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

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 390/2025

Riunita alla procedura n. _____/_____

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

ISEO SPV S.R.L. (rappresentata da doValue S.p.A.)
Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015 Conegliano (TV)
C.F.: 05045600268
P.Iva: 05045600268

Rappresentata dagli Avvocati

Avv. Raffaella Moretti
C.F.: MRTRFL67S41A794H
Via Brigata Lupi n. 7, 24121 Bergamo (BG)
Pec: raffaella.moretti@bergamo.pecavvocati.it

Esecutato:

[redacted]

Esperto incaricato:

Architetto Roberta Turla
Via Maniva 11/D
C.F.: TRLRRT80C59D918R
Tel +39 3478842121
Fax +39 0302071395
Mail: roberta@turlastudio.com
Pec : roberta.turla@archiworldpec.it

Iscritta Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia n. 2722
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia n. 941



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	: 05/11/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 20/11/2025
Data della consegna del Rapporto di Valutazione	: 17/01/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 17/02/2026
Nuova data per consegna del Rapporto di Valutazione	: 17/02/2026
Nuova udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 14/04/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica	Appartamento cielo-terra
Ubicazione	25063, Gardone Val Trompia (BS), Via Michelangelo n. 41
Identificativi catastali	Catasto fabbricati Sez. NCT, Foglio 15, mappale 94, sub. 6, cat. A/3, Cl. 4, vani 8.5, piano T-1-2-3, R.C. € 438,99
Quota di proprietà	[redacted]
Diritto di proprietà	Piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 124.300,00 euro cento ventiquattromila trecento/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 99.440,00 euro novantanovemila quattrocento quaranta/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di normalità del mercato immobiliare.

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO UNICO

Conformità edilizia	x Si	□ No	se No vedi pagina …
Conformità catastale	x Si	□ No	se No vedi pagina …
Conformità titolarità	x Si	□ No	se No vedi pagina …

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO UNICO

Immobile occupato	x No	□ Si	se Si vedi pagina …
Spese condominiali arretrate	x No	□ Si	se Si vedi pagina …
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x No	□ Si	se Si vedi pagina …
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ No	x Si	se Si vedi pagina 11

Limitazioni

LOTTO UNICO

Assunzioni limitative	x No	□ Si	se Si vedi pagina …
Condizioni limitative	x No	□ Si	se Si vedi pagina …

INDICE

INDICE 3
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini 4
2. Inquadramento dell'immobile 4
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 6
4. Audit documentale e Due Diligence 10
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica 10
4.2. Rispondenza catastale 13
4.3. Verifica della titolarità 15
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 16
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente 16
7. Analisi estimativa 19
8. Riepilogo dei valori di stima 21
9. Dichiarazione di rispondenza 22
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 23
11. Bibliografia 24

.1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

1. 05/11/2025 Nomina dell'esperto incaricato
2. 20/11/2025 Conferimento dell'incarico e giuramento
3. 03/12/2025 Visura Planimetrica degli immobili in perizia
4. 03/12/2025 Sopralluogo ai beni immobili per visionare gli stessi e procedere con le misurazioni per le verifiche planimetriche
5. 03/12/2025 Visure catastali e storiche catastali degli immobili in perizia
6. 03/12/2025 Richiesto tramite posta elettronica ordinaria atto d'acquisto dell'immobile in perizia a Studio Notarile Santosuosso
7. 15/12/2025 Ricevuto tramite posta elettronica ordinaria atto d'acquisto dell'immobile staggito da Studio Notarile Santosuosso
8. 15/12/2025 Inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Gardone Val Trompia (BS) tramite sportello telematico
9. 22/12/2025 Richiesta proroga dei termini per deposito perizia
10. 13/01/2026 Richiesto certificato di matrimonio dell'esecutato tramite pec al Comune di Gardone Val Trompia (BS)
11. 14/01/2026Verifica urbanistica presso Comune di Gardone Val Trompia (BS)
12. 15/01/2026 Ricevuto certificato di matrimonio dell'esecutato tramite pec da Comune di Gardone Val Trompia (BS)
13. 21/01/2026 Inviata al Comune di Gardone Val Trompia (BS) tramite sportello telematico richiesta CDU
14. 02/02/2026 Ricevute scansioni accesso agli atti via mail ordinaria dal Comune di Gardone Val Trompia (BS)
15. 03/02/2026 Ricevuto CDU tramite pec da Comune di Gardone Val Trompia (BS)
16. 06/02/2026 Ispezione ipotecaria

