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. 94/2026

G.O.P. **Dott. Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente

Esecutato:

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

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

Date

Decreto di nomina dell'esperto	**24 aprile 2026**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	**29 aprile 2026**
Data della consegna del rapporto di valutazione	**31 luglio 2026**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	**22 settembre 2026**

Identificazione dei lotti

✓ *Lotto 1*

Descrizione sintetica	**Compendio immobiliare ad uso commerciale e residenziale, inserito in fabbricato plurifamiliare isolato nel Comune di Brescia.**
Ubicazione	**Comune di Brescia (BS) in Traversa Seconda Di Via Girelli 1**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: NCT - Foglio: 226 - Particella: 36 - Sub.: 9 - Categoria F/1** **Sez. Urb.: NCT - Foglio: 226 - Particella: 36 - Sub.: 10 - Categoria F/1** **Sez. Urb.: NCT - Foglio: 226 - Particella: 36 - Sub.: 12 - Categoria C/1** **Sez. Urb.: NCT - Foglio: 226 - Particella: 36 - Sub.: 13 - Categoria A/2** **Sez. Urb.: NCT - Foglio: 226 - Particella: 36 - Sub.: 14 - Categoria A/2**
Quota di proprietà	[redacted] **con sede in BRESCIA (BS) - C.F.** [redacted] **- Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	[redacted] **con sede in BRESCIA (BS) - C.F.** [redacted] **- Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 1.095.000,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 869.000,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

Audit documentale e Due Diligence

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 18
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 22
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 18
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 22
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 18
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 22
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina_____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 24

Limitazioni

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 26

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 26

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 26

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 07 luglio 2026 il sottoscritto Ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia.

Si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione risultano attualmente censiti con identificativi catastali derivanti dalla pratica di variazione n. BS0265535 del 27/08/2010, in atti dal 27/08/2010, avente ad oggetto "Variazione identificativi per allineamento mappe" (n. 33413.1/2010). L'atto di pignoramento e le relative formalità ipotecarie risultano tuttavia riferiti ai precedenti identificativi catastali, oggi soppressi. Per completezza sono pertanto riportati gli esiti delle ispezioni effettuate sia sugli identificativi catastali attuali sia su quelli originari.

Identificativi catastali attuali:

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

Identificativi catastali soppressi (riportati nell'atto di pignoramento):

✓ *Sez. SNA – Foglio 8 – Particella 1678 – Sub. 9*

1. Iscrizione del 20/12/2006 - Registro Particolare 16182 Registro Generale 68855 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64709 del 11/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 5701 del 07/11/2014 (ATTO DI RINEGOZAZIONE)
2. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41001 Registro Generale 71319 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
3. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41002 Registro Generale 71320 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
4. Iscrizione del 04/08/2009 - Registro Particolare 7618 Registro Generale 34868 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 66750/21081 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Nota disponibile in formato elettronico;
5. Trascrizione del 07/04/2026 - Registro Particolare 10830 Registro Generale 15655 Pubblico ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 1745 del 16/03/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. SNA – Foglio 8 – Particella 1678 – Sub. 10*

1. Iscrizione del 20/12/2006 - Registro Particolare 16182 Registro Generale 68855 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64709 del 11/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 5701 del 07/11/2014 (ATTO DI RINEGOZAZIONE)
2. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41001 Registro Generale 71319 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
3. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41002 Registro Generale 71320 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
4. Iscrizione del 04/08/2009 - Registro Particolare 7618 Registro Generale 34868 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 66750/21081 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Nota disponibile in formato elettronico;
5. Trascrizione del 07/04/2026 - Registro Particolare 10830 Registro Generale 15655 Pubblico ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 1745 del 16/03/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

✓ *Sez. SNA – Foglio 8 – Particella 1678 – Sub. 12*

1. Iscrizione del 20/12/2006 - Registro Particolare 16182 Registro Generale 68855 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64709 del 11/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 5701 del 07/11/2014 (ATTO DI RINEGOZAZIONE)
2. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41001 Registro Generale 71319 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
3. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41002 Registro Generale 71320 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
4. Iscrizione del 04/08/2009 - Registro Particolare 7618 Registro Generale 34868 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 66750/21081 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Nota disponibile in formato elettronico;
5. Trascrizione del 07/04/2026 - Registro Particolare 10830 Registro Generale 15655 Pubblico ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 1745 del 16/03/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

✓ *Sez. SNA – Foglio 8 – Particella 1678 – Sub. 13*

1. Iscrizione del 20/12/2006 - Registro Particolare 16182 Registro Generale 68855 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64709 del 11/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 5701 del 07/11/2014 (ATTO DI RINEGOZAZIONE)
2. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41001 Registro Generale 71319 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
3. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41002 Registro Generale 71320 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
4. Iscrizione del 04/08/2009 - Registro Particolare 7618 Registro Generale 34868 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 66750/21081 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Nota disponibile in formato elettronico;
5. Trascrizione del 07/04/2026 - Registro Particolare 10830 Registro Generale 15655 Pubblico ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 1745 del 16/03/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. SNA – Foglio 8 – Particella 1678 – Sub. 14*

1. Iscrizione del 20/12/2006 - Registro Particolare 16182 Registro Generale 68855 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64709 del 11/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 5701 del 07/11/2014 (ATTO DI RINEGOZAZIONE)
2. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41001 Registro Generale 71319 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
3. Trascrizione del 29/12/2006 - Registro Particolare 41002 Registro Generale 71320 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 64710 del 11/12/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico;
4. Iscrizione del 04/08/2009 - Registro Particolare 7618 Registro Generale 34868 Pubblico ufficiale PEZZI MARIA Repertorio 66750/21081 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Nota disponibile in formato elettronico;
5. Trascrizione del 07/04/2026 - Registro Particolare 10830 Registro Generale 15655 Pubblico ufficiale UFF. GIUD.CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 1745 del 16/03/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

