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 Corte Franca (Bs)
Via Roma n.78

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 l'unità immobiliare sita in comune di Corte Franca, di seguito descritta; i restanti beni sono oggetto di separata e autonoma relazione di stima

Descrizione sintetica :Trattasi di un negozio al piano terra facente parte del complesso denominato "Centro Polifunzionale per il Commercio, il Divertimento ed il Tempo Libero" conosciuto meglio come "Centro Commerciale Le Torbiere"

Ubicazione **:** Comune di Corte Franca (Bs) – via Roma n.78

Identificativi catastali : Sezione NCT Foglio 7 Particella 62 subalterno 66

Quota di proprietà : 1/1

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

Divisibilità dell'immobile : No – unità immobiliare unica e funzionalmente indivisibile

Più probabile valore in libero mercato : € **12.780,38**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **11.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte e dal sopralluogo eseguito si riscontra che l'unita' immobiliare oggetto di valutazione e' posta all'interno di un centro commerciale, in forte crisi con molti negozi sfitti e con problematiche economiche legate a molte spese condominiali arretrate, che ne limitano notevolmente la commerciabilita'.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si x No	se No vedi pagina ___17_____
Conformità catastale	□ Si x No	se No vedi pagina ___19_____
Conformità titolarità	x Si □ No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	x No □ Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	□ No x Si	se Si vedi pagina ___21_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No x Si	se Si vedi pagina ___20_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ No x Si	se Si vedi pagina ___15_____

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 15
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica....15
4.2 Rispondenza catastale 18
4.3 Verifica della titolarità 20
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 21
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 22
7. Analisi estimativa 24
8. Conclusione 25
9. Dichiarazione di rispondenza 26

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'immobile sito in Comune di Corte Franca (BS), via Roma n.78
- In data 25/06/2026, il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Corte Franca – via Roma n.78 – ed alla presenza del liquidatore Dr.ssa Michela Cecilia Andrigo, 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.
- In data 10/07/2026 il valutatore protocollava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Corte Franca, 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 25/08/2026 si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Corte Franca e visionava/estraeva copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di perizia.
- Nel periodo compreso tra il 25/06/2026 e il 07/09/2026, 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 : Corte Franca
- ☐ Frazione : ----------
- ☐ Località : ----------
- ☐ Quartiere : ----------
- ☐ Via/Piazza : Via Roma
- ☐ Civico n. : 78

Zona

Zona commerciale/direzionale, ricompresa nel complesso denominato "Centro Polifunzionale per il Commercio, il Divertimento ed il Tempo Libero", meglio conosciuto come "Centro Commerciale le Torbiere" realizzato in forza di apposita Convenzione Urbanistica per il Piano di Lottizzazione di via Roma stipulata con il comune di Corte Franca in data 31/03/1995, rep.1021 e successivi atti integrativi