.2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

LOTTO UNICO

x Provincia : Brescia

x Comune : Gardone Val Trompia (BS)

☐ Frazione : /

☐ Località : /

☐ Quartiere : /

x Via/Piazza : Via Michelangelo

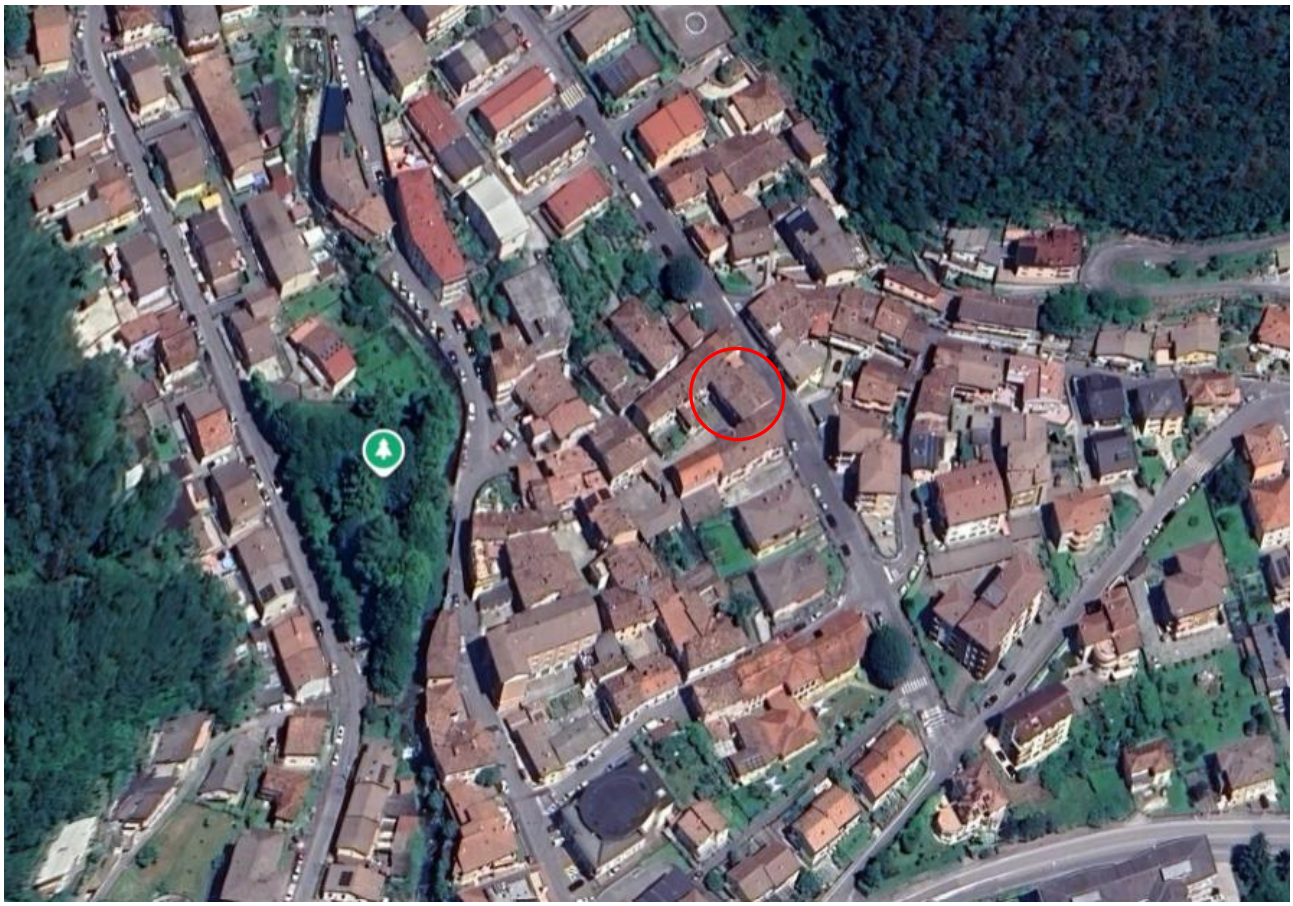
x Civico n. : 41

LOTTO UNICO

Zona

Centrale

Mappa geografica



x **Destinazione urbanistica dell'immobile** **:** Residenziale

x **Tipologia immobiliare** **:** Fabbricato usato

x **Tipologia edilizia dei fabbricati** **:** Cielo-terra

x **Tipologia edilizia unità immobiliare** **:** Appartamento cielo-terra

x **Caratteristiche generali dell'immobile** **:**

Trattasi di unità immobiliare residenziale del tipo cielo-terra sita in zona residenziale nel Comune di Gardone Val Trompia (BS). Il fabbricato, articolato su tre piani, si affaccia ad Est su Via Michelangelo, dove è collocato l'accesso principale, e ad Ovest su cortile comune con i fabbricati limitrofi.
L'edificio presenta solai in latero cemento e una struttura verticale composta da muratura portante. La copertura ha una struttura in legno e una copertura in coppi. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in color panna chiaro.
L'immobile risulta costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto di PdC in sanatoria n° 30/2012 prot. n. 11287 del 06/11/2012. Da accesso agli atti eseguito presso il Comune di Gardone Val Trompia (BS) non si è reperito il certificato di agibilità.

L'immobile appare in cattivo stato di conservazione.

x **Dimensione**	: medio-grande
x **Caratteri domanda e offerta**	**:** Acquirente privato Venditore Tribunale di Brescia
x **Forma di mercato**	**:** Concorrenza monopolistica
x Filtering	**:** Assente
x **Fase del mercato immobiliare**	**:** Normale
