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 Per Calepio n.56

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel 030-7386306
Fax 030-7386306
Mail signoroni.germano@gmail.com
Pec germano.signoroni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma _____

INDICE

1. PARTE PRIMA 3
1.1 DATE 3
1.2 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI 3
1.3 FASI – ACCERTAMENTI DELLE INDAGINI 5
2. PARTE SECONDA 6
2.1 LOTTO 1 6
2.1.1 LOTTO 1 - INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI 6
2.1.2 LOTTO 1 - DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 9
2.1.3 LOTTO 1 – LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA 14
2.1.4 LOTTO 1 - RISPONDENZA CATASTALE 18
2.1.5 LOTTO 1 - VERIFICA DELLA TITOLARITA' 20
2.1.6 LOTTO 1 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 22
2.1.7 LOTTO 1 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON A CARICO ALL'ACQUIRENTE 23
2.2 LOTTO 2 24
2.2.1 LOTTO 2 - INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI 24
2.2.2 LOTTO 2 - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE 27
2.2.3 LOTTO 2 - LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA 32
2.2.4 LOTTO 2 - RISPONDENZA CATASTALE 36
2.2.5 LOTTO 2 - VERIFICA DELLA TITOLARITA' 38
2.2.6 LOTTO 2 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 39
2.2.7 LOTTO 2 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 40
3. PARTE TERZA 41
3.1 ANALISI ESTIMATIVA 41
3.1.1 LOTTO 1 41
3.1.2 LOTTO 2 43
3.1.3 RIEPILOGO FINALE LOTTO 1 44
3.1.4 RIEPILOGO FINALE LOTTO 2 45
3.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 46

1.PARTE PRIMA

1.1 DATE

Nomina dell'esperto : 16-06-2026

Conferimento d'incarico di stima : 16-06-2026

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

La presente perizia ha ad oggetto due distinte unità immobiliari , facenti parte del medesimo fabbricato condominiale sito in comune di Capriolo (Bs) – via Per Calepio, di piena proprietà del sig. Omissis, che vengono identificate ai fini della presente perizia come "LOTTO 1" e "LOTTO 2" nell'ambito di un'unica relazione di stima, in conformità al quesito conferito dal Liquidatore.

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 due unità del compendio immobiliare – costituito da due appartamenti – siti entrambi in Capriolo via Per Calepio all'interno del medesimo fabbricato condominiale.
I restanti beni sono oggetto di separata e autonoma relazione di stima.

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1

Descrizione sintetica : Appartamento Bilocale posto al piano primo, con soggiorno-cucina, camera, bagno e balconcino

Ubicazione **:** Comune di Capriolo (Bs) – Via per Calepio n. 56

Identificativi catastali : NCT Foglio 11 – part. 75 - sub. 3

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprieta'

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € **88.368,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **75.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :
Dalle informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare locale si rileva, alla data della stima, un mercato immobiliare del Comune di Capriolo caratterizzato da valori inferiori alla media provinciale, con domanda concentrata prevalentemente su soluzioni di piccola/media metratura. La commerciabilità risulta ulteriormente condizionata dalla presenza di un contratto di locazione registrato, circostanza che riduce l'appetibilità dell'immobile per un acquirente che intenda adibirlo ad uso diretto e ne limita, conseguentemente, l'immediata liquidabilità.

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 2

Descrizione sintetica : Appartamento posto al piano secondo (sottotetto)

Ubicazione **:** Comune di Capriolo (Bs) – via Per Calepio n.56

Identificativi catastali : NCT Foglio 11 – part. 75 sub.5

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprieta'

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € **141.510,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **120.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :
Dalle informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare locale si rileva, alla data della stima, un mercato immobiliare del Comune di Capriolo caratterizzato da valori inferiori alla media provinciale, con domanda concentrata prevalentemente su soluzioni di piccola/media metratura.

