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. 378/2025

Riunita alla procedura n. .....

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

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati

Intervenuto:

Esecutati:

OMISSIS

Esperto incaricato

SOREGAROLI geom. Enzo
Via Ripe, 19
CF SRG NZE 56R31 L919M
Tel +39 0308980204
Cell. +39 3357795289
Mail : geom.soregaroli@gmail.com
Pec : enzo.soregaroli@geopec.it

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: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

Date

Nomina dell'esperto	: 05/11/2025
Deposito perizia entro	: 10/01/2026
Proroga al	: 20/02/2026
Proroga al	: 17/05/2026
Prossima Udienza	: 16/06/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	**Appartamento al piano terra e 1° interrato**
Ubicazione	Comune di Castrezzato (BS), via X Giornate, 21/7
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati NCT Fg. 5 part. 510 sub 25 Cat. A/3 cl. 3 cons. 6,0 V, R.C. € 325,37
Diritto e Quota di proprietà	OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ **142.200,00** (Euro centoquarantaduemiladuecento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ **113.800,00** (€uro centotredicimilaottocento/00)

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica	**Autorimessa al piano interrato** **pertinenza dell'appartamento**
Ubicazione	Comune di Castrezzato (BS), via X Giornate, 21/1
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati NCT Fg. 5 part. 510 sub 26 Cat. C/6 cl. 2 cons. 21 mq, R.C. € 33,62
Diritto e Quota di proprietà	OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ **16.800,00** (€uro sedicimilaottocento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ **13.400,00** (€uro tredicimilaquattrocento/00)

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Lo scrivente precisa che le fasi, gli accertamenti e le date delle indagini, non sono riferite ad ogni singolo immobile, ma riguardano tutti i lotti nel loro complesso.

1. 2025-11-21 Verifica documentale e relazione del custode;
2. 2025-11-21 Accesso alla banca dati dell'AdT per visure richiesta di elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;
3. 2025-11-24 Richiesta al notaio Capaldo della copia dell'atto di provenienza;
4. 2025-11-24 Richiesta al notaio Cuoco della copia dell'atto di compravendita;
5. 2025-12-16 Accesso agli atti presso L'UTC di Castrezzato;
6. 2026-01-26 1° Sopralluogo (negativo)
7. 2026-02-09 2° Sopralluogo (negativo)
8. 2026-03-02 3° Sopralluogo (negativo)
9. 2026-04-02 4° Sopralluogo ai beni immobili;
10. 2026-04-22 Richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti d'affitto
11. 2026-05-09 Accesso banca dati conservatoria;
12. 2026-05-12 Richiesta situazione economica all'amministratore condominiale;
13. 2026-05-14 Completamento stesura perizia.

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	**Appartamento al piano terra e 1° interrato**
Ubicazione	Comune di Castrezzato (BS), via X Giornate, 21/7
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati NCT Fg. 5 part. 510 sub 25 Cat. A/3 cl. 3 cons. 6,0 V, R.C. € 325,37
Diritto e Quota di proprietà	OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ **142.200,00** (Euro centoquarantaduemiladuecento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ **113.800,00** (€uro centotredicimilaottocento/00)

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□Si	x No	se No vedi pagina ___7___
Conformità catastale	x Si	□ No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	x Si	□ No	se No vedi pagina _____

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	x No □ Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali arretrate	□ No x Si	se Si vedi pagina	____8___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x No □ Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	x No □ Si	se Si vedi pagina	_____

Limitazioni

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

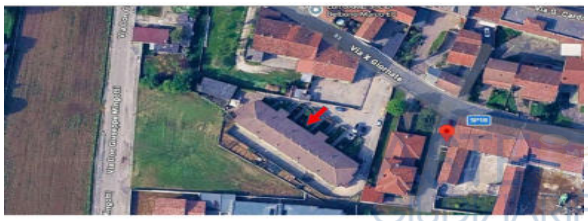
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