□ **Altro**	**: /**

.3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare residenziale del tipo cielo-terra sita in zona residenziale nel Comune di Gardone Val Trompia (BS). Il fabbricato, articolato su tre piani più un sottotetto non abitabile, è accessibile da Via Michelangelo, dove è collocato l'accesso principale, mentre ad Ovest si affaccia su cortile comune con i fabbricati limitrofi.

L'edificio presenta solai in latero cemento e una struttura verticale composta da muratura portante.

La copertura ha una struttura in legno e una copertura in coppi, piuttosto degradata. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in color panna chiaro.

Il portoncino d'ingresso, in metallo e vetro, si affaccia su Via Michelangelo e dà accesso ad un vano scale che collega tutti i tre piani dell'immobile, mentre il sottotetto non abitabile è accessibile da una piccola botola sul soffitto posta nel vano scala dell'ultimo piano. L'appartamento è articolato in maniera simile su tutti i piani, ciascuno composto da due stanze e un bagno con disimpegno: al piano terra abbiamo due locali accatastati come taverna e cantina, nella stanza accatastata come taverna sono presenti gli "attacchi" per l'istallazione di una cucina. Dal locale accatastato come cantina si accede a un piccolo disimpegno e da lì al bagno finestrato. Sempre dal locale cantina si accede al cortile comune sul lato Ovest tramite porta-finestra.

Al piano primo troviamo una stanza accatastata come soggiorno/cucina con accesso diretto ad un balcone, una stanza che può essere considerata camera da letto dotata di balcone, un piccolo disimpegno e un bagno finestrato; ritroviamo la medesima impostazione anche al piano secondo.