1.3 FASI – ACCERTAMENTI 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, delle unità immobiliari site in Capriolo, via Per Calepio n.56
- 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 rilevava la presenza di contratto di locazione in essere per l'unità immobiliare relativa al "Lotto 1" oggetto di perizia e si escludeva la presenza di contratto di locazione in essere per l'unità immobiliare relativa al "Lotto 2" 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 Per Calepio n.56 – 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.PARTE SECONDA

2.1 LOTTO 1

2.1.1 LOTTO 1 - INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Capriolo
- ☐ Frazione : ----------
- ☐ Località : ----------
- ☐ Quartiere : ----------
- ☐ Via/Piazza : via Per Calepio
- ☐ Civico n. : 56

Zona

Residenziale centrale, in prossimità del centro storico

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

X Residenziale
X Direzionale
☐ 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
X fabbricato pluripiano

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

X appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ locale commerciale

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

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è sito nel comune di Capriolo (Bs), in via Per Calepio n.56, in posizione d'angolo tra la via Per Calepio e la via IV Novembre.
L'area risulta a carattere misto residenziale e commerciale, ben servita e integrata nel tessuto del centro abitato, in prossimità di attività commerciali e di pubblici esercizi.
Il fabbricato si sviluppa su 4 livelli : piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) con la seguente distribuzione funzionale:

- Piano interrato e terra: locale ad uso commerciale
- Piano primo: unità abitativa oggetto di stima (sub.3) e unità ad uso ufficio
- Piano secondo/sottotetto: unità abitativa (sub.5 oggetto di stima)
- Parti comuni

L'accesso pedonale alle unità dei piani superiori avviene tramite il vano scala comune esterno o ascensore posti entrambi in lato sud-ovest del fabbricato, raggiungibili da apposito ingresso protetto da cancello in ferro, dotato di citofono e di quattro cassette postali a servizio del fabbricato.
L'immobile, pur appartenendo a più proprietà, non ha l'amministratore condominiale.

☐ **Dimensione**

☐ Piccola
x Media
☐ 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

☐ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero
☐ Espansione
x Contrazione
☐ Recessione

☐ **Altro**

2.1.2 LOTTO 1 - DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Trattasi di un appartamento bilocale sito al piano primo, posto all'interno del fabbricato condominiale precedentemente descritto, sito in via Per Calepio n. 56 in Capriolo (BS), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 75, subalterno 3 con diritto alle parti comuni (Fg 11 part. 75 sub.6 – scala e corte comune).
L'unità immobiliare, che conta 50 mq di superficie utile calpestabile interna, è composta da un locale soggiorno-cucina in configurazione open space, un disimpegno, un servizio igienico dotato di vaso, bidet, doccia e lavabo, una camera da letto matrimoniale, oltre a un balcone di pertinenza della zona notte della superficie di 1,16 mq.
L'accesso all'appartamento è garantito dalla pubblica via Per Calepio, tramite una corte comune asfaltata e, successivamente, da un vano scala esterno in uso comune con altre unità immobiliari e/o da un ascensore, entrambi ubicati sul lato sud-ovest del lotto.
L'appartamento è collocato sul lato ovest del fabbricato e gode di affaccio esclusivamente su corte interna, non prospettando sulla pubblica via Per Calepio.
Alla data del sopralluogo si rileva un discreto stato di manutenzione dell'unità, dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori e di impianto di raffrescamento ad aria; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, mentre nella zona notte è presente pavimento in parquet; i serramenti sono in legno, con sistema oscurante ad ante in legno.
Si segnala infine che l'immobile risulta, alla data odierna, occupato da soggetto terzo estraneo alla procedura, in forza di regolare contratto di locazione registrato e allegato alla presente perizia.
(vedi capitolo "verifica della titolarità")

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario	Capriolo – Codice Catastale B711 Provincia di Brescia
☐ Tipologia Catasto	☐ Terreni X Fabbricati
☐ Identificativo	Sezione NCT Foglio 11 Part. 75 sub.3

Confini

Indicare i confini catastali:

- x Nord: affaccio su sub.6
- x Sud: parte sub.7 e parte sub.6
- x Est: sub.7
- x Ovest: affaccio su sub.6 e sub.1

Consistenza : rilievo delle superfici

x Diretto in loco — Eseguito da Geom. Signoroni

☐ Desunto graficamente da:

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

☐ 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 commerciali di proprietà

APPARTAMENTO SUB.3			
Destinazione	**SEL**	**Indice**	**Sup. commerciale**
Superficie piano primo	61,25 mq	100%	61,25 mq
Balcone piano primo	1,38 mq	25%	0,35 mq
		TOTALE	**61,60 mq**

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Anno di costruzione — ante 1967, ampliamento 1977 e ristrutturazione nel 2004

☐ Livello di piano — Piano primo

☐ Ascensore

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

☐ N. servizi — 1

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento — x Presente

☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato
x Autonomo

Alimentazione:

☐ metano
x gas
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

x radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro

☐ Condizionamento — x Presente : Vetustà (anni) 15 circa

☐ Assente

Se presente indicare se

☐ Totale
x Parziale : Vetustà (anni) 15 circa

☐ Solare termico (produzione acqua calda) — ☐ Presente : Vetustà (anni) _____

x Assente

☐ Elettrico — x Presente : Vetustà (anni) 20

☐ Assente

☐ Idraulico — x Presente : Vetustà (anni) 20

☐ Assente

☐ 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'ACE	☐ 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**

2.1.3 LOTTO 1 – LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

x Fabbricato anteriore 01/09/1967 con ampliamento nel 1977 e ristrutturazione nel 2004

Titoli autorizzativi esaminati

□ Elenco documenti visionati:

- Licenza di Costruzione del fabbricato originario non rivenuta presso l'UTC di Capriolo e presumibilmente eseguita prima del 1967
- Licenza di Costruzione n.546/5/77 prot.4467 del 15/03/1977
  per ampliamento fabbricato esistente (piano terra e piano primo)
- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità e agibilità del 19/10/1977
  Riferita alla pratica n.546/5/77 prot.4467 (piano terra e piano primo)
- Concessione Edilizia con contributo P.E. n.3944/2002 prot.1497 del 12/02/2003
  Ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto
- DIA P.E. 4264/04 prot. n.3221 del 06/04/2004
  per variante in corso d'opera alla C.E. n.3944
- DIA P.E. 4315/04 prot. n.6739 del 29/07/2004
  per variante in corso d'opera alla C.E. n.3944
- Pratica Edilizia n.59/2013 prot.8142 del 05/06/2013
  per cambio di destinazione d'uso da residenziale a ufficio (piano terra non oggetto di perizia)

□ Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Capriolo

□ Data verifica urbanistica (28/08/2026)

Situazione urbanistica

□ Strumento urbanistico : PGT vigente – Piano delle Regole comune di Capriolo, l'area insiste su cui insiste il fabbricato ricade in ambito "R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi"

□ Convenzione Urbanistica : No

□ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici : No

□ Vincoli ambientali : No

□ Vincoli paesaggistici : No

NOTE PARTICOLARI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta edificato in epoca anteriore al 1967 e fuori dal centro abitato. Dalle ricerche documentali presso l'archivio comunale (che archivia le pratiche dal 1954 in poi) non è stata rinvenuta la pratica edilizia originaria ma solamente pratiche di ampliamento e sopralzo in epoche successive all'originaria edificazione; non sono state inoltre ritrovate le schede catastali di primo impianto ma solamente vecchi schizzi riportati sui vecchi modelli 5 archiviati presso L'ufficio Territorio della Provincia di Brescia datati 1954. La ricostruzione della consistenza storica e della successiva evoluzione del fabbricato viene pertanto effettuata mediante l'esame della documentazione catastale disponibile e delle pratiche edilizie successive.
Il modello 5 catastale riporta una consistenza di quattro vani residenziali (due al piano terra e due al primo piano) oltre a un magazzino a al piano terra. La consistenza ivi riportata presenta differenze rispetto alla configurazione rappresentata nelle successive pratiche edilizie in particolare per quanto riguarda il numero dei vani a piano primo; sulla base degli elementi disponibili, le ragioni di tale discontinuità documentale non risultano accertate. Il documento costituisce un elemento della ricostruzione storica e non equivale, di per sè, a un titolo edilizio.
La prima pratica edilizia rinvenuta, in ordine cronologico, risale all'anno 1977 e riguarda un intervento di ristrutturazione con ampliamento. Gli elaborati allegati rappresentano uno stato di fatto diverso da quello desumibile dal modello 5, comprendente anche una porzione del fabbricato non rappresentata nel documento catastale storico (due vani a piano primo). La medesima porzione è stata altresì interessata dalle opere di ristrutturazione oggetto del titolo rilasciato. La sua presenza negli elaborati del 1977 assume quindi rilievo sia come documentazione della preesistenza a quella data, sia in relazione all'ambito dell'intervento assentito.
Nell'anno 2002 è stata presentata un'ulteriore pratica edilizia per il sopralzo dell'edificio e il recupero del sottotetto, anch'essa seguita dal rilascio del relativo titolo. Anche gli elaborati di questa pratica comprendono la porzione non rappresentata nel modello 5, interessata dall'intervento di sopralzo e recupero del sottotetto.
Le due pratiche documentano pertanto la presenza di tale porzione nel tempo e il suo coinvolgimento negli interventi successivamente autorizzati quali ristrutturazione e sopralzo.
Ai fini dell'inquadramento normativo, l'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consente di ricostruire lo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto e dall'ultimo titolo relativo a un intervento sull'intero immobile integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
In merito alla difformità documentale sopra descritta è stato svolto un colloquio con l'amministrazione comunale di Capriolo (Bs). Nel corso del confronto, l'ufficio ha espresso un orientamento favorevole all'assunzione della configurazione rappresentata nelle pratiche del 1977 e del 2002 come stato originario dell'immobile.
Tale esito viene riportato quale orientamento espresso verbalmente dall'ufficio.
Alla luce di quanto sopra e dei colloqui intercorsi con l'amministrazione comunale, sono indotto a ritenere come base di partenza per la verifica urbanistica dell'immobile lo stato di fatto rappresentato nella pratica del 1977.
Chiaramente si precisa che, I due titoli edilizi prima descritti, nella loro esecuzione, hanno generato difformità descritte di seguito e da valutare puntualmente ai fini delle conclusioni sulla conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare.
In sede di sopralluogo è stata effettuata la verifica di rispondenza tra lo stato di fatto rilevato in loco e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi sopra richiamati. Da tale riscontro sono emerse alcune difformità, di seguito puntualmente illustrate e classificate in ragione della relativa rilevanza tecnico-giuridica.