Indice

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI. 9
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE 9
2.1. Analisi del segmento di mercato 9
2.1.1. Localizzazione 9
2.1.2. Zona 9
2.1.3. Mappa geografica 10
2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile 11
2.1.5. Tipologia immobiliare 11
2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati 11
2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari 12
2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile 12
2.1.9. Dimensione 13
2.1.10. Fase del mercato immobiliare 14
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 15
3.1. Dato immobiliare 15
3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti 15
3.1.2. Confini 16
3.1.3. Consistenza 17
3.1.4. Criterio di misurazione 17
3.1.5. Calcolo superfici di proprietà 17
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 18
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica 18
4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale 18
4.1.2. Situazione urbanistica 19
4.1.3. Titoli autorizzativi esaminati 22
4.2. Rispondenza catastale 22
4.3. Verifica della titolarità 24
4.3.1. Inquadramento della titolarità 24
4.3.2. Titolo di provenienza 24
4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione 24
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI 24
6. FORMAZIONE DEI LOTTI 25
7. ANALISI ESTIMATIVA 25
7.1. Utilizzo della valutazione 25
7.2. Basi del valore 25
7.3. Assunzioni limitative 26
7.4. Condizioni limitative 26
7.5. Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE) 26
7.6. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione 26
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA 28
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 31
9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE 32

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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
29 aprile 206	Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima
29 aprile 2026	Interlocuzione con il Custode Giudiziario per concordare la data del primo accesso agli immobili
4 maggio 2026	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili
4 maggio 2026	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili
5 maggio 2026	Richiesta presso Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia di atti degli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Brescia (BS) Pubblico Ufficiale Maria Pezzi Notaio e Ricca Piergiuseppe
5 maggio 2026	Richiesta copia atto di conferimento società presso Notaio Calini Giovanni Ba
7 maggio 2026	Richiesta presso il Comune di Brescia (BS) per accesso agli atti
8 maggio 2026	Sopralluogo presso gli immobili oggetti di valutazione siti nel Comune di Brescia
11 maggio 2026	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.
12 maggio 2026	Ricezione da parte dell'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia di atti degli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Brescia (BS) Pubblico Ufficiale Maria Pezzi Notaio e Ricca Piergiuseppe
13 maggio 2026	Ricezione telematica da parte dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell'inesistenza di contratti di locazione/comodato per gli immobili oggetto di valutazione
13 maggio 2026	Ricezione copia atto di conferimento società presso Notaio Calini Giovanni Ba
10 giugno 2026	Ritiro presso il Comune di Brescia degli atti richiesti
29 giugno 2026	Richiesta da parte del Custode Giudiziario di valore approssimativo degli immobili oggetto di esecuzione per valutazione di indennità di occupazione
2 luglio 2026	Invio della stima preliminare e sommaria al Custode Giudiziario per valutazione di indennità di occupazione
7 luglio 2026	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta ispezioni ipotecarie degli immobili
9 luglio 2026	Richiesta presso i Comune di Brescia (BS) per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
23 luglio 2026	Ricezione per via telematica dal Comune di Brescia del Certificato di Destinazione Urbanistica

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Analisi del segmento di mercato

2.1.1. Localizzazione

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

- Provincia **Brescia**
- Comune **Brescia**
- Via/Piazza **Traversa Seconda Di Via Girelli**
- Civico n. **1**

2.1.2. Zona

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

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

- Fascia/zona: **Suburbana - Noce, zona industriale occidentale**
- Codice zona: **E4**
- Destinazione: **Commerciale**
- Tipologia prevalente: **Capannoni tipici**
- Destinazione prevalente: **Produttiva**

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

2.1.3. Mappa geografica

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale gli immobili oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Brescia.