Durante il sopralluogo non si è potuto visionare il sottotetto in quanto non provvisti di scala adeguata a raggiungere la piccola botola a soffitto posta nel vano scala.

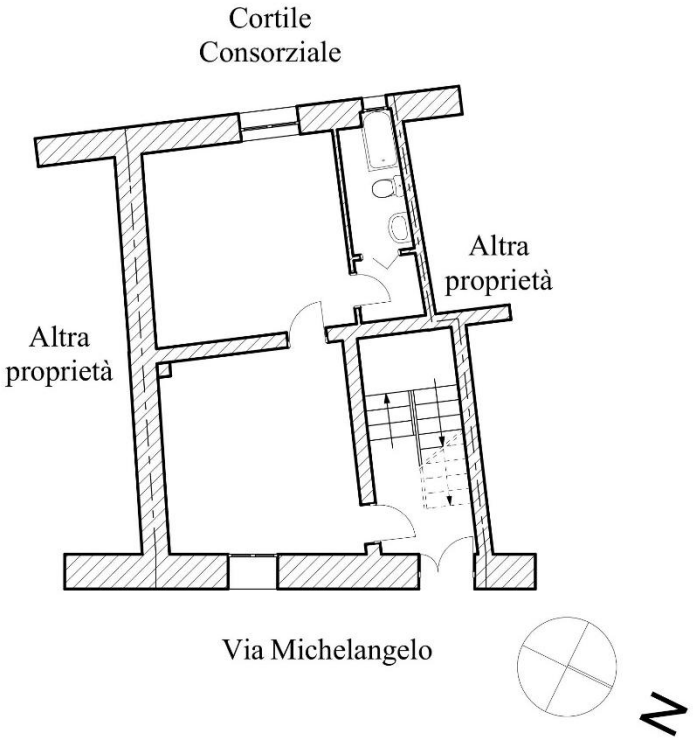
La distribuzione interna è conforme alle planimetrie catastali e al permesso di costruire in sanatoria presentato al Comune di Gardone V.T. (BS) ad accezione di quelle che risultano essere delle mere imprecisioni di rappresentazione grafica relative al posizionamento dei pianerottoli del vano scala e alle nicchie dei serramenti dei bagni (vedasi pagg. 10 e 11). Le finiture appaiono vetuste e risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, con pavimenti in diversi tipi di graniglia in tutti i locali ad eccezione dei bagni, presumibilmente rifatti intorno agli anni '90, dove troviamo pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica color rosa.

Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco e presentano macchie di muffa in alcune zone dell'abitazione, mentre gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo e risalenti all'epoca della