□ Provincia	: Brescia	□ Comune	: Castrezzato
□ Via/Piazza	: X Giornate	□ Civico n.	: 21/7

Zona
Semi-Centrale
Mappa geografica



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

□ **Tipologia immobiliare** **:** Fabbricato usato

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati** **:** Condominio

□ **Caratteristiche generali dell'immobile** **:**
Trattasi di un condominio composto da n° 10 unità residenziali oltre alle autorimesse. Si sviluppa orizzontalmente ed è distribuito su due piani fuori terra e un piano interrato.
E' posto al confine col nucleo di antica formazione ed il contesto circostante è residenziale.
E' prossimo al centro di vita del paese, ove sono collocati i servizi di pubblica utilità ed i principali esercizi commerciali.
Le principali caratteristiche riscontrate in fase di sopralluogo sono:
Struttura del tipo intelaiato a travi e pilastri, solai in latero-cemento e gronde in c.a.;
Tamponature in laterizio con finitura con intonaco tinteggiato.
Soglie e davanzali in pietra naturale.
Serramenti esterni in alluminio con tapparelle e portoncino d'ingresso del tipo blindato.
Manto di copertura con tegole piane e lattoneria in lamiera preverniciata.

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via X Giornate ed è regolato da una sbarra a comando elettrico.
Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, per quanto riguarda lo stato d'uso dell'immobile, considerato il periodo in cui è stato costruito, nel suo complesso, può essere considerato buono.

- ☐ **Dimensione** : medio-grande
- ☐ **Caratteri domanda e offerta** **:** Acquirente privato
  Venditore Tribunale di Brescia
- ☐ **Forma di mercato** **:** Concorrenza monopolistica
- ☐ **Filtering** **:** Assente
- ☐ **Fase del mercato immobiliare** **:** Stabile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un quadrilocale posto al piano terra, con scala a chiocciola che collega con i locali interrati e l'autorimessa.
L'accesso all'u.i. avviene attraversando il giardino esclusivo, tramite il quale si arriva al portico sul quale prospettano il portoncino d'ingresso e la portafinestra del soggiorno.
L'abitazione oggetto di perizia è composta da : soggiorno comunicante col portico, cucina che, tramite la scala elicoidale collega il piano terra con i locali dell'interrato, l'atrio della zona notte sul quale si affacciano le 2 camere e il bagno. All'interrato abbiamo un disimpegno che immette nella cantina, nella lavanderia e nell'autorimessa.
Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo : pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti di tutte le stanze in monocottura, ivi inclusi i locali all'interrato. Il bagno ha i rivestimenti in ceramica con altezza di circa m. 2,10 e parte superiore tinteggiata.
Le porte interne sono in legno.
L'impianto idro-termo-sanitario è autonomo ed è costituito da una caldaia a gas posizionata sul balcone.
E' presente l'impianto di climatizzazione con uno split posizionato nell'atrio e l'unità esterna posizionata sul balcone. L'impianto di riscaldamento, presente sia a piano terra come nell'interrato, è realizzato con elementi di emissione costituiti da radiatori in ghisa dotati, solo al piano terra, di valvole termostatiche. L'impianto idrosanitario é completo con dotazione di accessori di tipo corrente. La lavanderia è dotata di vaschetta in porcellana, piatto doccia con box, attacchi e scarichi per la lavatrice.
L'impianto elettrico è tradizionale del tipo sottotraccia.
L'immobile è altresì collegato a tutte le utenze (acqua, gas, Enel, telefono, fognatura) necessarie per il corretto funzionamento.
Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno di quanto dovrebbe essere in base alla situazione catastale, si riporta a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico.

