RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Procedura di Sovraindebitamento Rg. 114/26

Anagrafica

Liquidatore:

Dr.ssa Michela Cecilia Andrigo
Con studio in Piazza Roma n.35
25036 – Palazzolo sull'Oglio (BS)
E-mail: andrigo@michelaandrigo.191.it
PEC: michelaandrigo@legalmail.it

Persona sovra-indebitata:

Omissis
Nato a Omissis il Omissis
Residente in Omissis, via Omissis n.Omissis
C.F. OMISSIS

Immobili:

Comune di Capriolo (Bs)
Via Gioacchino Rossini n.8

Esperto incaricato

Geom. Signoroni Germano
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (BS)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Cell 338 - 7350529
Mail signoroni.germano@gmail.com
Pec germano.signoroni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto : 16-06-2026
Conferimento d'incarico di stima : 16-06-2026

Identificazione dei lotti

LOTTO : unico

Si precisa che l'incarico conferito dalla Dott.ssa Michela Cecilia Andrigo, Liquidatore della procedura, ha ad oggetto la valutazione di sei distinti compendi immobiliari appartenenti al debitore, siti nei comuni di Capriolo e Corte Franca (Bs). Il presente rapporto ha ad oggetto esclusivamente un' unità del compendio immobiliare – costituita da un magazzino – sita in Capriolo via Gioacchino Rossini.
I restanti beni sono oggetto di separata e autonoma relazione di stima.

Descrizione sintetica :Trattasi di un magazzino al piano terra con corte esclusiva, facente parte di un complesso condominiale plurifamiliare sito in via Gioacchino Rossini

Ubicazione **:** Comune di Capriolo (Bs) – via Gioacchino Rossini n.8

Identificativi catastali : Sezione NCT Foglio 16 Particella 84 subalterno 40 (magazzino con corte esclusiva)

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : Piena Proprietà per la quota di 1/1

Divisibilità dell'immobile : No – compendio funzionalmente unitario

Più probabile valore in libero mercato : € **100.385,50**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **80.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli operatori del settore attivi sulla piazza di rileva, alla data della stima, un mercato dei beni strumentali/accessori (magazzini e depositi) di dinamicità medio-bassa, con tempi di commercializzazione non brevi. Trattandosi di bene privo di autonomo accesso diretto dalla pubblica via (l'accesso avviene tramite le parti comuni del condominio) e di destinazione meramente accessoria/deposito; la platea di potenziali acquirenti risulta limitata prevalentemente ai condomini del medesimo complesso o a operatori locali.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	x No	se No vedi pagina ____19___
Conformità catastale	□ Si	x No	se No vedi pagina ____21___
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	x No	□ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No	x Si	se Si vedi pagina ____22___
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 _____

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 5
2. Inquadramento degli immobili 6
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 10
4. Audit documentale e Due Diligence 16
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica....16
4.2 Rispondenza catastale 20
4.3 Verifica della titolarità 22
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 23
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 24
7. Analisi estimativa 26
8. Conclusione 27
9. Dichiarazione di rispondenza 28

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, eseguiti dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 16/06/2026 la Dr.ssa Michela Cecilia Andrigo, in qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione controllata R.G. n.114/2026 Tribunale di Brescia, conferiva incarico professionale al geom. Signoroni Germano, per la valutazione, tra gli altri, dell'unità immobiliare sita in Capriolo, via Gioacchino Rossini n.8
- In data 10/07/2026 il valutatore protocollava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Capriolo, al fine di accedere alla documentazione urbanistica dell'edificio.
- In data 10/07/2026, il valutatore, protocollava presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia richiesta di verifica della presenza di contratti di affitto per le unità immobiliari oggetto di perizia.
- In data 23/07/2026 il valutatore riceveva risposta da parte dell'Agenzia del Territorio con la quale si escludeva la presenza di contratti di affitto in essere per le unità immobiliari oggetto di perizia
- In data 28/08/2026 si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Capriolo e visionava/estraeva copia della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.
- In data 03/09/2026, il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Capriolo – via Gioacchino Rossini n.8 – ed alla presenza del debitore Omissis, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto dell'immobile in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.
- Nel periodo compreso tra il 03/09/2026 e il 11/09/2026, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Capriolo
- ☐ Frazione : ----------
- ☐ Località : ----------
- ☐ Quartiere : ----------
- ☐ Via/Piazza : Via Gioacchino Rossini
- ☐ Civico n. : 8