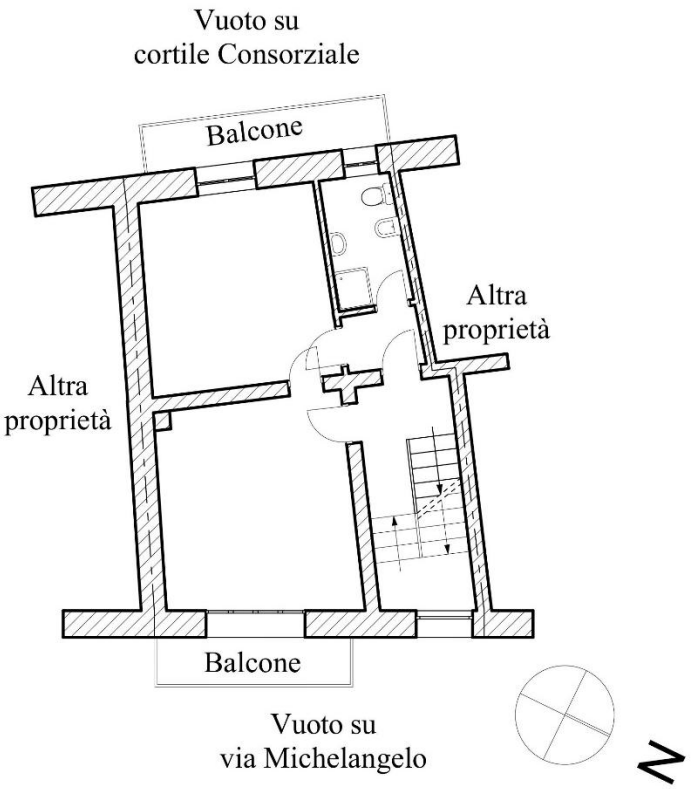
costruzione su tutti i piani ed eccezione del piano terra, nello specifico in taverna e bagno, dove sono in pvc con vetro doppio, di più recente sostituzione. La porta-finestra affacciata sul cortile comune a piano terra è invece in legno con vetro doppio, anch'essa di recente sostituzione. In ogni caso i serramenti sono dotati di tapparelle manuali presumibilmente risalenti agli anni '70.
L'impianto idro-termo-sanitario è, con ogni probabilità, risalente agli anni '90 e l'immobile è allacciato a tutte le utenze. L'impianto di riscalamento è separato in due impianti autonomi, un impianto per il piano terra e un impianto per i restanti due piani superiori con rispettivamente una caldaia per impianto; le tubazioni sono a vista e sono presenti radiatori in tutte le stanze.
Nell'insieme il lotto è in cattivo stato di conservazione, con visibili macchie di umidità e scrostamenti sui soffitti che fanno presumere l'esistenza di problematiche di infiltrazione dal tetto.
Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e non è più stato oggetto di successivi provvedimenti fino al Permesso di Costruire in sanatoria n° 30/2012 prot. n. 11287 del 06/11/2012, che regolarizzava una modifica della distribuzione interna al piano secondo. Da accesso agli atti eseguito presso il Comune di Gardone Val Trompia (BS) non si è reperito il certificato di agibilità.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.