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f



Confini

Indicare i confini catastali

x Nord	fg 5 part 510 sub 1
x Sud	fg 5 part 510 sub 1
x Est	fg 5 part 510 sub 2 e 6
x Ovest	fg 5 part 510 sub 8

Consistenza

x Rilievo

☐ Interno ed esterno

x Solo interno

x Diretto in loco — Collaboratore no

x Data del sopralluogo — 02/04/2026

☐ Desunto graficamente da:

x Planimetria catastale

x 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

Superficie principale m^2 87,33

Destinazione	**Superficie**		**Indice mercantile**
Balcone	m^2	3,59	(mq. 11,95) 30%
Giardino	m^2	7,63	(mq. 76,25) 10%
Portico	m^2	2,97	(mq. 9,91) 30%
Piano Interrato (cantina,ripostiglio e disimpegno)	m^2	24,66	(mq. 30,83) 80%
Superficie commerciale	m^2	126,18	

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si trova in buono stato d'uso.

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

x Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati vedi allegato 2

1. Concessione Edilizia n° 52 del 17/05/2000;
2. D.I.A. n° 60 prot. 6653 del 19/07/2002;
3. Richiesta di AGIBILITA' prot. 11044 del 04/12/2002
   per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità, il Comune non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento nei termini di legge e pertanto, in relazione alla suddetta domanda, deve intendersi verificato il cosiddetto "silenzio-assenso".

x Indicare la documentazione visionata
Autorizzazioni ed elaborati grafici.

x Fonte documentazione visionata
Ufficio tecnico del comune di Castrezzato settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico-

P.G.T. – T.U.C.R1- Tessuto Urbano Consolidato Residenziale ad Alta Densità

Art. 14 delle NTA del Piano delle Regole **vedi allegato 3**

Limitazioni urbanistiche ☐ Vincoli urbanistici ☐ Vincoli ambientali ☐ Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione rispetto ai titoli abilitativi edilizi citati, poiché al piano interrato vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti è stata modificata la cantina, è stato realizzato un ripostiglio e un disimpegno, con conseguente ridimensionamento dell'autorimessa.

Le opere possono essere regolarizzate e i costi per la sanatoria é di circa € 3.800,00 comprese spese tecniche, diritti di segreteria, oblazione e IVA.

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto di Brescia.
NCT Fg. 5 part. 510 sub 25 Cat. A/3 cl. 3 cons. 6,0 V, R.C. € 325,37

Elenco documentazione visionata vedi allegato 5

Visure, planimetria catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed elenco immobili

Data verifica catastale 21/11/2025

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, 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

X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Verifica della titolarità **Titolo di provenienza** vedi allegato 1

Atto di compravendita in data **OMISSIS** Rep. n.**OMISSIS** Racc. n. OMISSIS notaio dott. OMISSIS
Registrato OMISSIS
Trascritto a Brescia il **OMISSIS**

X Quota di piena proprietà 1/1

Condizioni limitanti ☐ Servitù☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero

Come da nota dell'AdE di Brescia, non risultano contratti di locazione regolarmente registrati riferibili ai soggetti esecutati

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

RATE CONDOMINIALI

Fermo restando L'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, per quanto ricevuto dall'attuale amministratore condominiale, alla data del 14/05/2026, risultano arretrati relativi alle spese condominiali, compresa la rata con scadenza 15/06/2026, pari ad **€ 1.306,73** a carico dell'esecutato.

L'amministratore, inoltre dichiara che l'assemblea, in data 30/01/2026, ha deliberato quanto segue :

1. Di non autorizzare le opere relative agli interventi dell'elettricista per sistemazione pompa, fissaggio lampioni, scatoletta stagna per pompe;
2. Incarico all'amministratore di richiedere un preventivo per la ripavimentazione del piazzale con asfalto.