1) Difformità rientranti nelle tolleranze costruttive ed esecutive

Il rilievo ha evidenziato uno scostamento dell'ingombro esterno dell'unità pari a 25 cm in eccesso lungo l'asse nord-sud, nonché una lieve traslazione della posizione del balcone a servizio della zona notte rispetto alla collocazione concessionata. Analogamente, l'altezza interna della zona giorno, pari a 2,81 m a fronte dei 2,90 m assentiti, presenta uno scostamento riconducibile alle ordinarie tolleranze di cantiere. Tali difformità, per la loro modesta entità dimensionale, rientrano nei margini di tolleranza costruttiva riconosciuti dalla prassi tecnica e dalla normativa di settore (art. 34-bis D.P.R. 380/2001) e non integrano, pertanto, fattispecie di abuso edilizio rilevante ai fini della commerciabilità del bene.

2) Difformità relative alle aperture e ai divisori interni

È stata inoltre riscontrata una modifica della dimensione e della posizione delle aperture (finestre e porte) a servizio della zona giorno, della zona notte e del bagno, unitamente ad alcune variazioni della distribuzione dei divisori interni rispetto all'assetto planimetrico assentito. Tali interventi risultano in parte compatibili con le tolleranze esecutive ammesse e, per la restante parte — con particolare riferimento alla parete divisoria del disimpegno — risultano privi di idoneo titolo abilitativo, in quanto non risulta essere stata presentata la relativa pratica edilizia.

3) Errore di rappresentazione grafica

Si segnala, infine, un errore di rappresentazione grafica negli elaborati allegati alla pratica edilizia, non risultando ivi riportata la porta di accesso alla camera matrimoniale, effettivamente presente ed in uso. Trattasi di refuso non riconducibile ad un'opera abusiva in senso proprio, bensì ad un'imprecisione degli elaborati progettuali depositati.

Considerazioni conclusive

Alla luce di quanto sopra, le difformità rilevate risultano nel complesso di modesta entità e, per la parte eccedente le tolleranze ammesse (segnatamente la porzione di parete divisoria del disimpegno priva di titolo), appaiono sanabili ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01, mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria presso il Comune competente, previo pagamento della relativa oblazione.

Ai fini della presente perizia si considera pertanto, con carattere prudenziale ed orientativo, un costo complessivo a carico del futuro acquirente pari a **€ 3.032,00**, così ripartito:

- oblazione/sanzione amministrativa: € 1.032,00;
- spese tecniche per la predisposizione e l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00.