Mappa geografica

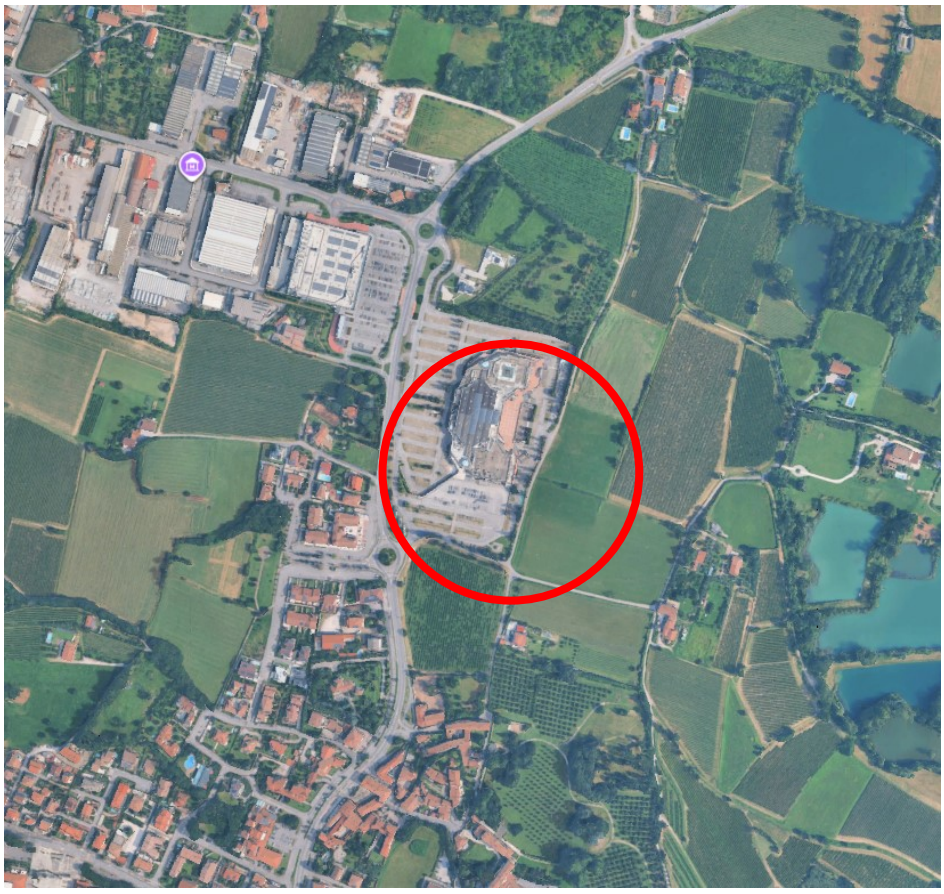

Figura 1: Vista aerea del complesso "Centro Polifunzionale" - Via Roma, Corte Franca (Bs) (fonte: Google maps)

Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- X Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ 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
- ☐ 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

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono situate all'interno di un Centro Commerciale denominato "Centro Polifunzionale per il Commercio, il Divertimento ed il Tempo Libero" sito in Corte Franca, via Roma n.78.
Il complesso che sorge nel territorio della Franciacorta, è raggiungibile in autostrada A4 (Mi-Ve), uscendo a Rovato (Bs) e percorrendo la strada provinciale – sulla quale si affaccia direttamente – in direzione Iseo.
Il centro commerciale è ubicato nelle immediate vicinanze della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino", importante riserva naturale regionale soggetta a vincolo ambientale.
Il complesso, edificato nei primi anni del 2000, si sviluppa su una superficie complessiva di circa 30.000 mq e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un livello interrato e seminterrato; comprende vari spazi commerciali e di ristoro, oltre a un cinema multisala. Dal punto di vista architettonico la costruzione rappresenta un insediamento edilizio di qualità media con tipologia contemporanea.
Dal punto di vista della distribuzione interna, ricalca la tipologia tipica dei centri commerciali, con locali distribuiti lungo corridoi affacciati a terrazza sul piano sottostante.
Costruttivamente è stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi, copertura piana. Le facciate hanno pareti di tamponamento rivestite in mattoncini e serramenti in alluminio.
Alla data del sopralluogo si rilevano molteplici negozi sfitti.

Caratteristiche generali:

□ Struttura in elevazione	: Struttura in CAP a travi e pilastri
□ Solai	: Solaio prefabbricato
□ Copertura	: Piana
□ Coibentazioni/Isolamenti	: Non rilevati
□ Divisori tra unità	: In cartongesso
□ Infissi esterni	: Serramenti in Alluminio
□ Infissi interni	: Serramenti in Alluminio
□ Pavimenti e rivestimenti	: Marmo
□ Impianto riscaldamento	: Condominiale
□ Impianto sanitario	: Presente
□ Impianto gas	: Non desumibile
□ Impianto elettrico	: Presente
□ Impianto climatizzazione	: Presente
□ Altri impianti	: ----
□ Allaccio fognatura	: Presente

□ Fonti rinnovabili	: No
□ Finiture esterne	: Pannelli prefabbricati in cls rivestiti in mattoncini
□ N. totale piani	: 3 fuori terra più piano interrato e piano seminterrato
□ 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 □ Up x Down
□ **Fase del mercato immobiliare nel Contesto commerciale**	□ Recupero □ Espansione □ Contrazione x Recessione
□ **Altro**	

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Descrizione dell'unità immobiliare
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un negozio al piano terra, facente parte del più ampio complesso commerciale denominato "Centro Polifunzionale per il Commercio, il Divertimento ed il Tempo Libero", meglio conosciuto come "Centro Commerciale le Torbiere" ubicato in Comune di Corte Franca (BS), via Roma n.78, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 62, subalterno 66.

Il negozio è collocato sul lato nord-ovest del complesso, in posizione di pregio in quanto prossimo a uno degli accessi dall'esterno posti al piano terra, circostanza che ne agevola la visibilità e l'accessibilità diretta da parte della clientela.
L'unità presenta una sagoma regolare, di forma pressoché quadrata, con fronte su spazio comune caratterizzato da due vetrine principali, tra loro interrotte da un pilastro strutturale.
Sotto il profilo distributivo, il negozio si articola in una zona principale, di maggiore estensione, destinata all'esposizione e alla vendita della merce, e in una zona di dimensioni più contenute, adibita a magazzino/deposito e a servizio igienico.
La superficie commerciale complessiva, come rilevata in loco, è pari a 259,00 mq

L'unità immobiliare ha altresì diritto di comproprietà sugli accessori comuni non censibili al sub.15 (parcheggi, passaggi, vani scala ed ascensori comuni alle altre unità del complesso) e sulle cabine elettriche al piano interrato censite ai subalterni 43 e 44, quali beni comuni censibili.
Si specifica che all'unità oggetto della presente compete la quota di 10,201/1000 di proprietà sulle parti comuni.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario	Corte Franca – Codice Catastale D058 Provincia di Brescia
☐ Tipologia Catasto	☐ Terreni X Fabbricati
☐ Identificativo	Sezione NCT Foglio 7, Particella 62, subalterno 66 C/1 (negozi e botteghe), Classe 4

Confini come da atto di provenienza, partendo da nord e procedendo in senso orario: altra unità immobiliare al subalterno 65; parti comuni al subalterno 15; altra unità immobiliare al subalterno 67; nuovamente parti comuni al subalterno 15; di nuovo altra unità immobiliare al subalterno 65

Consistenza : rilievo delle superfici

x Diretto in loco — Eseguito da Geom. Signoroni Germano

□ Desunto graficamente da:

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

x Data del sopralluogo (gg/mm/aa) — 25/06/2026

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

NEGOZIO PIANO TERRA – FOGLIO 7 PARTICELLA 62 SUBALTERNO 66			
Destinazione	**SEL**	**Indice**	**Sup. commerciale**
Superficie negozio piano terra	259,00 mq	100%	259,00 mq
		totale	**259,00 mq**

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

□ Anno di costruzione originaria — anni 2000-2002

□ Anno di ristrutturazione — -----

□ Livello di piano — Piano terra

□ Ascensore

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

□ N. servizi — 1

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento	x Presente ☐ Assente Se presente indicare la tipologia x Centralizzato ☐ Autonomo Alimentazione: ☐ metano ☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti ☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto x aria ☐ altro	
☐ Condizionamento	x Presente ☐ Assente Se presente indicare se x Totale ☐ Parziale	: Vetustà (anni) circa 20 : Vetustà (anni) circa 20
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Elettrico	x Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) circa 20
☐ Idraulico	x Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) circa 20

□ 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 x D □ E □ F □ G
	□ 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**	□ 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:

- Concessione edilizia n. 8/2000, P.E. n. 118/1998, rilasciata il 13/01/2000
- Variante Concessione edilizia n. 15/2001, rilasciata il 02/04/2001
- Variante DIA prot. 9533 del 21/10/2002
- Variante Concessione edilizia n. 77/2002 del 14/11/2002
- Attestazione di Agibilità per silenzio-assenso in data 25/06/2003 prot. 6761

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

□ Data verifica urbanistica 25/08/2026

Situazione urbanistica

□ Strumento urbanistico : PGT vigente comune di Corte Franca – Piano delle Regole: il complesso ricade nel tessuto consolidato a destinazione artigianale/industriale o commerciale prevalente, "ambito D2 – aree commerciali" ed è altrsi individuato quale ambito di Piano attuativo ("PA") già convenzionato

□ Convenzione Urbanistica : Si, Convenzione per il Piano di Lottizzazione di via Roma, stipulata con il comune di Corte Franca il 31/03/1995, rep. n. 1021, trascritta a Brescia il 30/12/1995 ai nn. 35380/24093, e successivi atti integrativi del 03/09/1999, 24/09/1999 e 20/12/2001

□ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici : Nessuno risultante oltre alla convenzione di Lottizzazione sopra richiamata

□ Vincoli ambientali/paesaggistici : Beni Paesaggistici (D.Lgs 42/04) Riserva naturale delle Torbiere d'Iseo – art. 142 comma 1 lettera f)

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: sono state rilevate difformità nei divisori interni e opere di tramezzature in cartongesso, realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo, che hanno modificato leggermente la compartimentazione interna dell'unità rispetto alla configurazione assentita/depositata.