Figura 1 - Estratto mappa ortofoto

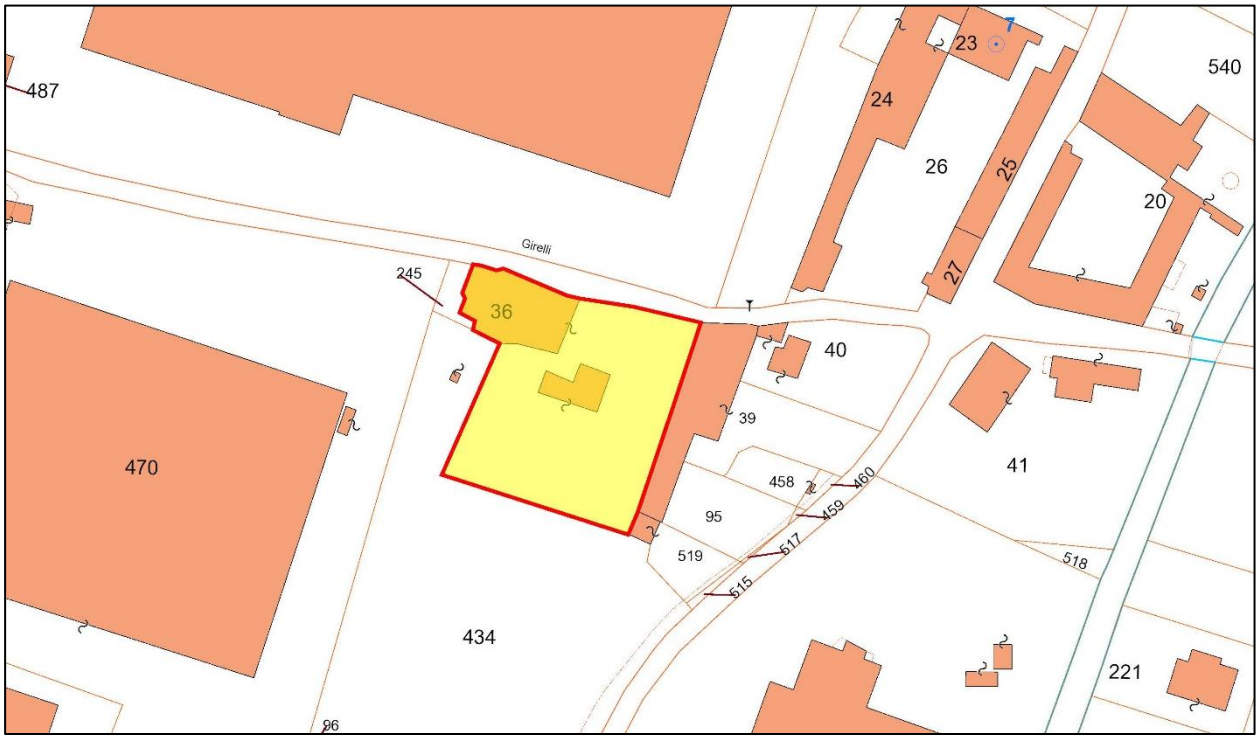

Figura 2 - Estratto mappa catastale

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

L'immobile ricade, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Brescia, nel Piano delle Regole – Nuclei storici minori (NS 18 Girelli), ricomprendendo in parte edifici di origine rurale e in parte edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale e/o con mantenimento dell'impianto originario prevalentemente modificato. L'area è inoltre caratterizzata da sensibilità paesaggistica di Classe 4 – Elevata, fattibilità geologica Classe 2d2, sismicità Z4a – categoria C ed è interessata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti. La destinazione d'uso degli immobili risulta compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e con le destinazioni catastali censite.

2.1.5. Tipologia immobiliare

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

La tipologia immobiliare è costituita da area urbana censita in categoria F/1, pertinenziale al complesso immobiliare, utilizzata quale area scoperta di servizio e di accesso al fabbricato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

La tipologia immobiliare è costituita da area urbana censita in categoria F/1, pertinenziale al complesso immobiliare, utilizzata quale area scoperta di servizio e di accesso al fabbricato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

La tipologia immobiliare è costituita da locale ad uso ristorante, posto al piano terra e inserito in un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista comprendente unità residenziali e attività di ristorazione, con vano scala, portico e cortile comune. L'immobile dispone di ampi spazi interni destinati alla somministrazione e ai servizi, oltre ad aree esterne pertinenziali, e si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

La tipologia immobiliare è costituita da un appartamento ad uso residenziale, disposto ai piani primo e secondo, inserito in un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista comprendente unità residenziali e un'attività di ristorazione, con vano scala, portico e cortile comuni. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

La tipologia immobiliare è costituita da un appartamento ad uso residenziale, disposto ai piani primo e secondo, inserito in un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista comprendente unità residenziali e un'attività di ristorazione, con vano scala, portico e cortile comuni. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

La tipologia edilizia è costituita da un fabbricato di antica edificazione a destinazione mista, residenziale e commerciale, sviluppato su tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a falde in coppi e caratteri tipologici riconducibili all'edilizia rurale tradizionale. Il complesso è dotato di vano scala, portico e ampio cortile comune, che costituiscono gli spazi distributivi a servizio delle diverse unità immobiliari.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10*

Le unità immobiliari presentano tipologia edilizia pertinenziale, essendo costituite da aree urbane scoperte destinate all'accesso, alla manovra e al servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

L'unità immobiliare presenta tipologia edilizia commerciale, essendo destinata ad attività di ristorazione. È ubicata al piano terra del fabbricato, con accesso dal cortile comune, ed è composta da sale destinate alla somministrazione, cucina, servizi igienici, locali di servizio e disimpegno. Il riscaldamento è garantito mediante stufe alimentate a gas.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13 – 14*

Le unità immobiliari presentano tipologia edilizia residenziale, essendo costituite da appartamenti disposti ai piani primo e secondo del fabbricato. L'accesso avviene mediante vano scala comune, mentre la distribuzione interna è articolata in zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo, collegate da scala interna. Entrambe le unità sono dotate di impianto termico autonomo.

2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un'area urbana scoperta, censita in categoria catastale F/1, posta lungo il confine con Traversa Seconda di Via Girelli. L'area è destinata all'accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare e costituisce parte integrante degli spazi esterni pertinenziali a servizio delle unità immobiliari. La superficie si presenta priva di manufatti edilizi e risulta funzionalmente destinata alle operazioni di ingresso, transito e manovra dei veicoli.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un'area urbana scoperta, censita in categoria catastale F/1, posta lungo il confine con Traversa Seconda di Via Girelli. L'area è destinata all'accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare e costituisce parte integrante degli spazi esterni pertinenziali a servizio delle unità immobiliari. La superficie si presenta priva di manufatti edilizi e risulta funzionalmente destinata alle operazioni di ingresso, transito e manovra dei veicoli.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da un'unità immobiliare destinata ad attività di ristorazione, ubicata al piano terra del complesso immobiliare. L'accesso avviene da ingresso comune con le unità residenziali. L'unità è composta da sale destinate alla somministrazione, locale bar, cucina, locali di servizio, servizi igienici per la clientela e per il personale, oltre ai relativi disimpegni e locali accessori. Il ristorante usufruisce delle parti comuni del complesso, costituite dal vano scala, dal portico e dalla corte comune, quest'ultima in parte sistemata a verde e in parte destinata a spazi di accesso e manovra. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo mediante stufe alimentate a gas. Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento disposto su due livelli (piano primo e piano secondo), collegati da scala interna, con accesso dal vano scala comune. Il piano primo è composto da soggiorno, cucina, studio e bagno; il piano secondo da tre camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi. L'immobile è