Zona

Zona a destinazione prevalentemente residenziale, semicentrale rispetto al nucleo storico di Capriolo

Mappa geografica



Vista aerea - Via Gioacchino Rossini, Capriolo (Bs) (fonte: Google maps)

Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- X Artigianale/Magazzino
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
- X Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- X usato
- ☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- X in condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- x fabbricato plurifamiliare

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina

Caratteristiche generali dell'immobile in cui è inserita l'unità oggetto di valutazione

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un magazzino situato in via Gioacchino Rossini n.8, in Capriolo (Bs) all'interno di un complesso condominiale plurifamiliare.
Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un livello interrato e ospita, oltre alle unità abitative, anche negozi, magazzini e autorimesse pertinenziali.
Il corpo principale del complesso è stato realizzato alla fine degli anni '60 mentre la parte in cui è situato il magazzino oggetto della presente perizia è stata realizzata in epoca successiva come ampliamento della parte esistente .
Il complesso è costituito da una schiera di fabbricati contigui affacciati, sul fronte principale, su via Gioacchino Rossini, e organizzati, sul lato opposto, attorno a corte interna carrabile. Il fronte su pubblica via si sviluppa su tre piani fuori terra, con finitura a intonaco civile di tonalità chiara (verde/beige), e ospita al piano terreno unità a destinazione commerciale – esercizi di vicinato quali cartoleria, tabaccheria, edicola, bar con vetrine su strada – mentre ai piani superiori si sviluppano le unità abitative, dotate di balconi.
La porzione di complesso dove è ubicato il magazzino invece si sviluppa su due piani fuori terra e conta n.4 unità residenziali a piano primo, n.2 magazzini a piano terra e più autorimesse al piano interrato.
Il fronte opposto, prospiciente la corte comune interna, presenta finitura a intonaco di tonalità ocra/arancio, con ampio sporto di gronda in calcestruzzo armato.
L'immobile è regolarmente costituito in condominio e denominato "Complesso Gioacchino Rossini"

Caratteristiche generali:

□ Struttura in elevazione	: Struttura C.A. travi e pilasti
□ Solai	: Solaio in laterocemento
□ Copertura	: A falde
□ Coibentazioni/Isolamenti	: Non rilevati
□ Divisori tra unità	: In muratura portante
□ Infissi esterni	: Serramenti in Ferro / vetrate in U-glass
□ Infissi interni	: Nessuna
□ Pavimenti e rivestimenti	: ----
□ Impianto riscaldamento	: ----
□ Impianto sanitario	: Presente
□ Impianto gas	: Non desumibile
□ Impianto elettrico	: Presente
□ Impianto climatizzazione	: Presente
□ Altri impianti	: ----
□ Allaccio fognatura	: Presente

□ Fonti rinnovabili	: No
□ Finiture esterne	: Intonaco colore verde
□ N. totale piani	: 3 fuori terra più piano interrato
□ Altro	:
□ **Dimensione**	□ Piccola □ Media x Grande
□ **Caratteri domanda e offerta**	□ Lato acquirente x Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente □ Lato venditore □ Privato □ Società □ Cooperativa x Vendita giudiziaria
□ **Forma di mercato**	□ Concorrenza monopolistica □ Concorrenza monopolistica ristretta x Oligopolio □ Monopolio □ Monopolio bilaterale
□ **Filtering**	□ Assente x Up □ Down
□ **Fase del mercato immobiliare**	□ Recupero □ Espansione x Contrazione □ Recessione
□ **Altro**	

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Descrizione dell' unità immobiliare

La porzione di magazzino è posta al piano terra lato ovest del complesso condominiale precedentemente descritto sito in via Gioacchino Rossini n.8 in Capriolo (Bs) e distinto in catasto al Foglio 16 Particella 84 subalterno 40 con diritto alle parti comuni.