Si precisa che tale importo non è stato oggetto di verifica autonoma presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo e viene pertanto formulato sulla base della prassi amministrativa corrente e di precedenti analoghi, fatta salva diversa determinazione in sede di effettiva regolarizzazione.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni 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 alla originaria costruzione, per le seguenti motivazioni:

Vedasi riepilogo alle pagine precedenti

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

□ No

X Si per alcuni abusi ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro acquirente di €3.032,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato. Tale importo è da ritenersi indicativo. L'importo esatto scaturirà previo espletamento di tutta la pratica di sanatoria da condividere con l'Ufficio tecnico comunale di Capriolo.

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.

2.1.4 LOTTO 1 - RISPONDENZA CATASTALE

Immobili identificati al NCT come segue:

Foglio 11 mappale 75 subalterno 3
categoria A/2, Classe 04, Consistenza 2,5 vani

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale :
27/06/2026

Note:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla situazione catastale attuale:

- Ingombro dell'unità in pianta rilevato sul posto non corrispondente a quanto rappresentato nella scheda catastale (l'appartamento risulta circa 20/30 cm più lungo l'asse nord-sud rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale)
- Tipologie e posizione delle aperture non corrispondente allo stato di fatto
- Mancanza della parete divisoria tra il locale soggiorno-cucina e il locale disimpegno rilevata sul posto in occasione del sopralluogo
- Piccola variazione delle dimensioni del balcone lato ovest della zona notte
- Presenza di cassonetto/risega in muratura in camera non rappresentato nella scheda catastale
- Altezze interne non corrispondenti (altezza zona giorno rilevata 2.80m a fronte dei 2.90 segnati nella scheda catastale)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, 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 seguenti motivazioni:
Come riportato nella pagina precedente la scheda catastale è inesatta e i costi, a carico del futuro acquirente, per l'aggiornamento catastale saranno pari a circa 1.000,00 euro

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.

2.1.5 LOTTO 1 - VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto di compravendita a rogito dott. Mauro Barca Notaio Repertorio n. 57.481 e Raccolta n.18.797 del 10/11/1993, Registrato a Brescia il 26/11/1993 al n.5071

☐ Quota di proprietà : 1/1

☐ Usufrutto : No

☐ Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

☐ Servitù : no

☐ Vincoli : no

☐ Oneri : no

☐ Pesi : no

☐ Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero :

x Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto: Contratto di Locazione 4+4

☐ €/anno: 5.400,00 euro

☐ Rata: rate trimestrali anticipate di 1.350,00 euro

☐ Durata in anni: dal 18/07/2023 al 17/07/2027 con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni

☐ Scadenza contratto: 17/07/2031

☐ Estremi registrazione: registrato il 10/08/2023 ID TMR23T003486000XF

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato:

x Si — da indagini svolte sul mercato degli affitti, il canone medio di mercato dovrebbe attestarsi intorno ai 4.800 euro/annui

☐ No

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

x Registrati in data antecedente alla data di apertura della liquidazione

☐ Registrati in data successiva alla data di apertura della liquidazione

N.B. si precisa che il contratto di locazione, essendo sottoscritto prima della data di apertura della liquidazione controllata n.114/2026, risulta opponibile alla procedura

2.1.6 LOTTO 1 - FORMALITA', 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 quanto segue:

- Non conformità urbanistica e catastale come indicato nei capitoli precedenti
- Il bene è gravato dal contratto di locazione ad uso abitativo precedentemente descritto (registrato in data 10/08/2023, scadenza naturale il 17/07/2031), avente data certa anteriore rispetto alla presente procedura.
- Quanto ad eventuali spese condominiali arretrate, non essendoci l'amministratore di condominio, l'esecutato dichiara di essere in regola con il pagamento delle stesse.

2.1.7 LOTTO 1 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON A CARICO ALL'ACQUIRENTE

a) 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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 3***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 5***

b) 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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 3***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 5***

2.2 LOTTO 2

2.2.1 LOTTO 2 - INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Capriolo
- ☐ Frazione : ----------
- ☐ Località : ----------
- ☐ Quartiere : ----------
- ☐ Via/Piazza : via Per Calepio
- ☐ Civico n. : 56

Zona

Residenziale centrale, in prossimità del centro storico

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

X Residenziale
X Direzionale
☐ 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
X fabbricato pluripiano

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

X appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ locale commerciale

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

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è sito nel comune di Capriolo (Bs), in via Per Calepio n.56, in posizione d'angolo tra la via Per Calepio e la via IV Novembre.
L'area risulta a carattere misto residenziale e commerciale, ben servita e integrata nel tessuto del centro abitato, in prossimità di attività commerciali e di pubblici esercizi.
Il fabbricato si sviluppa su 4 livelli : piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) con la seguente distribuzione funzionale:

- Piano interrato e terra: locale ad uso commerciale
- Piano primo: unità abitativa oggetto di stima (sub.3) e unità ad uso ufficio
- Piano secondo/sottotetto: unità abitativa (sub.5 oggetto di stima)
- Parti comuni

L'accesso pedonale alle unità dei piani superiori avviene tramite il vano scala comune esterno o ascensore posti entrambi in lato sud-ovest del fabbricato, raggiungibili da apposito ingresso protetto da cancello in ferro.
L'immobile, pur appartenendo a più proprietà, non ha l'amministratore di condominio.

☐ **Dimensione**

☐ Piccola
x Media
☐ 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

☐ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero
☐ Espansione
x Contrazione
☐ Recessione

☐ **Altro**

2.2.2 LOTTO 2 - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento mansardato sito al piano secondo(sottotetto), posto all'interno del fabbricato condominiale precedentemente descritto, sito in via Per Calepio n. 56 in Capriolo (BS), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 75, subalterno 5, con diritto alle parti comuni (fg 11 part. 75 sub.6 – scala e corte comune).

L'unità immobiliare, che conta 80 mq di superficie utile calpestabile interna, è composta da un locale soggiorno con cucina openspace, un disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico dotato di vaso, bidet, vasca e doccia, un ripostiglio, oltre a una terrazza a servizio della zona giorno della superficie di 16 mq e a una porzione di sottotetto accessibile, al rustico e non agibile (altezza media inferiore a 1.50 m).

L'accesso all'appartamento è garantito dalla pubblica via Per Calepio, tramite una corte comune asfaltata e, successivamente, da un vano scala esterno in uso comune con altre unità immobiliari e/o da un ascensore, entrambi ubicati sul lato sud-ovest del lotto. L'appartamento gode, essendo l'unico appartamento all'ultimo piano, di affaccio libero su tutti e quattro i lati.

Alla data del sopralluogo si rileva un discreto stato di manutenzione dell'unità, dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori e di impianto di raffrescamento ad aria; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica sia nella zona giorno e sia nella zona notte. I serramenti sono in legno, con sistema oscurante ad ante in legno.

La copertura è dotata di isolante, con travi e travetti in legno a vista.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario	Capriolo – Codice Catastale B711 Provincia di Brescia
☐ Tipologia Catasto	☐ Terreni X Fabbricati
☐ Identificativo	NCT Foglio 11 – part. 75 – sub. 5

Confini

Indicare i confini catastali:

x Nord: affaccio su part. 75 sub.6 corte comune

x Sud: affaccio su part. 75 sub.6 parte corte comune e parte vano scala condominiale

x Est: affaccio su part. 75 sub.6 corte comune

x Ovest: affaccio su part. 75 sub.6 parte corte comune e parte vano scala condominiale

Consistenza : rilievo delle superfici

x Diretto in loco	Eseguito da Geom. Signoroni

☐ Desunto graficamente da:

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

☐ 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

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie piano secondo (sottotetto)	92,31	100%	92,31
Terrazzo piano secondo	16,08	35%	5,63
Sottotetto non agibile	48,00	5%	2,40
		totale	**100,34**

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Anno di costruzione 2004

☐ Livello di piano Piano secondo (sottotetto)

☐ Ascensore

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

☐ N. servizi 1

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

x Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

	x Autonomo Alimentazione: ☐ metano x gas ☐ olio combustibile ☐ elettrico ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti x radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro	
☐ Condizionamento	x Presente ☐ Assente Se presente indicare se ☐ Totale x Parziale	: Vetustà (anni) 15 circa : Vetustà (anni) 15 circa
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Elettrico	x Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) 20
☐ Idraulico	x Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) 20
☐ Antifurto	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____

	x Assente	
☐ Impianto geotermico	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	x Assente	
☐ Domotica	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	x Assente	
☐ **Manutenzione fabbricato**	☐ Minimo	
	x Medio	
	☐ Massimo	
☐ **Manutenzione unità immobiliare**	☐ Minimo	
	x Medio	
	☐ Massimo	
☐ **Classe energetica**	☐ Classe desunta dall'ACE	☐ 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**	☐ Minimo	
	x Medio	
	☐ Massimo	
☐ **Funzionalità dell'immobile**	☐ Minimo	
	x Medio	
	☐ Massimo	
☐ **Finiture dell'immobile**	☐ Minimo	
	x Medio	
	☐ Massimo	