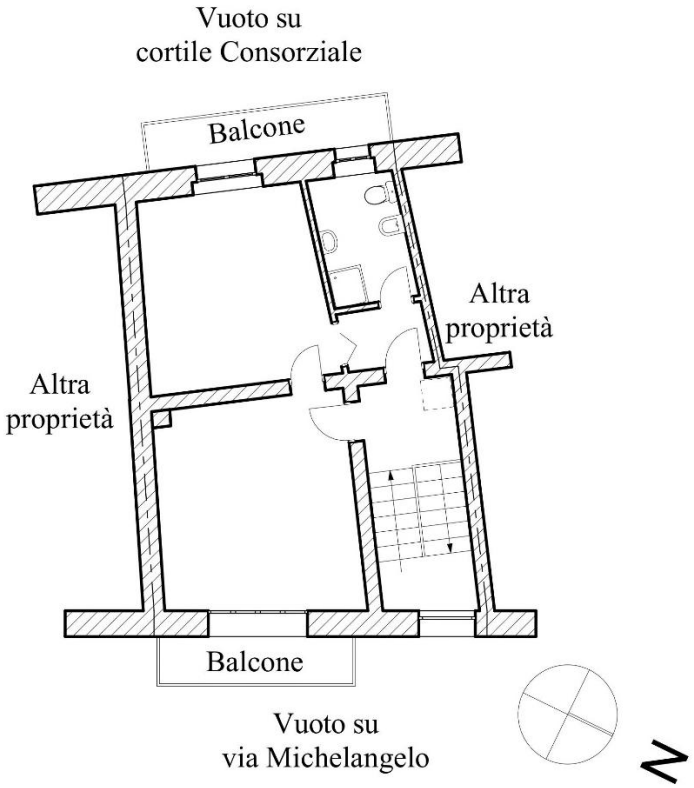
PIANTA PIANO TERRA



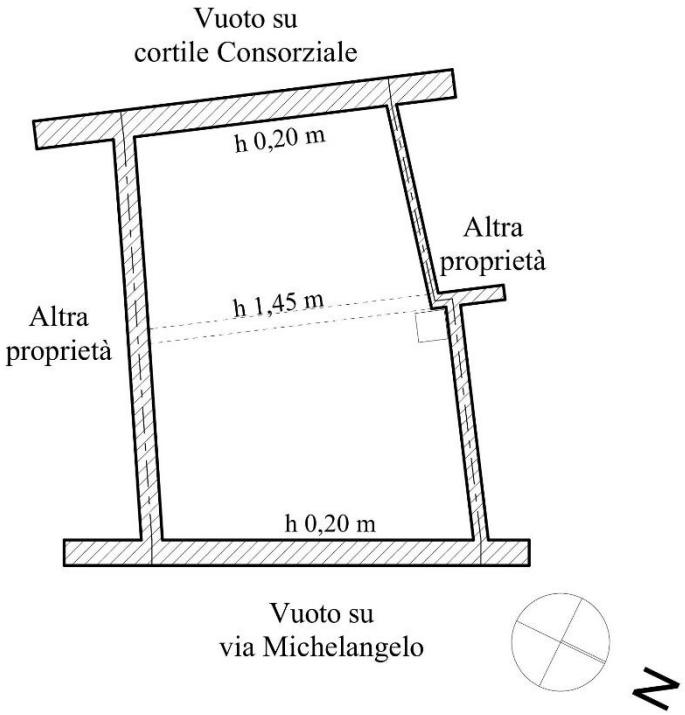
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Confini appartamento Indicare i confini catastali

x	Nord	Altra proprietà
x	Sud	Altra proprietà
x	Est	Via Michelangelo
x	Ovest	Cortile comune

x Rilievo

x Interno
☐ Solo esterno

x Diretto in loco Collaboratore si

x Data del sopralluogo 03/12/2025

☐ Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà LOTTO UNICO

Superficie principale	m^2	179,29	
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Balconi	m^2	18,00	25%
Sottotetto non abitabile	m^2	35,19	10%
Tot.	m^2	189,79	
Superficie commerciale ragguagliata	m^2	190,00	

Caratteristiche qualitative

Coefficienti di merito

Fattori di posizione
Verde pubblico: vicino 0,1 %

Caratteristiche intrinseche dell'edificio:
Stato conservativo: realizzato da oltre 30 anni: - 30%
Livello di manutenzione complessivo: scadente - 3%
Finiture: economiche -1%
Ascensore: assente – 1%
N. unità fabbricati: una 3%
Piani fuori terra: tre – 0,3%

Caratteristiche intrinseche dell'unità:
Livello di manutenzione: scadente – 3%
Finitura: economiche -1%
n. piani interni: tre -0,5 %
Servizio giorno: 0,5 %
Impianti: economici -0,9 %

Coefficiente di merito totale: - 37,10%

.4. Audit documentale e Due Diligence

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO UNICO

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

x Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 30/2012 prot. n. 11287 del 06/11/2012

□ Indicare la documentazione visionata

X Fonte documentazione visionata
- Ufficio Tecnico Comune di Gardone Val Trompia (BS) – accesso agli atti

X Data verifica urbanistica 14/01/2026

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico – (vedi Allegato 7 - CDU)

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24/11/2022 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi", n. 13 del 29.03.2023, l'area identificata al:

Foglio 15, mapp. 94 N.C.T. del Comune di Gardone Val Trompia (BS) risulta così classificata:

- Nuclei di antica formazione ai sensi dell'art. 4.8 delle Norme Tecniche di Governo del Territorio - Parte Quarta - Norme del Piano delle Regole;

ed è inoltre:

- caratterizzata da fattibilità geologica con consistenti limitazioni cl. 3l - area ad elevata vulnerabilità delle acque sotterranee;
- Ricadente in parte nella fascia di rispetto elettrodotto ex legge 22 febbraio 2001, n. 152 e s.m.e.i., art. 4 e ai sensi dell'art. 1.27.8 delle Norme Tecniche di Governo del Territorio – Parte prima – Disposizioni generali;
- Ricadente nella fascia di individuazione corridoi terrestri previsti dalla REC (Rete Ecologica Comunale);
- Ricadente in zona con pericolosità sismica cl. 4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi fluviali granulari e/o coesivi.