L'unità si presenta a pianta rettangolare, con più accessi carrabili, ed è suddivisa in due ambienti mediante una parete interna realizzata in assenza di idonea pratica edilizia.

Il magazzino, così suddiviso in due porzioni, presenta una superficie netta calpestabile interna pari a 145 mq e una zona portico coperta con una superficie pari a 35 mq e conta n.2 ingressi carrabili uno sul lato ovest e uno sul lato sud.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra, con un'altezza interna pari a 3,00m. Non risulta presente alcun servizio igienico.

L'accesso all'unità avviene dalla pubblica via Gioacchino Rossini, attraverso una corte di altra proprietà gravata da servitù e, successivamente, attraverso la corte esclusiva di pertinenza, mediante portone sezionale, antistante il quale insite uno spazio pavimentato utilizzato per la sosta di autoveicoli.

Come detto in precedenza, il magazzino in sede di sopralluogo risulta suddiviso in due parti tramite una parete divisoria interna:

- Una porzione, pari a circa 102 mq e prospiciente l'accesso dalla corte esclusiva, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli con corpi illuminanti a tubi fluorescenti e pareti intonacate e tinteggiate; risulta attualmente adibita a deposito merce, organizzata su scaffalature metalliche di proprietà del sig. Omissis
- L'altra porzione, pari a circa 43 mq, presenta pavimentazione in battuto di cemento non rifinito ed è adibita a deposito materiale edile che il sig. Omissis dichiara che appartengano al fratello, il quale si impegna alla completa rimozione

Il magazzino è dotato di un'area esterna utilizzata, alla data del sopralluogo, come stoccaggio di materiale edile che il sig. Omissis dichiara che appartengano al fratello, il quale si impegna alla completa rimozione.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta non omogeneo: discreto nella porzione con pavimentazione piastrellata e più modesto - con pavimentazione non rifinita ed evidenti tracce di deposito/uso promiscuo - nella porzione retrostante.

Si segnala che la corte esterna esclusiva è gravata da:

- una servitù di passaggio "per destinazione del buon padre di famiglia" a favore del mappale 227 Foglio 16 per potergli consentire l'accesso in quanto fondo intercluso. Tale servitù non è stata trascritta ma ben definita ed evidente in occasione del sopralluogo.
- una servitù di passaggio, in lato ovest, tramite una scala che costituisce uscita di sicurezza per le autorimesse poste al piano interrato, così come evidenziato nell'atto di provenienza.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario Capriolo– Codice Catastale B711
Provincia di Brescia

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni
X Fabbricati (NCT Fg 16 Part. 84 sub.40)

☐ Identificativo

Sezione NCT Foglio 16, Particella 84, subalterno 40
C/2 (Magazzini e locali deposito), Classe 2

Confini partendo da nord e procedendo in senso orario:
altra unità immobiliare al mappale 171; altra unità immobiliare al mappale 84 sub 11 unità immobiliare al mappale 223; altra unità immobiliare al mappale 230; di nuovo altra unità immobiliare al mappale 227; altra unità al mappale 11.