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

dotato di impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da radiatori; al momento del sopralluogo non è stata rinvenuta la caldaia. Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente discreto: si rilevano tuttavia diffuse infiltra-zioni dalla copertura, con conseguenti distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco in alcuni locali, nonché alcune difformità delle aperture esterne. Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento disposto su due livelli (piano primo e piano secondo), collegati da scala interna, con accesso dal vano scala comune. Il piano primo comprende soggiorno, cucina e bagno; il piano secondo è composto da camere e servizio igienico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da radiatori e caldaia autonoma. Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente discreto: si rilevano tuttavia diffuse infiltrazioni dalla copertura, con conseguenti distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco in alcuni locali, nonché alcune difformità delle aperture esterne. Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata.

2.1.9. Dimensione

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Area urbana	26,00 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Area urbana	40,00 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Sala ristorante 1	41,26 m²
Piano terra	Sala ristorante 2	63,28 m²
Piano terra	Cucina	26,87 m²
Piano terra	Ripostiglio 1	2,78 m²
Piano terra	Ripostiglio 2	3,78 m²
Piano terra	WC 1	1,07 m²
Piano terra	Antibagno	4,48 m²
Piano terra	WC 2	1,66 m²
Piano terra	WC 3	3,10 m²
Piano terra	Disimpegno	4,10 m²
Piano terra	Ingresso comune	3,07 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Piano	Locale	Superficie
Piano Primo	Soggiorno	29,89 m²
Piano Primo	Cucina	25,34 m²
Piano Primo	Disimpegno 1	7,64 m²
Piano Primo	Studio	12,41 m²
Piano Primo	WC 1	5,29 m²
Piano Primo	Antibagno	2,13 m²
Piano Secondo	Disimpegno 2	11,22 m²
Piano Secondo	Cavedio 1	4,15 m²
Piano Secondo	Ripostiglio 1	4,25 m²
Piano Secondo	Camera 1	12,78 m²

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

Piano	Locale	Superficie
Piano Secondo	WC 2	6,52 m²
Piano Secondo	Camera 2	16,28 m²
Piano Secondo	Ripostiglio 2	4,73 m²
Piano Secondo	Camera 3	21,26 m²
Piano Secondo	Cavedio 2	4,48 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Piano	Locale	Superficie
Piano primo	Soggiorno	35,36 m²
Piano primo	Cucina	13,26 m²
Piano primo	Disimpegno 1	3,56 m²
Piano primo	WC 1	5,97 m²
Piano primo	Studio	24,64 m²
Piano secondo	Ripostiglio 1	3,88 m²
Piano secondo	Camera 1	13,77 m²
Piano secondo	Ripostiglio 2	2,58 m²
Piano secondo	WC 2	5,85 m²
Piano secondo	Disimpegno 2	8,00 m²
Piano secondo	Camera 2	19,62 m²
Piano secondo	Disimpegno 3	3,01 m²
Piano secondo	Ripostiglio 3	1,52 m²
Piano secondo	Cavedio	5,80 m²
Piano secondo	Camera 3	15,50 m²
Piano secondo	Ripostiglio 4	3,01 m²
Piano secondo	Disimpegno 4	3,31 m²

2.1.10. Fase del mercato immobiliare

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare del Comune di Brescia evidenzia una fase di crescita dei valori del comparto residenziale. Nel mese di giugno 2026 il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita è pari a 2.292 €/m², con un incremento del 3,38% rispetto al mese di giugno 2025 (2.217 €/m²). Nel corso dell'ultimo biennio (2024-2026), il valore massimo è stato registrato nel mese di maggio 2026, con una richiesta media di 2.303 €/m², mentre il valore minimo è stato rilevato nel mese di agosto 2024, pari a 2.101 €/m².

Anche il mercato delle locazioni presenta un andamento positivo. Nel mese di giugno 2026 il canone medio richiesto per gli immobili residenziali è pari a 12,17 €/m² al mese, con un incremento del 2,79% rispetto al mese di giugno 2025 (11,84 €/m² al mese). Nell'ultimo biennio il canone massimo è stato registrato nel mese di maggio 2026, con un valore medio di 12,18 €/m² al mese, mentre il valore minimo è stato rilevato nel mese di agosto 2024, pari a 11,21 €/m² al mese.

Secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate nella zona periferica del Comune di Brescia, i valori di mercato per la compravendita risultano compresi tra 1.300 €/m² e 1.750 €/m², mentre i canoni di locazione variano tra 4,50 €/m²/mese e 5,20 €/m²/mese.

Per gli immobili a destinazione commerciale in normale stato conservativo ubicati nella medesima zona, la Banca Dati OMI indica valori di compravendita compresi tra 840 €/m² e 1.150 €/m² e canoni di locazione variabili tra 6,50 €/m²/mese e 8,40 €/m²/mese.

Secondo il Listino 2026 della Borsa Immobiliare di Brescia (ProBrixia), il valore di compravendita degli spazi commerciali ubicati nel Comune di Brescia, Circoscrizione Sud, è compreso tra un minimo di 2.000 €/m² e un massimo di 2.400 €/m².

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1. Dato immobiliare

3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

L'immobile oggetto del procedimento è costituito da uno spazio esterno pertinenziale a servizio del complesso immobiliare, ubicato all'esterno del fabbricato. L'area, della superficie catastale di circa 26 m², risulta priva di manufatti edilizi, presenta fondo in parte a verde e in parte sterrato ed è funzionalmente destinata alle operazioni di accesso, transito e manovra dei veicoli. Lo stato di conservazione e manutenzione è ordinario.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

L'immobile oggetto del procedimento da uno spazio esterno pertinenziale a servizio del complesso immobiliare, ubicato all'esterno del fabbricato. L'area, della superficie catastale di circa 40 m², risulta priva di manufatti edilizi, presenta fondo interamente sterrato ed è funzionalmente destinata alle operazioni di accesso, transito e manovra dei veicoli. Lo stato di conservazione e manutenzione è ordinario.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale destinato ad attività di ristorazione, sviluppato interamente al piano terra. L'immobile comprende tre sale destinate alla somministrazione, cucina, locale spogliatoio, servizi igienici per il personale e per la clientela, oltre ai locali accessori e di servizio funzionali all'attività. Sono inoltre presenti un portico comune di circa 40 m² e un giardino comune di circa 716 m², individuati sia negli elaborati urbanistici sia catastali quali parti comuni del complesso immobiliare.

Le finiture sono riconducibili alla tipologia rurale originaria del fabbricato, con pavimentazioni in cotto, soffitti a volta intonacati e serramenti esterni in legno. La cucina si presenta in buone condizioni di conservazione, adeguate alla destinazione d'uso, sebbene sia stata rilevata la presenza di un'infiltrazione localizzata. Il riscaldamento dei locali è assicurato mediante stufe alimentate a gas.

SI evidenzia una irregolarità edilizio–urbanistiche e catastale in quanto presenta difformità geometriche rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio e alla planimetria catastale vigente.

L'immobile risulta occupato e si presenta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione, compatibili con la destinazione d'uso.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, piano primo e piano secondo, con accesso dal vano scala comune del complesso immobiliare. Il piano primo è composto da soggiorno, cucina, studio e servizio igienico; tramite scala interna si accede al piano secondo, composto da tre camere, servizio igienico, ripostiglio e due cavedi. All'esterno del fabbricato sono presenti giardino e portico comune, destinati all'uso di tutte le unità immobiliari del complesso.

Le finiture sono di tipo tradizionale, con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle ceramiche, i serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con vetrocamera. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con emissione a radiatori, ma al momento del sopralluogo non è stata rinvenuta la caldaia.

Si evidenziano irregolarità edilizio–urbanistiche e catastali. In particolare, al piano primo la porta prevista sul lato destro del soggiorno, destinata al collegamento con l'unità immobiliare identificata al subalterno 14, non risulta realizzata, mentre nel locale cucina è presente una finestra delle dimensioni di circa 110×120 cm. Al piano secondo, nella camera ubicata sul lato nord, non risulta presente la finestra prospiciente il cavedio, mentre nel locale ripostiglio è presente una finestra a ribalta delle dimensioni di circa 100×80 cm.

L'immobile risulta occupato e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione: durante il sopralluogo sono state riscontrate diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura, con conseguente degrado degli intonaci e della tinteggiatura in alcuni locali del piano secondo.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento disposto su due livelli, piano primo e piano secondo, con accesso dal vano scala comune del complesso immobiliare. Il piano primo è composto da soggiorno, cucina, studio e servizio igienico. Tramite scala interna si accede al piano secondo, composto da tre camere, servizio igienico, ripostigli e un cavedio. All'esterno del fabbricato sono presenti il giardino e il portico comuni, destinati all'uso di tutte le unità immobiliari del complesso.

Le finiture sono di tipo tradizionale, con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle ceramiche; i serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con emissione a radiatori ed è alimentato da caldaia autonoma, che provvede altresì alla produzione di acqua calda sanitaria.

Si evidenziano irregolarità edilizio–urbanistiche e catastali. In particolare, al piano primo la porta prevista sul lato sinistro del disimpegno, destinata al collegamento con l'unità immobiliare identificata al subalterno 13, non risulta realizzata. Al piano secondo, nella camera ubicata sul lato nord, la finestra prospiciente il cavedio risulta sostituita da una porta-finestra delle dimensioni di circa 75×200 cm, mentre nel servizio igienico è presente una finestra delle dimensioni di circa 100×50 cm affacciata sul cavedio.

L'immobile risulta occupato e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione. Durante il sopralluogo sono state riscontrate diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura, con conseguente degrado degli intonaci e della tinteggiatura in diversi locali del piano secondo.

3.1.2. Confini

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*
- Nord: Strada Traversa II di Via Girelli
- Sud: Foglio 226 – Particella 36: bene comune ai subalterni 12 – 13 – 14
- Est: Foglio 226 – Particella 39: altra proprietà
- Ovest: Foglio 226 – Particella 36 – Subalterno 10: stessa proprietà

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*
- Nord: Strada Traversa II di Via Girelli
- Sud: Foglio 226 – Particella 36: bene comune ai subalterni 12 – 13 – 14
- Est: Foglio 226 – Particella 36 – Subalterno 9: stessa proprietà
- Ovest: Strada Traversa II di Via Girelli

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*
- Nord: Strada Traversa II di Via Girelli
- Sud: Foglio 226 – Particella 434: altra proprietà
- Est: Foglio 226 – Particella 39: altra proprietà
- Ovest: Foglio 226 – Particella 36 – Subalterno 4: altra proprietà

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*
- Nord: Strada Traversa II di Via Girelli
- Sud: Foglio 226 – Particella 434: altra proprietà
- Est: Foglio 226 – Particella 36 – Subalterno 14: stessa proprietà
- Ovest: Foglio 226 – Particella 36 – Subalterno 4: altra proprietà

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*
- Nord: Strada Traversa II di Via Girelli
- Sud: Foglio 226 – Particella 434: altra proprietà
- Est: Foglio 226 – Particella 39: altra proprietà
- Ovest: Foglio 226 – Particella 36 – Subalterno 13: altra proprietà

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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

3.1.3. Consistenza

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

- Rilievo ☒ Interno ed esterno
  ☐ Solo esterno
- Data del sopralluogo 8 maggio 2026
- Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale
  ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  ☐ Elaborato grafico (generico)

3.1.4. Criterio di misurazione

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

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

3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

Destinazione	**SLP**	**Indice mercantile**	**Superficie**
Area urbana	26,00 m²	25%	6,50 m²
Superficie commerciale			6,50 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

Destinazione	**SLP**	**Indice mercantile**	**Superficie**
Area urbana	40,00 m²	25%	10,00 m²
Superficie commerciale			10,00 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Destinazione	**SLP**	**Indice mercantile**	**Superficie**
Ristorante	213,38 m²	100%	213,38 m²
Portico Comune	39,26 m²	35%	13,74 m²
Giardino comune	716,97 m²	10%	71,70 m²
Superficie commerciale			298,82 m²

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Destinazione	SLP	Indice mercantile	Superficie
Appartamento P1	106,90 m²	100%	106,90 m²
Appartamento P2	101,16 m²	100%	101,16 m²
Cavedio 1	4,60 m²	25%	1,15 m²
Cavedio 2	5,50 m²	25%	1,38 m²
Portico comune	19,63 m²	35%	6,87 m²
Giardino comune	358,49 m²	10%	35,85 m²
Superficie commerciale			253,30 m²

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Destinazione	SLP	Indice mercantile	Superficie
Appartamento P1	105,18 m²	100%	105,18 m²
Appartamento P2	110,15 m²	100%	110,15 m²
Cavedio	6,75 m²	25%	1,69 m²
Portico comune	19,63 m²	35%	6,87 m²
Giardino comune	358,49 m²	10%	35,85 m²
Superficie commerciale			259,74 m²

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

L'immobile è di costruzione antecedente al 01/09/1967. Dall'esame della documentazione edilizia acquisita risulta che il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nell'anno 1989 e di successivi interventi edilizi. Per il dettaglio dei titoli abilitativi si rinvia al paragrafo 4.1.3 e ALLEGATO 11.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

4.1.2. Situazione urbanistica

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 210/2026 rilasciato dal Comune di Brescia in data 22 luglio 2026, il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti, classifica l'area sita nel Comune di Brescia come di seguito riportato:

- PIANO DELLE REGOLE:
  Nuclei storici minori – NS 18 Girelli (N.T.A. art. 79):
  - in parte Nuclei storici minori – Edifici di origine rurale (N.T.A. all. 02 – § 2.3.6);
  - in parte Nuclei storici minori – Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale e/o con mantenimento dell'impianto originario prevalentemente modificato (N.T.A. all. 02 – § 2.3.7);
- SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA: Classe 4 – Elevata;
- COMPONENTE GEOLOGICA:
  - Fattibilità geologica Classe 2d²;
  - Sismicità Z4a – Categoria C;
- VINCOLI: Fascia di rispetto degli elettrodotti (D.M. 29 maggio 2008 – Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti).

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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 Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

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

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – 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 non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio D.I.A. Prot. N. 11451 del 11/03/2004 e successivo aggiornamento del 12/05/2004, in quanto presenta difformità geometriche rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio citato.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

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

In particolare, l'unità immobiliare non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio D.I.A. Prot. N. 11451 del 11/03/2004 e successivo aggiornamento del 12/05/2004. Al piano primo la porta prevista sul lato destro del soggiorno, destinata al collegamento con l'unità immobiliare identificata al subalterno 14, non risulta realizzata, mentre nel locale cucina è presente una finestra delle dimensioni di circa 110×120 cm non rappresentata negli elaborati grafici. Al piano secondo, nella camera ubicata sul lato nord, non risulta presente la finestra prospiciente il cavedio prevista negli elaborati grafici, mentre nel locale ripostiglio è presente una finestra a ribalta delle dimensioni di circa 100×80 cm, anch'essa non rappresentata negli elaborati grafici.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

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

In particolare, l'unità immobiliare non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio D.I.A. Prot. N. 11451 del 11/03/2004 e successivo aggiornamento del 12/05/2004. Al piano primo la porta prevista negli elaborati grafici del titolo edilizio citato sul lato sinistro del disimpegno, destinata al collegamento con l'unità immobiliare identificata al subalterno 13, non risulta realizzata. Al piano secondo, nella camera ubicata sul lato nord, la finestra prospiciente il cavedio risulta sostituita da una porta-finestra delle dimensioni di circa 75×200 cm, mentre nel servizio igienico è presente una finestra delle dimensioni di circa 100×50 cm, non rappresentata nei medesimi elaborati grafici.

Dall'esame della documentazione edilizia acquisita presso gli archivi comunali si rileva che nella Concessione Edilizia Prot. n. 15158 del 16/05/1989 il manufatto corrispondente all'attuale portico esterno comune presenta una configurazione planimetrica differente rispetto a quella riportata nei successivi titoli edilizi e non risulta identificabile con certezza come portico. A partire dalla Concessione Edilizia Prot. n. 25766 del 27/08/1991, il portico è invece chiaramente individuabile sia mediante la rappresentazione grafica sia mediante la dicitura "Portico"; in tale titolo il portico sul lato sud è costituito da tre campate. Nei successivi elaborati allegati alla D.I.A. Prot. n. 11451 del 11/03/2004 il portico risulta ancora presente, ma con una diversa configurazione, essendo rappresentato sul lato sud con quattro campate. Dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali non è stato tuttavia possibile rinvenire un titolo edilizio che consenta di ricostruire con certezza la realizzazione originaria del portico e le successive modifiche riscontrate.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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 07 maggio 2026 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. In data 10 giugno 2026 il sottoscritto ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Brescia copia delle pratiche relative agli immobili oggetto di esecuzione.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

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

- Concessione edilizia Prot. N. 15158 del 16/05/1989 e 15/11/1989 P.G. – Boll. 1397 del 09/05/1989
- Concessione edilizia Prot. N. 25766 del 27/08/1991 P.G. – Boll. 2492 del 26/08/1991
- Concessione edilizia Prot. N. 17726 del 27/05/1992 P.G. – Boll. 1554 del 21/05/1992
- D.I.A. Prot. N. 11451 del 11/03/2004 e successivo aggiornamento del 12/05/2004
- Certificato di agibilità P.G. n. 05/13014 del 31/01/2007

4.2. Rispondenza catastale

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	9
Categoria:	F01	Classe	-	Consistenza	26 m^2	Rendita	-
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	10
Categoria:	F01	Classe	-	Consistenza	40 m^2	Rendita	-
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	12
Categoria:	C01	Classe	5	Consistenza	130 m^2	Rendita	€ 1423,36
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	13
Categoria:	A02	Classe	4	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 557,77
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	14
Categoria:	A02	Classe	4	Consistenza	9 vani	Rendita	€ 627,50

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

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

Data verifica catastale 04/05/2026
07/07/2026

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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 226 – Particella 36 – Sub. 9*

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

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

In particolare, sono presenti difformità geometriche rispetto planimetria catastale vigente.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

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

In particolare, al piano primo la porta prevista sul lato destro del soggiorno non risulta realizzata, mentre nel locale cucina è presente una finestra non rappresentata in planimetria catastale. Al piano secondo, nella camera ubicata sul lato nord, non risulta presente la finestra prospiciente il cavedio, mentre nel locale ripostiglio è presente una finestra a ribalta, anch'essa non rappresentata in planimetria catastale vigente.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

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

In particolare, al piano primo la porta prevista sul lato sinistro del disimpegno non risulta realizzata. Al piano secondo, nella camera ubicata sul lato nord, la finestra prospiciente il cavedio risulta sostituita da una porta-finestra, mentre nel servizio igienico è presente una finestra non rappresentata nella planimetria catastale vigente.

La rappresentazione catastale del portico esterno comune non risulta conforme allo stato dei luoghi. In particolare, il portico posto sul lato sud è costituito da tre campate nello stato di fatto, mentre nella planimetria catastale vigente è rappresentato con quattro campate.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

4.3. Verifica della titolarità

4.3.1. Inquadramento della titolarità

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

Per gli immobili oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Brescia risulta:

- [redacted] con sede in BRESCIA (BS), C.F. [redacted] – Diritto di Proprietà per 1/1

4.3.2. Titolo di provenienza

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

Le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione sono pervenute all'attuale proprietà, [redacted]', in forza di atto a rogito del Notaio Maria Pezzi di Brescia in data 11/12/2006, repertorio n. 64.710, registrato presso l'Ufficio Unico di Brescia il 21/12/2006 al n. 6415, avente ad oggetto la cessione delle quote sociali e la contestuale modifica dei patti sociali, con voltura catastale n. 1028.1/2007 (Pratica n. BS0017860 del 18/01/2007). Con il medesimo atto la società [redacted] ha assunto la nuova denominazione di [redacted], mantenendo nel proprio patrimonio il complesso immobiliare oggetto della presente procedura.

In precedenza, il complesso immobiliare era stato acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pier Giuseppe Ricca in data 26/09/1988, repertorio n. 26.718, e successivamente conferito nella società [redacted] con atto di costituzione della società a rogito del Notaio Giovanni Battista Calini in data 13/12/1999.

4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9 – 10 – 12 – 13 – 14*

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 8 maggio 2026, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultavano occupati. In particolare:

- *Subalterno 12*
  L'unità immobiliare a destinazione commerciale risultava utilizzata dalla società esecutata [redacted] quale sede della propria attività, tuttora in attività;

- *Subalterno 13*
  L'unità immobiliare risultava occupata dal [redacted] socio accomandante della già menzionata società;

- *Subalterno 14*
  L'unità immobiliare risultava occupata dalla [redacted] socia accomandataria e legale rappresentante della società esecutata.

A seguito della richiesta telematica di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato relativa agli immobili oggetto di valutazione, inoltrata in data 11/05/2026 all'Ufficio Territoriale di Brescia – Direzione Provinciale di Brescia, in data 13/05/2026 è pervenuto riscontro attestante l'inesistenza di contratti di locazione e/o di comodato registrati relativamente agli immobili oggetto della presente procedura.

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.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi, delle caratteristiche dei fabbricati e delle valutazioni effettuate si ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in un unico lotto, identificato come illustrato dalla tabella sottostante:

Lotto	Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale
1	Brescia	NCT	226	36	9	F01
	Brescia	NCT	226	36	10	F01
	Brescia	NCT	226	36	12	C01
	Brescia	NCT	226	36	13	A02
	Brescia	NCT	226	36	14	A02

Tabella 1 - Suddivisione U.I.

Si ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni in un unico lotto, in quanto le unità immobiliari risultano strettamente collegate tra loro. Gli appartamenti ubicati ai piani superiori sono infatti accessibili esclusivamente mediante l'ingresso e il vano scala comuni all'unità commerciale posta al piano terra. Inoltre, i servizi igienici a disposizione della clientela del ristorante sono raggiungibili unicamente attraversando il medesimo ingresso, con conseguente utilizzo comune degli spazi. Anche le aree esterne comuni risultano di fatto utilizzate a servizio dell'attività di ristorazione, essendo occupate da tavoli sia sotto il portico sia nelle aree scoperte adiacenti. Si evidenzia, inoltre, la mancanza di una chiara delimitazione delle parti comuni tra le diverse unità immobiliari, conseguenza della gestione storicamente unitaria dell'intero compendio da parte di un unico proprietario. Per tali motivi si ritiene che la vendita dell'intero compendio immobiliare in un unico lotto rappresenti la soluzione più funzionale e idonea a valorizzare il bene.

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:

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

"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."

7.3. Assunzioni limitative

Non sono state formulate assunzioni limitative, essendo le valutazioni espresse fondate sulle verifiche eseguite, sulla documentazione acquisita agli atti della procedura e presso gli Enti competenti, nonché sulle risultanze del sopralluogo.

7.4. Condizioni limitative

Le verifiche sono state svolte nei limiti dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione e con le modalità dallo stesso previste. La presente relazione è riferita allo stato di fatto e di diritto dell'immobile accertato alla data del sopralluogo e delle verifiche documentali eseguite. Le verifiche urbanistiche sono state effettuate sulla base della documentazione reperita presso gli archivi comunali.

L'eventuale irreperibilità di titoli edilizi risalenti nel tempo non ha consentito, in alcuni casi, la completa ricostruzione dell'evoluzione storico-edilizia del fabbricato. In particolare, con riferimento al portico esterno comune, non è stato possibile reperire un titolo edilizio che ne documenti con certezza la realizzazione originaria e le successive modifiche (cfr. 4.1.2). Non sono stati eseguiti accertamenti specialistici, prove o indagini non rientranti nell'oggetto dell'incarico.

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.

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

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 9*

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	9
Categoria:	F01	Classe	-	Consistenza	26 m^2	Rendita	-

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 **€ 8.000,00** diconsi Euro ottomila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** invece viene quantificato in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 10*

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	10
Categoria:	F01	Classe	-	Consistenza	40 m^2	Rendita	-

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 **€ 12.000,00** diconsi Euro dodicimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** invece viene quantificato in **€ 9.000,00** diconsi Euro novemila/00.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 12*

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	12
Categoria:	C01	Classe	5	Consistenza	130 m^2	Rendita	€ 1423,36

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 **€ 454.000,00** diconsi Euro quattrocentocinquantaquattromila/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 **€ 15.000,00** diconsi Euro quindicimila/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 **€ 439.000,00** diconsi Euro quattrocentotrentanovemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** invece viene quantificato in **€ 350.000,00** diconsi Euro trecentocinquantamila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 1.300,00** diconsi Euro milletrecento/00 al mese.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 13*

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	13
Categoria:	A02	Classe	4	Consistenza	8 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 **€ 324.000,00** diconsi Euro trecentoventiquattromila/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 **€ 10.000,00** diconsi Euro diecimila/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 **€ 314.000,00** diconsi Euro trecentoquattordicimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** invece viene quantificato in **€ 250.000,00** diconsi Euro duecentocinquantamila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 800,00 al mese** diconsi Euro ottocento/00 al mese.

✓ *Sez. NCT – Foglio 226 – Particella 36 – Sub. 14*

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	14
Categoria:	A02	Classe	4	Consistenza	9 vani	Rendita	€ 627,50

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 **€ 332.000,00** diconsi Euro trecentotrentaduemila/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 **€ 10.000,00** diconsi Euro diecimila/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 **€ 322.000,00** diconsi Euro trecentoventiduemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** invece viene quantificato in **€ 255.000,00** diconsi Euro duecentocinquantacinquemila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 800,00 al mese** diconsi Euro ottocento/00 al mese.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

Valutazione di stima effettuata per singolo lotto:

✓ *Lotto 1*

Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	9
Categoria:	F01	Classe	-	Consistenza	26 m^2	Rendita	-
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	10
Categoria:	F01	Classe	-	Consistenza	40 m^2	Rendita	-
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	12
Categoria:	C01	Classe	5	Consistenza	130 m^2	Rendita	€ 1423,36
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	13
Categoria:	A02	Classe	4	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 557,77
Foglio:	226	Sezione:	NCT	Particella:	36	Sub:	14
Categoria:	A02	Classe	4	Consistenza	9 vani	Rendita	€ 627,50

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 **€ 1.095.000,00** diconsi Euro unmilioneenovantacinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** invece viene quantificato in **€ 869.000,00** diconsi Euro ottocentosessantanovemila/00.

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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 né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ 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: 31 luglio 2026

Firmato Da: MARCO ALBERTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f

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#: 1dd3d2cdcae57312a052d3f099105a6f