□ Convenzione Urbanistica

□ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici

X Vincoli ambientali: classe di fattibilità geologica 3l con consistenti limitazioni - area ad elevata vulnerabilità delle acque sotterranee

□ Vincoli paesaggistici

Altro /

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

LOTTO UNICO

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

□ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: /

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

□ No

□ Si

Note: Si segnalano delle mere imprecisioni nella rappresentazione grafica delle nicchie dei serramenti dei bagni e della configurazione del vano scale (il numero dei gradini è correttamente indicato ma la loro posizione non è esatta, tuttavia appare evidente che la scala risale all'epoca della costruzione e non ha subìto successivi interventi modificatori non autorizzati).

4.2. Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto di Gardone Val Trompia (BS).

LOTTO UNICO

Appartamento

Sezione NCT Foglio 15 Part. 94 Sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, 8.5 vani, Rendita € 438,99

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catastale per immobile (vedi allegato 9)
- Visura catastale per immobile (vedi allegato 10)
- Planimetria catastale (vedi allegato 8)

Data verifica catastale 03/12/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO UNICO

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate _ Ufficio Provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile (appartamento con cantina e porzione di sottotetto)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: /

Note: Si segnalano delle mere imprecisioni nella rappresentazione grafica delle nicchie dei serramenti dei bagni e della configurazione del vano scale (il numero dei gradini è correttamente indicato ma la loro posizione non è esatta, tuttavia appare evidente che la scala risale all'epoca della costruzione e non ha subìto successivi interventi modificatori non autorizzati).

4.3. Verifica della titolarità

LOTTO UNICO
Inquadramento della titolarità

Il Sig. Sillah Bakary ha la piena titolarità dei beni oggetto della presente perizia per una quota pari ad 1/1.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita LOTTO UNICO datato 28 Luglio 2008 rep. n° 39630 raccolta n. 16955, Dott. Fabrizio Santosuosso notaio in Brescia (BS), registrato a Brescia 2 addì 14/08/2008 al n° 14712 Serie 1T, trascritto a Brescia addì 18/08/2008 Reg. Gen. 39714 Reg. Part. 24341 (vedi Allegato 5 - Atto di provenienza).

X Quota di proprietà [redacted]

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero Occupato dai famigliari dell'esecutato

☐ Occupato

☐ Tipo di contratto
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

LOTTO UNICO

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sono presenti spese condominiali.

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

LOTTO UNICO

Nota di trascrizione
Registro generale n. 39714
Registro particolare n. 24341
Presentazione n. 13 del 18/08/2008

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Santosuosso Fabrizio con sede Brescia (BS) C.F. SNTFRZ69L22A783O
Numero di repertorio 39630/16955 data 28/07/2008
Atto tra Vivi – 112 Compravendita

A favore:
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni

Contro:
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di bene personale
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di bene personale
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di bene personale
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di bene personale

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune D918 – Gardone Val Trompia (BS)
Catasto FABBRICATI, Sez. NCT, Fg. 15, Mapp. 94, Sub. 6
Beni immobili gravati nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), Località Inzino – Via Michelangelo n° 41, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 8 vani

---

Nota di iscrizione
Registro generale n. 39715
Registro particolare n. 9328
Presentazione n. 14 del 18/08/2008

Atto notarile pubblico Notaio Santosuosso Fabrizio con sede Brescia (BS) C.F. SNTFRZ69L22A783O
Numero di repertorio 39631/16956 del 28/07/2008
Ipoteca volontaria – 176 Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

A favore:
- BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI sede Brescia (BS) domicilio ipotecario eletto Brescia, Corso Martiri della Libertà n° 13, C.F.; 03480180177
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di Proprietà per la quota 1/1