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

1- Nota di iscrizione
IPOTECA VOLONTARIA
Registro generale n. OMISSIS
Registro particolare n. OMISSIS
Atto Notarile
Data OMISSIS
Notaio OMISSIS (BS) Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo
a favore UNICREDIT S.P.A. Codice fiscale 00348170101
Sede ROMA (RM) Via Alessandro Specchi, 16

2- Nota di iscrizione
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Registro generale OMISSIS Registro particolare n. OMISSIS
ATTO GIUDIZIARIO
Data OMISSIS Numero di repertorio OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Codice fiscale 800 183 90171
Sede BRESCIA (BS)
richiedente **STONE SPV srl**
Via Vittorio Alfieri, 1
31015 Conegliano (TV)
C.f. e P.IVA: 05503350265
A favore di **UNICREDIT SPA**
Sede Milano Codice fiscale 00348170101

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

7. 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 del confronto

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

COMPARABILI - LOTTO 1

	Unità A
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	31/05/2025
Prezzo medio al m^2	€ 1.380,00

	Unità B
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	30/06/2025
Prezzo medio al m^2	€ 950,00

	Unità C
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	31/05/2025
Prezzo medio al m^2	€ 1.020,00

	Unità D
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	30/06/2025
Prezzo medio al m^2	€ 1.200,00

VALUTAZIONE IMMOBILE

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	LOTTO 1
Prezzo m^2	€ 1.380,00	€ 950,00	€ 1.020,00	€ 1.200,00	€ 1.137,50
Data	31/05/25	30/06/25	31/05/25	30/06/25	11/05/2026
Superficie Commerciale m^2	1,00	1,00	1,00	1,00	126,18
				Valore dell'Immobile	€ 143.529,75

				IL PIU' PROBABILE VALORE IN MERCATO LIBERO	**€ 143.529,75**

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Castrezzato
NCT Fg. 5 part. 510 sub 25 Cat. A/3 cl. 3 cons. 6,0 V, R.C. € 325,37
E per quanto sopra riportato, il più probabile **valore in libero mercato,** viene di fatto quantificato in
€ 142.200,00 diconsi Euro centoquarantaduemiladuecento/00
Nei valori di stima è già dedotto il deprezzamento relativo alle rate insolute ed è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

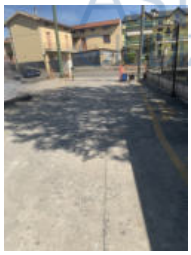
Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in
€ 113.800,00 diconsi Euro centotredicimilaottocento/00

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

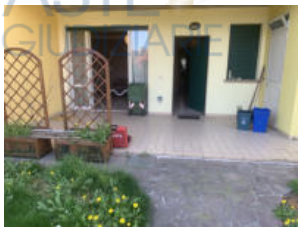
Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

esterni





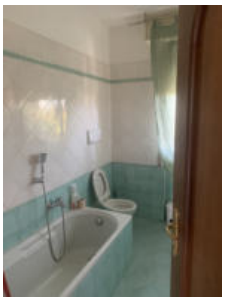
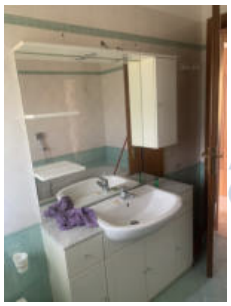




interni







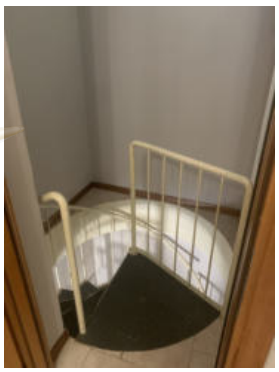



SOREGAROLI geom. Enzo, via Ripe, 19 25069 Villa Carcina (BS)
Tel. 0308980204 Cell. 3357795289 PEC: enzo.soregaroli@geopec.it

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f













SOREGAROLI geom. Enzo, via Ripe, 19 25069 Villa Carcina (BS)
Tel. 0308980204 Cell. 3357795289 PEC: enzo.soregaroli@geopec.it

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

9. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

9) VEDI PAG. 3

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica	**Autorimessa al piano interrato** **pertinenza dell'appartamento**
Ubicazione	Comune di Castrezzato (BS), via X Giornate, 21/1
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati NCT Fg. 5 part. 510 sub 26 Cat. C/6 cl. 2 cons. 21 mq, R.C. € 33,62
Diritto e Quota di proprietà	OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ **16.800,00** (€uro sedicimilaottocento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ **13.400,00** (€uro tredicimilaquattrocento/00)