Consistenza : rilievo delle superfici

x Diretto in loco — Eseguito da Geom. Signoroni Germano

□ Desunto graficamente da:

x Planimetria catastale
□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

x Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 03/09/2026

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

MAGAZZINO PIANO TERRA – FOGLIO 16 PARTICELLA 84 SUBALTERNO 40			
Destinazione	**SEL**	**Indice**	**Sup. commerciale**
Superficie Magazzino piano terra	193,00 mq	100%	193,00 mq
Corte esclusiva esterna	287,00 mq	3%	8,61 mq
		totale	**201,61 mq**

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

□ Anno di costruzione originaria 1967

□ Anno di ristrutturazione tra il 1992 e il 1995

□ Livello di piano Piano terra

□ Ascensore

☐ Presente
x Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____

☐ N. servizi — Assente

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

☐ Presente
x Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione:
☐ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti
☐ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro

☐ Condizionamento

☐ Presente : Vetustà (anni) circa
☐ Assente

Se presente indicare se
☐ Totale
☐ Parziale : Vetustà (anni) circa

☐ Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____
x Assente

□ Elettrico	x Presente □ Assente	: Vetustà (anni) circa
□ Idraulico	□ Presente x Assente	: Vetustà (anni) circa
□ Antifurto	□ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
□ Pannelli solari (fotovoltaico)	□ Presente X Assente	: Vetustà (anni) _____
□ Impianto geotermico	□ Presente X Assente	: Vetustà (anni) _____
□ Domotica	□ Presente X Assente	: Vetustà (anni) _____
□ **Manutenzione fabbricato**	□ Minimo X Medio □ Massimo	
□ **Manutenzione unità immobiliare**	□ Minimo X Medio □ Massimo	
□ **Classe energetica**	□ Classe desunta dall'APE	□ A+ □ A □ B □ C

		□ D
		□ E
		□ F
		□ G
	x Non desumibile	
□ **Inquinamento**	x Atmosferico	x Assente
		□ Presente
	x Acustico	x Assente
		□ Presente
	x Elettromagnetico	x Assente
		□ Presente
	x Ambientale	x Assente
		□ Presente
□ **Esposizione prevalente dell'immobile**	□ Minimo	
	x Medio	
	□ Massimo	
□ **Luminosità dell'immobile**	□ Minimo	
	x Medio	
	□ Massimo	
□ **Panoramicità dell'immobile**	**x** Minimo	
	□ Medio	
	□ Massimo	
□ **Funzionalità dell'immobile**	□ Minimo	
	x Medio	
	□ Massimo	

□ **Finiture dell'immobile**	□ Minimo
	x Medio
	□ Massimo

□ **Altro**

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato successivo 01/09/1967

□ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

□ Elenco documenti visionati:

- Licenza di Costruzione n.12/67, rilasciata dal comune di Capriolo in data 13/03/1967
  per costruzione nuovo edificio
- Autorizzazione all'Abitabilità del 22/11/1967
  per costruzione nuovo edificio
- Licenza Edilizia n.29/71/125 rilasciata in data 06/05/1971
  per tettoia in ferro e ampliamento garage condominio
- Autorizzazione all'Abitabilità del 15/03/1973
  per tettoia in ferro e ampliamento garage condominio
- Concessione Edilizia n.2096/55/92 prot.5274, rilasciata in data 30/07/1993
  per ristrutturazione e ampliamento fabbricato
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.73 Reg. Cond. – 3892 prot. Gen., rilasciata in data 02/05/1996
  Per chiusura di un porticato aperto al piano terra trasformandolo in un magazzino con uffici
- Certificato di agibilità del 02/05/1996
  per magazzino con annessi uffici

□ Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Capriolo (Bs)

□ Data verifica urbanistica 28/08/2026

Situazione urbanistica

□ Strumento urbanistico : PGT vigente comune di Capriolo – Piano delle Regole: l'area ricade Nell'ambito "R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi"

□ Convenzione Urbanistica : No

□ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici : No

□ Vincoli ambientali/paesaggistici : No

Note particolari

In sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato che la distribuzione interna dei locali non corrisponde integralmente a quanto risultante dai titoli abilitativi in atti: sono state rilevate difformità nei divisori interni e opere di tramezzatura, eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo, che hanno modificato la compartimentazione dell'unità rispetto alla configurazione assentita/depositata.