Contro:
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune D918 – Gardone Val Trompia (BS)
Catasto FABBRICATI, Sez. NCT, Fg. 15, Mapp. 94, Sub. 6
Beni immobili gravati nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Michelangelo n° 41, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 8 vani

---

Nota di iscrizione
Registro generale n. 16509
Registro particolare n. 3133
Presentazione n. 205 del 17/04/2009

Atto notarile pubblico Notaio Santosuosso Fabrizio con sede Brescia (BS) C.F. SNTFRZ69L22A783O
Numero di repertorio 42336/19051 del 23/03/2009
Ipoteca volontaria – 176 Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

A favore:
- BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI sede Brescia (BS) domicilio ipotecario eletto Brescia, Corso Martiri della Libertà n° 13, C.F.; 03480180177
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di Proprietà per la quota 1/1

Contro:
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune D918 – Gardone Val Trompia (BS)

Catasto FABBRICATI, Sez. NCT, Fg. 15, Mapp. 94, Sub. 6
Beni immobili gravati nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Michelangelo n° 41, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 8 vani

---

Nota di iscrizione
Registro generale n. 4694
Registro particolare n. 2968
Presentazione n. 4 del 06/02/2020

Atto giudiziario Ufficiale Giudiziario C.F.: 80018390171
Sede Brescia (BS)
Numero di repertorio 13643/2019 data 12/12/2019
Atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili

A favore:
- UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA sede Bergamo (BG) C.F: 03053920165
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune D918 – Gardone Val Trompia (BS)
Catasto FABBRICATI, Sez. NCT, Fg. 15, Mapp. 94, Sub. 6
Beni immobili gravati nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Michelangelo n° 41, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 8 vani

---

Nota di trascrizione
Registro generale n. 47719
Registro particolare n. 32508
Presentazione n. 6 del 16/10/2025

Atto giudiziario Ufficiale Giudiziario sede Brescia (BS) C.F.: 80018390171
Numero di repertorio 5741 del 05/09/2025
Atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili

A favore:
- ISEO SPV SRL sede Conegliano (TV) C.F.: 05045600268
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune D918 – Gardone Val Trompia (BS)
Catasto FABBRICATI, Sez. NCT, Fg. 15, Mapp. 94, Sub. 6
Beni immobili gravati nel Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Michelangelo n° 41, A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 8 vani

7. Analisi estimativa

LOTTO UNICO

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, dallo 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, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Non sono previste assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non sono previste condizioni limitative

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.

x Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

x Metodo di 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

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi /

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla sezione:

Appartamento cielo-terra

NCT Foglio 15, Part. 94, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 8.5 vani, R.C. € 438,99

Via Michelangelo n. 41, Piano T-1-2-3, tot. 161 mq, tot. escluse aree scoperte 157 mq

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 124.300,00** diconsi Euro cento ventiquattromila trecento/00 **(vedi allegato 1 - Analisi estimativa).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 99.440,00** diconsi Euro cento novantanovemila quattrocento quaranta/00 (**vedi allegato 2 – Calcolo del valore di mercato in condizione di vendita forzata)**.

Note: /

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Roberta Turla

Iscritto all'Ordine: degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722

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

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



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 09/02/2026

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
3. Elaborati fotografici dell'esterno LOTTO UNICO (allegato 3)
4. Elaborati fotografici dell'interno LOTTO UNICO (allegato 4, allegato 4A, allegato 4B, allegato 4C, allegato 4D, allegato 4E)
5. Atto di provenienza LOTTO UNICO (allegato 5)
6. Estratto atto di matrimonio (allegato 6)
7. CDU – Certificato Destinazione Urbanistica (allegato 7)
8. Planimetria catastale LOTTO UNICO (allegato 8)
9. Visura storica catastale per immobile LOTTO UNICO (allegato 9)
10. Visura catastale per immobile LOTTO UNICO (allegato 10)
11. Ispezioni ipotecarie telematiche (allegato 11, allegato 11A, allegato 11B, allegato 11C, allegato 11D)

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti