472/1999 Prot. n. 23767 del 26/01/2000

4.2. Rispondenza catastale

Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	9
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	5,5 vani	Rendita	€ 511,29
Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	10
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	6 vani	Rendita	€ 557,77
Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	12
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	2,5 vani	Rendita	€ 232,41

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Estratto mappa catastale

Data verifica catastale 09/12/2025

19/12/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

In particolare, al piano terra la planimetria catastale rappresenta il vano ripostiglio e una porzione di ingresso come parte dell'unità, mentre nello stato di fatto tali superfici risultano annesse all'unità immobiliare adiacente (subalterno 12). La planimetria riporta inoltre la parete che separa l'ingresso dal vano scala di collegamento al piano superiore, non presente alla data dei sopralluoghi, e non rappresenta le due porte di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e l'unità immobiliare commerciale identificata al subalterno 11, non oggetto della presente procedura.

Al piano primo la planimetria catastale non rappresenta la porta di collegamento tra il grande ripostiglio e la porzione al medesimo piano dell'unità immobiliare commerciale non oggetto di pignoramento (subalterno 11), né l'ulteriore apertura che collega quest'ultima al terrazzo di proprietà esclusiva del subalterno 9, oggetto di stima, configurando comunicazione diretta tra unità immobiliari distinte.

La planimetria catastale non riporta inoltre la scarpiera in muratura realizzata, mentre l'apertura tra il disimpegno e il grande ripostiglio presenta dimensioni superiori rispetto a quanto rappresentato graficamente.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

In particolare, al piano primo, nella zona pranzo/soggiorno, risulta demolita la tramezza che separava la zona cucina dalla zona pranzo, elemento rappresentato nella planimetria catastale.

I piano sottotetto non risultano rappresentate le finestre presenti nel disimpegno e nel bagno, né la seconda finestra della camera da letto singola; inoltre, la porta di accesso a tale locale non è posizionata correttamente in planimetria. Il locale più ampio indicato in planimetria come "ripostiglio" risulta, nello stato di fatto, adibito a bagno. La disposizione delle finestre e la distribuzione interna degli spazi non rispecchia la rappresentazione planimetrica, in quanto la tramezza divisoria tra la camera da letto singola e il suddetto locale risulta spostata rispetto a quanto indicato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

In particolare, non risulta rappresentato il disimpegno ricavato mediante sottrazione del vano ripostiglio e di una porzione dell'ingresso dall'unità immobiliare adiacente (subalterno 9).

Non sono inoltre riportate le porte di collegamento verso tale disimpegno ed è rappresentata la tramezza tra bagno e antibagno, attualmente demolita, con conseguente modifica della distribuzione interna degli spazi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

4.3. Verifica della titolarità

4.3.1. Inquadramento della titolarità

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

Per gli immobili oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Palazzolo sull'Oglio risultano:

- [redacted], nata a Pontoglio (BS) il 10/10/1932, C.F. [redacted]
  Titolarità: usufrutto 1/2
- [redacted], nato a Erbusco (BS) il 21/09/1931, C.F. [redacted]
  Titolarità: usufrutto 1/2
- [redacted], nata a Chiari (BS) il 21/03/1974, C.F. [redacted]
  Titolarità: proprietà 1/1

4.3.2. Titolo di provenienza

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

Le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione sono pervenute all'attuale proprietaria per atto di donazione a rogito Notaio Tufano Gianni, con sede in Brescia (BS), in data 19/12/2007, repertorio n. 134799, raccolta n. 12578, trascritto in data 28/12/2007 al Registro Generale n. 72498 e Registro Particolare n. 41389.

Con il medesimo atto i signori [redacted] e [redacted] si sono riservati il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, formalità trascritta in data 28/12/2007 al Registro Generale n. 72499 e Registro Particolare n. 41390, quale costituzione di diritto reale a titolo gratuito.

4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 12*

Alla data dei sopralluoghi effettuati in data 16 dicembre 2025 e 30 gennaio 2026, le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva risultavano occupate dalla parte esecutata.

In data 08 gennaio 2026 l'Ufficio Territoriale di Brescia ha comunicato l'esistenza di contratto di locazione per gli immobili oggetto di valutazione

- Contratto di locazione regolarmente registrato presso l'UT di Chiari in data 27/06/2024 al n. 2829 serie 3T e in corso di validità.

Dalle indagini effettuate si rileva che il contratto di locazione acquisito agli atti risulta riferito catastalmente al subalterno 9. Tuttavia, alla data del sopralluogo, il subalterno 12 risultava occupato da soggetto qualificatosi come conduttore, il quale non ha fornito le proprie generalità.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

Alla data dei sopralluoghi effettuati in data 16 dicembre 2025 e 30 gennaio 2026, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risultava occupata dalla parte esecutata.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo 4.1.2.

Dal punto di vista dei gravami gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo del Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni, pagina 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi e delle valutazioni effettuate si ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in due lotti, i quali sono stati identificati come illustrato dalla tabella sottostante:

Lotto	Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale
1	Palazzolo sull'Oglio	NCT	40	515	9	A/2
	Palazzolo sull'Oglio	NCT	40	515	12	A/2
2	Palazzolo sull'Oglio	NCT	40	515	10	A/2

Tabella 1 - Suddivisione lotti

La suddivisione in due distinti lotti è stata effettuata in considerazione delle difformità edilizie e catastali riscontrate, alcune delle quali interessano porzioni di unità immobiliari attualmente promiscue o funzionalmente collegate. In particolare, una porzione del subalterno 9 risulta, allo stato dei luoghi, fisicamente annessa e funzionalmente collegata al subalterno 12, con conseguente impossibilità di accesso a tali superfici dal subalterno 9.

La suddivisione proposta consente una più agevole gestione delle difformità, poiché ciascun lotto è strutturato in modo da poter essere ricondotto a un'unica titolarità. Qualora, invece, le difformità vengano regolarizzate anteriormente alla vendita, le tre unità immobiliari risultano autonomamente vendibili.

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. 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 di vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, inteso come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si considerano i differenziali presenti, al momento della stima, tra la vendita dell'immobile in condizioni ordinarie di mercato e la vendita forzata implicita nella procedura esecutiva.

7.2. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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."

7.3. Assunzioni limitative

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10 – 12*

In relazione agli immobili siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, si precisa che la presente valutazione è redatta sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie acquisite. Dagli accertamenti effettuati mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (servizi catastali), con richiesta di visure storiche e ispezioni ipotecarie, emerge la piena proprietà intestata a [redacted] per la quota di 1/1 e il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai signori [redacted].

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Dalle indagini effettuate si rileva che il contratto di locazione acquisito agli atti risulta riferito catastalmente al subalterno 9. Tuttavia, alla data del sopralluogo, il subalterno 12 risultava occupato da soggetto qualificatosi come conduttore, il quale non ha fornito le proprie generalità.

7.4. Condizioni limitative

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9 – 10*

In relazione agli immobili siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, si precisa che la valutazione è condizionata da alcune situazioni di fatto riscontrate in sede di sopralluogo.

Si segnala una grave carenza di autonomia funzionale dei lotti pignorati (subalterni 9 e 10) rispetto all'unità commerciale limitrofa (subalterno 11, non pignorato). In particolare:

1. Interconnessione fisica: la presenza di varchi di comunicazione tra il subalterno 9 e il subalterno 11 (sia al piano terra che al piano primo) e tra il terrazzo di proprietà esclusiva del subalterno 9 e il subalterno 11 determina una promiscuità giuridica e materiale. Si assume che tali aperture debbano essere chiuse mediante opere murarie, al fine di ripristinare la separazione legale tra le proprietà;
2. Accessibilità e collegamenti: l'assenza della scala interna prevista nel subalterno 11 (non pignorato) rende i locali ripostiglio del piano primo accessibili solo tramite proprietà altrui (subalterno 9 e 10). La valutazione è redatta nell'ipotesi che l'unità debba essere resa autonoma tramite la regolarizzazione degli accessi, il ripristino della scala interna del subalterno 11 e la chiusura delle interferenze;
3. Delimitazione terrazzi: l'assenza di confini fisici sui terrazzi tra subalterno 9 e subalterno 10 genera incertezza nell'uso. Si assume che la proprietà sia ripristinabile secondo le mappe catastali, pur in assenza attuale di elementi di separazione.

L'esperto stima i beni come unità potenzialmente autonome.

7.5. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

7.6. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☒ Altro: fonti indirette accreditate quali banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confrontato con indicazioni dirette raccolte presso operatori del mercato

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Palazzolo sull'Oglio:

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 9*

Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	9
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	5,5 vani	Rendita	€ 511,29

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 248.000,00** diconsi Euro duecentoquarantottomila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 243.000,00** diconsi Euro duecentoquarantatremila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 170.100,00** diconsi Euro centosettantamilacento/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 700,00 al mese** diconsi Euro settecento/00al mese.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 10*

Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	10
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	6 vani	Rendita	€ 557,77

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 251.000,00** diconsi Euro duecentocinquantunomila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 246.000,00** diconsi Euro duecentoquarantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 172.200,00** diconsi Euro centosettantaduemiladuecento/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 700,00 al mese** diconsi Euro settecento/00al mese.

✓ *Sez. NCT – Foglio 40 – Particella 515 – Sub. 12*

Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	12
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	2,5 vani	Rendita	€ 232,41

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 57.000,00** diconsi Euro cinquantasettemila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

5.000,00 diconsi Euro cinquemila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 52.000,00** diconsi Euro cinquantaduemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 36.400,00** diconsi Euro trentaseimilaquattrocento/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 350,00 al mese** diconsi Euro trecentocinquanta/00 al mese.

Valutazione di stima effettuata per singolo lotto:

✓ *Lotto 1*

Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	9
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	5,5 vani	Rendita	€ 511,29
Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	12
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	2,5 vani	Rendita	€ 232,41

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione e libero da gravami, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero lotto viene di fatto quantificato in **€ 295.000,00** diconsi Euro duecentonovantacinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 206.500,00** diconsi Euro duecentoseimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 1.050,00 al mese** diconsi Euro millecinquanta/00 al mese.

✓ *Lotto 2*

Foglio:	40	Sezione:	NCT	Particella:	515	Sub:	10
Categoria:	A/2	Classe	2	Consistenza	6 vani	Rendita	€ 557,77

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione e libero da gravami, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero lotto viene di fatto quantificato in **€ 246.000,00** diconsi Euro duecentoquarantaseimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 172.200,00** diconsi Euro centosettantaduemiladuecento/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 700,00 al mese** diconsi Euro settecento/00al mese.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Marco Ing. Albertini C.F. LBRMRC82C02C118K con studio in Via XV Giugno, n. 17 nel Comune di Castenedolo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5531, 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.
- ✓ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili.
- ✓ Ha ispezionato di persona le proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 6 febbraio 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d8829132042e39962a7606cca4

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I documenti allegati al presente rapporto di valutazione sono:

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
ALLEGATO 2 Estratti mappe catastali
ALLEGATO 3 Estratti ortofoto
ALLEGATO 4 Estratti planimetrie catastali
ALLEGATO 5 Visure storiche catastali
ALLEGATO 6 Ispezioni telematiche
ALLEGATO 7 Atti notarili
ALLEGATO 8 Contratto locazione
ALLEGATO 9 Certificati di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 10 Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari
ALLEGATO 11 Titoli abilitativi edilizi

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3ac2d88291320 42e39962a7606cca4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009