Le difformità riscontrate consistono, in sintesi, nei seguenti interventi:

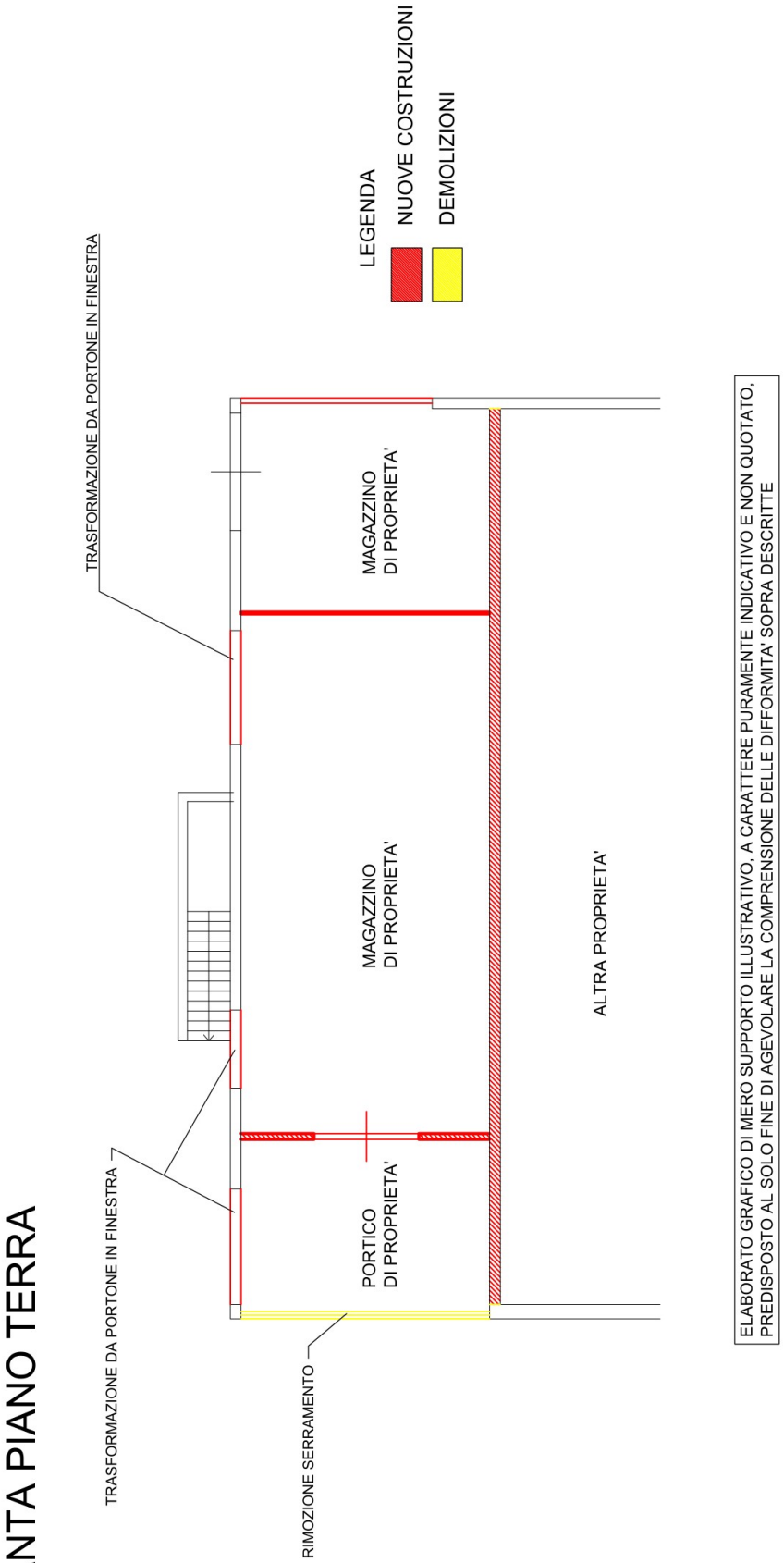
- realizzazione di una parete divisoria che ha separato il magazzino dall'unità immobiliare limitrofa, in assenza della conseguente pratica di frazionamento: lo stato concessionato depositato in atti, rappresenta infatti il locale annesso ad un magazzino ben più esteso.
- realizzazione di una parete divisoria interna che ha suddiviso l'attuale magazzino in due locali distinti, entrambi dotati di accesso carrabile autonomo dalla corte esclusiva;
- arretramento della parete perimetrale sul lato sud, eseguito in corrispondenza della seconda campata anziché della prima campata originariamente assentita: per effetto di tale intervento, una porzione di superficie in origine assentita quale magazzino risulta oggi configurata quale portico, allo stato utilizzato come area di sosta per autoveicoli;
- trasformazione di alcune aperture di facciata, da portoni carrabili a finestre.

L'attuale proprietario ha dichiarato di non essere a conoscenza della data di effettiva esecuzione delle opere, presumendo che le stesse siano state realizzate in epoca successiva al 2009 (data dell'atto di provenienza).

Ai fini della presente perizia, nell'ipotesi in cui l'amministrazione comunale accetti la presentazione di una richiesta di P.d.C. in sanatoria per regolarizzare le predette difformità, ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001, all'atto del rilascio dovrà essere corrisposta una sanzione pari al doppio del contributo del costo di costruzione, che in questa fase si ipotizza in euro 7.000,00; cui si aggiunge l'onorario professionale per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, stimato in € 2.000,00.

Sommando i due importi, ai fini della presente perizia viene dedotto un importo complessivo pari a **€ 9.000,00** per la regolarizzazione tecnico-urbanistica dell'unità immobiliare.

Si allega, di seguito, un elaborato grafico di mero supporto illustrativo, a carattere puramente indicativo e non quotato, predisposto al solo fine di agevolare la comprensione delle difformità sopra descritte. Tale elaborato non costituisce rilievo metrico né documento tecnico probatorio, non ha valore ai fini catastali e/o urbanistici, e non può in alcun modo sostituire gli elaborati grafici che dovranno essere appositamente redatti, a cura di tecnico abilitato, in sede di pratica edilizia in sanatoria e di conseguente aggiornamento catastale DOCFA. Resta pertanto espressamente escluso ogni affidamento su tale schema per finalità diverse da quella meramente esplicativa qui indicata.


PIANTA PIANO TERRA
LEGENDA
NUOVE COSTRUZIONI
DEMOLIZIONI
TRASFORMAZIONE DA PORTONE IN FINESTRA
TRASFORMAZIONE DA PORTONE IN FINESTRA
RIMOZIONE SERRAMENTO
MAGAZZINO DI PROPRIETA'
MAGAZZINO DI PROPRIETA'
PORTICO DI PROPRIETA'
ALTRA PROPRIETA'
ELABORATO GRAFICO DI MERO SUPPORTO ILLUSTRATIVO, A CARATTERE PURAMENTE INDICATIVO E NON QUOTATO, PREDISPOSTO AL SOLO FINE DI AGEVOLARE LA COMPRENSIONE DELLE DIFFORMITA' SOPRA DESCRITTE

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Signoroni Germano iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capriolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto allo stato autorizzato. Ai fini della presente perizia, per la quota di spettanza si considera approssimativamente un costo pari a 9.000,00 euro compreso di sanzione amministrativa e onorario professionale per redazione di idonea pratica edilizia da affidare a tecnico abilitato (vedi pagine precedenti).

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.
La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicita' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Unità immobiliari identificate al Catasto come segue:

Magazzino:
Sez. Urb. NCT Foglio 16, particella 84 subalterno 40
C/2, Classe 2, 180 mq, R.C. € 232,41

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Elaborato Planimetrico
- Estratto mappa

Data verifica catastale :
22/06/2026

Note:
Si segnalano le seguenti difformità:

- Divisori interni non corrispondenti a quanto rappresentato nella scheda catastale
- Tipologia di aperture indicate nella scheda catastale non corrispondenti a quanto rilevato sul posto

I soggetti intestatari sono tenuti a presentare dichiarazione di variazione (DOCFA) per regolarizzare quanto indicato in precedenza.

Si ritiene di considerare un costo complessivo per la regolarizzazione catastale dell'immobile pari a 1.500,00 euro.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Signoroni Germano, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713, 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

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le motivazioni indicate nella pagina precedente. Ai fini della presente perizia si considera approssimativamente un costo pari a 1.500,00 euro compreso oneri catastali e onorario per redazione di aggiornamento catastale da affidare a tecnico abilitato.

Note
La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilita' del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicita' degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.
Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita' su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità
Le unità immobiliari sono intestate a:

- Omissis per la quota di proprietà di 1/1

Titolo di provenienza della quota di 1/1 di piena proprietà:

- Atto di donazione a rogito del Notaio Dott. Mario Vasini di Sarnico (Bg), in data 06/03/2009, Rep. n. 98684 raccolta n.15860 Registrato a Bergamo il 14/03/2009 al n.3880

Condizioni limitanti

- Nel cortile esclusivo, in lato ovest, insiste una scala che costituisce uscita di sicurezza per le autorimesse poste al piano interrato e quindi lo stesso cortile rimane gravato da servitù di passaggio pedonale a favore delle autorimesse al piano interrato, così come evidenziato nell'atto di provenienza.
- La corte esterna, posta più a sud, è gravata da una servitù di passaggio "per destinazione del buon padre di famiglia" a favore del mappale 227 Foglio 16 per potergli consentire l'accesso in quanto fondo intercluso. Tale servitù non è stata trascritta ma ben definita ed evidente in occasione del sopralluogo
- Comproprietà sulle parti comuni del condominio di via Gioacchino Rossini (vani scala, aree di manovra e passaggi comuni) ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X	Libero	: Le unità immobiliari sono, alla data del sopralluogo, occupate dai legittimi proprietari o loro parenti e non esistono contratti di affitto/locazione/comodato in essere come da indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia che si allega
☐	Occupato	:

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

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico ad eccezione di:

- Nel cortile esclusivo, in lato ovest, insiste una scala che costituisce uscita di sicurezza per le autorimesse poste al piano interrato e quindi lo stesso cortile rimane gravato da servitù di passaggio pedonale, così come evidenziato nell'atto di provenienza.
- La corte esterna, posta più a sud, è gravata da una servitù di passaggio "per destinazione del buon padre di famiglia" a favore del mappale 227 Foglio 16 per potergli consentire l'accesso in quanto fondo intercluso. Tale servitù non è stata trascritta ma ben definita ed evidente in occasione del sopralluogo
- Comproprietà sulle parti comuni del condominio di via Gioacchino Rossini (vani scala, aree di manovra e passaggi comuni) ai sensi dell'art. 1117 c.c.
- Quanto ad eventuali spese condominiali arretrate, viene dichiarato dall'amministratore l'insussistenza di debiti verso il condominio negli ultimi 2 anni.