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	x No	se No vedi pagina ___7____
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

Immobile occupato	x No	□ Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	□ No	x Si	se Si vedi pagina ____8____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x No	□ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	x No	□ Si	se Si vedi pagina _____

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

10. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia : Brescia ☐ Comune : Castrezzato ☐ Via : X Giornate, ☐ Civico: 21/1

Zona

Semi-Centrale

Mappa geografica



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

☐ **Tipologia immobiliare** **:** Fabbricato usato

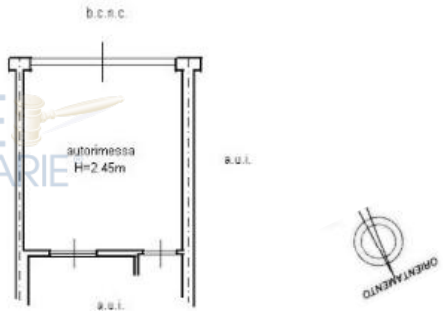
☐ **Fase del mercato immobiliare** **:** Stabile

11. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'autorimessa che come già descritto vi si accede pedonalmente dalla scala interna, mentre l'accesso carraio è garantito dal corsello comune posto in lato sud, che all'interno offre ampi spazi di manovra. La struttura portante è in cemento armato con il solaio in lastre tipo "PREDALLE" . Le pareti sono in parte in laterizio e parte in cemento armato, tutte tinteggiate. La pavimentazione è in monocottura. La porta comunicante col disimpegno è del tipo REI, mentre l'accesso carraio consiste in una classica basculante in lamiera.



Confini Indicare i confini catastali

x Nord	fg. 5 part. 510 sub 25
x Sud	fg. 5 part. 510 sub 1
x Est	fg. 5 part. 510 sub 21
X Ovest	fg. 5 part. 510 sub 19

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

Consistenza

x Rilievo	x Solo interno
x Diretto in loco	Collaboratore no
x Data del sopralluogo	02/04/2026
x Desunto graficamente da:	
	x Planimetria catastale
	x Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione x SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m^2 22,70

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie commerciale	m^2 22,70	

Caratteristiche qualitative
L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si trova in buono stato d'uso.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

12.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

x Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati **vedi allegato 2**

1. Concessione Edilizia n° 52 del 17/05/2000;
2. D.I.A. n° 60 prot. 6653 del 19/07/2002;
3. Richiesta di AGIBILITA' prot. 11044 del 04/12/2002
   per quanto riguarda il rilascio del certificato di agibilità, il Comune non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento nei termini di legge e pertanto, in relazione alla suddetta domanda, deve intendersi verificato il cosiddetto "silenzio-assenso".

x Indicare la documentazione visionata
Autorizzazioni ed elaborati grafici.
x Fonte documentazione visionata
Ufficio tecnico del comune di Castrezzato settore Edilizia Privata ed Urbanistica.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico-

P.G.T. – T.U.C.R1- Tessuto Urbano Consolidato Residenziale ad Alta Densità

Art. 14 delle NTA del Piano delle Regole **vedi allegato 3**

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici ☐ Vincoli ambientali ☐ Vincoli paesaggistici

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione rispetto ai titoli abilitativi edilizi citati, poiché al piano interrato vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti è stata modificata la cantina, è stato realizzato un ripostiglio e un disimpegno, con conseguente ridimensionamento dell'autorimessa.

Le opere possono essere regolarizzate e per i costi relativi alla sanatoria si veda quanto riportato a pagina 7

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto di Brescia.