Non risultano agli atti comunali alcuna CILA riferita alle opere sopra descritte, né essendo le stesse riconducibili ai titoli abilitativi originari del complesso, lo scrivente ritiene di dover dichiarare la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica dell'unità in oggetto, limitatamente alle opere interne.

Tali irregolarità possono essere tranquillamente regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01.

Per tale sanatoria si ritiene di considerare una sanzione amministrativa pari a 1.032,00 euro da corrispondere al comune di Corte Franca e 1.500,00 euro di onorario professionale da corrispondere a tecnico abilitato per la presentazione di idonea pratica edilizia.

Pertanto sommando i due importi, per la presente perizia verrà dedotto un importo pari a 2.532,00 euro per la regolarizzazione tecnico-urbanistica dell'unità immobiliare.

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 Corte Franca 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 2.532,00 euro compreso di sanzione amministrativa e onorario professionale per redazione di idonea pratica edilizia da affidare a tecnico abilitato (vedi pagina precedente).

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:

Negozio:
Sez. Urb. NCT Foglio 7, particella 62 subalterno 66
C/1, Classe 4, 246 mq, R.C. € 3.557,35

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale :
27/06/2026

Note:
Si segnalano le seguenti difformità:

1) Le difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo e descritte nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica (modifica dei divisori interni e opere di tramezzatura in cartongesso) comportano una diversa distribuzione interna dei locali rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata in atti.

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
L' unità immobiliare è intestata a:

- Omissis per la quota di proprietà di 1/1

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

- Atto di compravendita (a seguito di esercizio di riscatto relativo a contratto di locazione finanziaria n.132453) a rogito del Notaio Gianni Tufano in Brescia in data 29/03/2013, rep. n.145205/raccolta n.16956, registrato a Brescia il 03/04/2013 al n. 3656

Condizioni limitanti

- Servitù (industriale, di elettrodotto e di passaggio pedonale e carraio) costituite a favore di ENEL Distribuzione S.p.A., relative alle cabine elettriche censite ai subalterni 43 e 44, come da atto autenticato dal Notaio Francesco Trapani di Ospitaletto (BS) del 05/11/2002, rep. n.45650, trascritto a Brescia il 14/11/2002 ai nn. 50937/32823
- Per quanto eventualmente ancora attuali, delle servitù costituite con atto autenticato dal notaio Renato Anessi di Iseo in data 22 luglio 1988, rep. n.71954, trascritto a Brescia il 28/07/1988 ai nn. 21479/14703, relative all'allora esistente cabina elettrica.
- Comproprietà su accessori e parti comuni del complesso (parcheggi, passaggi, vani scala ed ascensori, cabine elettriche) ai sensi dell'art. 117 c.c., delle planimetrie catastali e dei titoli di provenienza;
- L'atto di provenienza riporta l'adesione obbligatoria, quale onere reale trasmissibile ai successivi aventi causa, al Consorzio degli Operatori del Centro Polifunzionale, cui è affidata in comodato la gestione delle parti comuni, con penale di 51.645,00 in caso di omessa volturazione al subentrante, come da patti richiamati nell'atto di provenienza; si segnala il fallimento del Consorzio degli Operatori del Centro Polifunzionale.
- Vincolo derivante dalla Convenzione Urbanistica per il Piano di Lottizzazione di via Roma del 31/03/1995 e successivi atti integrativi

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero : Le unità immobiliari sono, alla data del sopralluogo, occupate dai legittimi proprietari 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

Dall'esame dell'atto di provenienza risulta che, alla data del 29/03/2013, la società venditrice FINECO LEASING S.p.A. garantiva l'immobile libero da ipoteche, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi di ogni specie, con contestuale rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale ex art. 2817 c.c.

Restano comunque opponibili all'acquirente, in quanto inerenti alla conformazione del bene, le formalità, i vincoli e gli oneri di natura reale già indicati al paragrafo precedente (servitù a favore delle cabine elettriche, comproprietà sulle parti comuni, adesione al Consorzio degli Operatori del Centro Polifunzionale, vincoli da Convenzione Urbanistica).

All'unità immobiliare oggetto della presente perizia compete la quota di 10,201/1000 di proprietà sulle parti comuni.

In data 11-09-2026 l'amministratore del Condominio ha riscontrato la richiesta dello scrivente, trasmettendo a mezzo mail il prospetto "Situazione spese condominiali non pagate" (di cui si allega copia) relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di cui si riporta di seguito la sintesi:

Voce	Dovuto	Non Pagato
Gestione consuntivo 2025	21.315,54 €	21.315,54 €
Gestione preventivo 2026	23.367,58 €	23.367,58 €
Fondo speciale spese ord. Manutenzione e conservazione parti comuni	42.104,50 €	42.104,50 €
TOTALE	86.787,62 €	86.787,62 €

Ai sensi dell'art. 36, comma 4, delle disposizione per l'attuazione del codice civile, chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato in solido con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, da intendersi quale esercizio di gestione condominiale.
Nel caso di specie, gli esercizi di gestione del Condominio Centro Commerciale Le Torbiere coincidono con l'anno solare: pertanto alla data della presente perizia, il biennio rilevante è costituito dall'esercizio 2026 (in corso) e dall'esercizio 2025 (precedente).
L'intero importo sopra indicato, ivi compreso il fondo speciale per lavori straordinari deliberato, rientra pertanto nel biennio di legge e risulta, allo stato, interamente opponibile e trasmissibile all'acquirente in sede di trasferimento dell'immobile, a titolo di responsabilità solidale con il debitore ceduto.

Pertanto ai fini della presente perizia, va segnalato ai partecipanti all'asta che, per legge dovranno essere versate al condominio spese per euro 86.787,62 €

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

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

a) Iscrizione NR. 11664/1860 del 04/04/2013
Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo
a favore: Banca di Valle Camonica S.p.a.
a carico: Omissis
Somma capitale: € 390.000,00
Somma iscritta: € 780.000,00

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***

b) 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***

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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***

c) 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***

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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***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)***

d) 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***

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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***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 DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dopo un indagine effettuata all'interno del centro commerciale ed aver riscontrato un'evidente scarsissima appetibilità commerciale dell'intero centro (ne è testimonianza la presenza di molti negozi sfitti e molti in vendita) ho proceduto alla ricerca di dati comparabili di vendite di negozi negli ultimi 2 anni all'interno del centro stesso; **i dati riscontrati di tre compravendite confermano che negozi simili a quello oggetto di stima sono stati compravenduti mediamente ad un prezzo grosso modo coincidente con le spese condominiali arretrate degli ultimi 2 anni.**
Pertanto alla luce di quanto sopra, ritengo di attribuire un valore a m2 di circa 400,00 €, a cui vanno naturalmente detratte le spese condominiali arretrate degli ultimi 2 anni.

SUB. 66 – NEGOZIO	
SUPERFICIE COMMERCIALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	259,00 mq
PREZZO AL MQ	400,00 €/mq
VALORE DI MERCATO LORDO DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	103.600,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione urbanistica	- 2.532,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione catastale	- 1.500,00 €
A DEDURRE: spese condominiali arretrate	- 86.787,62 €
VALORE DI MERCATO DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	**12.780,38 €**

2) 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 15% .
Pertanto il piu' probabile valore di vendita forzata e' di :
(€ 12.780,38 - 15%) = € 10.863,32 approssimato a € 11.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DEL FG 7 PART 62 SUB 66 = € 11.000,00

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 negozio (sezione NCT Fg 7 Part. 62 sub.66) e' di :

€ 12.780,38

il più probabile valore in condizioni di <u>vendita forzata</u>, della piena proprietà di 1/1 del negozio (sezione NCT Fg 7 Part. 62 sub.66) e' di :

€ 11.000,00

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