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

Sull'immobile oggetto di relazione gravano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

a) Iscrizione NR. 46626/8106 del 01/12/2020
Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo
a favore: Condominio Centro Commerciale le Torbiere
a carico: Omissis
Somma capitale: € 32.242,64
Somma iscritta: € 40.000,00

Beni immobili in comune di Corte Franca gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 7 Particella 62 sub 66 (non oggetto della presente perizia)***

Beni immobili in comune di Capriolo gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 17 Particella 16 sub 57 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 84 sub 40***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***

b) Iscrizione NR. 17628/2690 del 21/04/2023
Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo
a favore: Condominio Centro Commerciale le Torbiere
a carico: Omissis
Somma capitale: € 69.407,79
Somma iscritta: € 90.000,00

Beni immobili in comune di Corte Franca gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 7 Particella 62 sub 66 (non oggetto della presente perizia)***

Beni immobili in comune di Capriolo gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 17 Particella 16 sub 57 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 84 sub 40***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 3 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 5 (non oggetto della presente perizia)***

c) Trascrizione NR. 29197/20333 del 23/06/2026
Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata
a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata Omissis
a carico: Omissis
Somma capitale: € --.---,--
Somma iscritta: € --.---,--

Beni immobili in comune di Corte Franca gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 7 Particella 62 sub 66 (non oggetto della presente perizia)***

Beni immobili in comune di Capriolo gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- ***Fg. 17 Particella 16 sub 57 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 84 sub 40***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 3 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 5 (non oggetto della presente perizia)***

7. Analisi estimativa

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Dopo un indagine di mercato, comparando prezzi di mercato di immobili a destinazione di deposito magazzino nel comune di Capriolo, dopo aver valutato che l'unità immobiliare è posta in un contesto residenziale, valutate le servitù di passaggio gravanti sullo stesso che ne impediscono di fatto la recinzione dell'area esterna, valutata la possibilità di essere trasformato in autorimesse oppure, applicando la legge regionale specifica, trasformalo in abitazione, ritengo di attribuire un valore di 550,00 euro/m2

MAGAZZINO – Sezione NCT Fg 16 Part. 84 sub.40	
SUPERFICIE COMMERCIALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	201,61 mq
PREZZO AL MQ	550,00 €/mq
VALORE DI MERCATO LORDO DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	110.885,50 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione urbanistica	- 9.000,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione catastale	- 1.500,00 €
VALORE DI MERCATO DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	**100.385,50 €**

CALCOLO VALORE DI VENDITA FORZATA

Nel caso in cui la vendita avvenga in condizione di cosidetta "vendita forzata" dovuta a procedure esecutive giudiziarie, va tenuto conto che il valore di mercato viene deprezzato in quanto la vendita avviene in condizioni non ordinarie, che riducono l'interesse e il prezzo che gli acquirenti sono disposti a pagare, per i seguenti motivi:
- assenza di libera contrattazione (il prezzo e' imposto dal procedimento)
- tempi e modalita' rigide (scadenze fissate dalle modalita' d'asta)
- rischio per immobile occupato e relativi tempi incerti per il rilascio
- impossibilita' di visionare liberamente il bene
- presenza di vizi occulti inopponibili.

Per quanto sopra, in condizioni di vendita forzata, bisogna tener conto di un deprezzamento che solitamente oscilla tra il 10% ed il 25% a seconda delle casistiche; nella fattispecie della presente perizia si stima un deprezzamento del 20% .
Pertanto il piu' probabile valore di vendita forzata e' di :
(€ 100.385,50 - 20%) = € 80.308,40 approssimato a € 80.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 DEL MAGAZZINO (SEZIONE NCT FG 16 PART. 84 SUB.40) = € 80.000,00

8. Conclusione

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto geom. Signoroni Germano ritiene che ad oggi:

il più probabile valore in condizioni di <u>libero mercato</u> , della piena proprietà di 1/1 del magazzino (sezione NCT foglio 16 part. 84 sub.40) e' di :

€ 100.385,50

il più probabile valore in condizioni di <u>vendita forzata</u>, della piena proprietà di 1/1 del magazzino (sezione NCT foglio 16 part. 84 sub.40) e' di :

€ 80.000,00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Signoroni Germano, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713, 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: 15-09-2026