NCT Fg. 5 part. 510 sub 26 Cat. C/6 cl. 2 cons.21 Mq, R.C. € 33,62

Elenco documentazione visionata vedi allegato 5

Visure, planimetria catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed elenco immobili

Data verifica catastale 21/11/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Soregaroli geom. Enzo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270, 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

x la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza vedi allegato 1
Atto di compravendita in data **OMISSIS**
Registrato a **BRESCIA 2** il **OMISSIS**
Trascritto a Brescia il **OMISSIS**.

x Quota di piena proprietà 1/1

Condizioni limitanti

☐ Servitù ☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero

Come da nota dell'AdE di Brescia, non risultano contratti di locazione regolarmente registrati riferibili ai soggetti esecutati.

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

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

Si veda pagina 8

13. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. vedi allegato 6

- 1- Nota di iscrizione
- **IPOTECA VOLONTARIA**
- Registro generale n. **OMISSIS**
- Registro particolare n. **OMISSIS**
- Atto Notarile
- Data **OMISSIS**
- Notaio **OMISSIS**
- Sede **OMISSIS** oteca Volontaria Derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo
- a favore UNICREDIT S.P.A. Codice fiscale 00348170101
- Sede ROMA (RM)
- Via Alessandro Specchi, 16
-
- 2- Nota di iscrizione
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- Registro generale n. **OMISSIS**
- Registro particolare n. **OMISSIS**
- Dati relativi al titolo
- Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
- Data **OMISSIS**
- Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Codice fiscale 800 183 90171Sede BRESCIA (BS)
- richiedente **STONE SPV srl**
- Via Vittorio Alfieri, 1
- 31015 Conegliano (TV)
- C.f. e P.IVA: 05503350265
- A favore di **UNICREDIT SPA**
- Sede Milano Codice fiscale 00348170101

14.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 del confronto

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

15.Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 2

COMPARABILI - LOTTO 2

	Unità A
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	31/05/2025
Prezzo medio al m^2	€ 966,00

	Unità B
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	30/06/2025
Prezzo medio al m^2	€ 570,00

	Unità C
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Listino immobiliare della CCIA di Brescia
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	31/05/2025
Prezzo medio al m^2	€ 714,00

	Unità D
Parametro di riferimento	Prezzo medio al m^2
Fonte del dato	Valori OMI
Provenienza	Personale
Superficie commerciale	1,00 m^2
Data	30/06/2025
Prezzo medio al m^2	€ 710,00

VALUTAZIONE IMMOBILE

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	LOTTO 2
Prezzo m^2	€ 966,00	€ 570,00	€ 714,00	€ 710,00	€ 740,00
Data	31/05/25	30/06/25	31/05/25	30/06/25	24/06/2025
Superficie Commerciale m^2	1,00	1,00	1,00	1,00	22,70
				Valore dell'Immobile	€ 16.798,00

				IL PIU' PROBABILE VALORE IN MERCATO LIBERO	**€ 16.798,00**

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Castrezzato
NCT Fg. 5 part. 510 sub 26 Cat. C/6 cl. 2 cons. 21 Mq R.C. € 33,62
E per quanto sopra riportato, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ 16.800,00 diconsi *Euro sedicimilaottocento/00*
Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 13.400,00** diconsi *Euro tredicimilaquattrocento/00*

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2









SOREGAROLI geom. Enzo, via Ripe, 19 25069 Villa Carcina (BS)
Tel. 0308980204 Cell. 3357795289 PEC: enzo.soregaroli@geopec.it

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

16. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Soregaroli geom. Enzo

Iscritto all'Albo: dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3270

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 ne 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: 14/05/2026

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f

17.Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di compravendita
2. Pratiche edilizie e Richiesta Agibilità
3. Estratto di P.G.T.
4. Estratto mappa catastale
5. Visure, Elaborato planimetrico e Planimetrie catastali
6. Ispezioni Ipotecarie

SOREGAROLI geom. Enzo, via Ripe, 19 25069 Villa Carcina (BS)
Tel. 0308980204 Cell. 3357795289 PEC: enzo.soregaroli@geopec.it

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

Firmato Da: ENZO SOREGAROLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d4eed946561df18e437cc281213720f