☐ **Altro**

2.2.3 LOTTO 2 - LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato anteriore 01/09/1967 con ampliamento nel 1977 e ristrutturazione nel 2004

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco documenti visionati:

- Licenza di Costruzione del fabbricato originario non rivenuta presso l'UTC di Capriolo e presumibilmente eseguita prima del 1967
- Licenza di Costruzione n.546/5/77 prot.4467 del 15/03/1977
  per ampliamento fabbricato esistente (piano terra e piano primo)
- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità e agibilità del 19/10/1977
  Riferita alla pratica n.546/5/77 prot.4467 (piano terra e piano primo)
- Concessione Edilizia con contributo P.E. n.3944/2002 prot.1497 del 12/02/2003
  Ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto
- DIA P.E. 4264/04 prot. n.3221 del 06/04/2004
  per variante in corso d'opera alla C.E. n.3944
- DIA P.E. 4315/04 prot. n.6739 del 29/07/2004
  per variante in corso d'opera alla C.E. n.3944
- Pratica Edilizia n.59/2013 prot.8142 del 05/06/2013
  per cambio di destinazione d'uso da residenziale a ufficio (piano terra non oggetto di perizia)

☐ Fonte documentazione visionata:
- Ufficio Tecnico Comune di Capriolo

☐ Data verifica urbanistica (28/08/2026)

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico : PGT vigente – Piano delle Regole comune di Capriolo, l'area insiste su cui insiste il fabbricato ricade in ambito "R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi"

☐ Convenzione Urbanistica : No

☐ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici : No

☐ Vincoli ambientali : No

☐ Vincoli paesaggistici : No

NOTE PARTICOLARI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta edificato in epoca anteriore al 1967 e fuori dal centro abitato. Dalle ricerche documentali presso l'archivio comunale (che archivia le pratiche dal 1954 in poi) non è stata rinvenuta la pratica edilizia originaria ma solamente pratiche di ampliamento e sopralzo in epoche successive all'originaria edificazione; non sono state inoltre ritrovate le schede catastali di primo impianto ma solamente vecchi schizzi riportati sui vecchi modelli 5 archiviati presso L'ufficio Territorio della Provincia di Brescia datati 1954. La ricostruzione della consistenza storica e della successiva evoluzione del fabbricato viene pertanto effettuata mediante l'esame della documentazione catastale disponibile e delle pratiche edilizie successive.
Il modello 5 catastale riporta una consistenza di quattro vani residenziali (due al piano terra e due al primo piano) oltre a un magazzino a al piano terra. La consistenza ivi riportata presenta differenze rispetto alla configurazione rappresentata nelle successive pratiche edilizie in particolare per quanto riguarda il numero dei vani a piano primo; sulla base degli elementi disponibili, le ragioni di tale discontinuità documentale non risultano accertate. Il documento costituisce un elemento della ricostruzione storica e non equivale, di per sè, a un titolo edilizio.
La prima pratica edilizia rinvenuta, in ordine cronologico, risale all'anno 1977 e riguarda un intervento di ristrutturazione con ampliamento. Gli elaborati allegati rappresentano uno stato di fatto diverso da quello desumibile dal modello 5, comprendente anche una porzione del fabbricato non rappresentata nel documento catastale storico (due vani a piano primo). La medesima porzione è stata altresì interessata dalle opere di ristrutturazione oggetto del titolo rilasciato. La sua presenza negli elaborati del 1977 assume quindi rilievo sia come documentazione della preesistenza a quella data, sia in relazione all'ambito dell'intervento assentito.
Nell'anno 2002 è stata presentata un'ulteriore pratica edilizia per il sopralzo dell'edificio e il recupero del sottotetto, anch'essa seguita dal rilascio del relativo titolo. Anche gli elaborati di questa pratica comprendono la porzione non rappresentata nel modello 5, interessata dall'intervento di sopralzo e recupero del sottotetto.
Le due pratiche documentano pertanto la presenza di tale porzione nel tempo e il suo coinvolgimento negli interventi successivamente autorizzati quali ristrutturazione e sopralzo.
Ai fini dell'inquadramento normativo, l'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consente di ricostruire lo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto e dall'ultimo titolo relativo a un intervento sull'intero immobile integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
In merito alla difformità documentale sopra descritta è stato svolto un colloquio con l'amministrazione comunale di Capriolo (Bs). Nel corso del confronto, l'ufficio ha espresso un orientamento favorevole all'assunzione della configurazione rappresentata nelle pratiche del 1977 e del 2002 come stato originario dell'immobile.
Tale esito viene riportato quale orientamento espresso verbalmente dall'ufficio.
Alla luce di quanto sopra e dei colloqui intercorsi con l'amministrazione comunale, sono indotto a ritenere come base di partenza per la verifica urbanistica dell'immobile lo stato di fatto rappresentato nella pratica del 1977.
Chiaramente si precisa che, I due titoli edilizi prima descritti, nella loro esecuzione, hanno generato difformità descritte di seguito e da valutare puntualmente ai fini delle conclusioni sulla conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare.
In sede di sopralluogo è stata effettuata la verifica di rispondenza tra lo stato di fatto rilevato in loco e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi sopra richiamati. Da tale riscontro sono emerse alcune difformità, di seguito puntualmente illustrate e classificate in ragione della relativa rilevanza tecnico-giuridica.

1) Difformità rientranti nelle tolleranze costruttive

Il rilievo ha evidenziato, con riferimento all'ingombro esterno del fabbricato, una lunghezza pari a 8,85 m a fronte degli 8,60 m concessionati e una larghezza pari a 14,56 m a fronte dei 14,40 m assentiti. Analogamente, le altezze interne rilevate presentano scostamenti contenuti rispetto ai valori concessionati. Tali difformità, per la loro modesta entità dimensionale, rientrano nei margini di tolleranza costruttiva riconosciuti dalla prassi tecnica e dalla normativa di settore (art. 34-bis D.P.R. 380/2001) e non integrano, pertanto, fattispecie di abuso edilizio rilevante ai fini della commerciabilità del bene.

2) Difformità relative al terrazzo della zona giorno

Il titolo abilitativo prevedeva la realizzazione di un terrazzo di dimensioni inferiori, corredato di pensilina di copertura. In sede di sopralluogo si è riscontrato che la pensilina non è stata realizzata, mentre risulta ampliata la superficie del terrazzo rispetto a quanto concessionato. Tale intervento, comportando una variazione della superficie esterna rispetto all'assetto autorizzato, non risulta riconducibile alle mere tolleranze esecutive e necessita di idonea regolarizzazione edilizia presso il Comune competente.

3) Modifica delle aperture esterne

È stata inoltre rilevata una difformità in ordine alla posizione e alla dimensione di alcune aperture esterne rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo.

4) Modifiche alla distribuzione interna e al sottotetto

Si segnalano altresì variazioni della posizione delle pareti divisorie interne e delle porte interne rispetto alla configurazione assentita, nonché una diversa ripartizione tra la superficie dell'appartamento e la porzione di sottotetto non agibile, risultando quest'ultima in parte inglobata nella superficie abitativa e, viceversa, parte della superficie originariamente assentita come abitativa ricondotta al sottotetto. Si rileva infine una difformità nella posizione dei lucernari a tetto rispetto a quanto concessionato. Tali interventi, incidendo sulla ripartizione delle superfici e sulla configurazione distributiva dell'unità, richiedono una verifica di conformità presso l'Ufficio Tecnico comunale ai fini della relativa regolarizzazione.

Considerazioni conclusive

Alla luce di quanto sopra, le difformità di cui ai punti 1) rientrano nelle tolleranze costruttive e non richiedono pratica di sanatoria. Le difformità di cui ai punti 2), 3) e 4), pur non comportando, per quanto rilevabile in sede di sopralluogo, variazioni di destinazione d'uso, presentano un maggior grado di complessità, in ragione della variazione di superficie del terrazzo e della diversa ripartizione tra superficie abitativa e sottotetto. Non essendo tali difformità riconducibili alle mere tolleranze costruttive, esse configurano interventi eseguiti in variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo originario, sanabili mediante accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001.

Ai fini della presente perizia si considera pertanto, con carattere prudenziale ed orientativo, un costo complessivo a carico del futuro acquirente pari a **€ 8.000,00**, così ripartito:

- oblazione/oneri di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (ampliamento terrazzo, modifica aperture, riconfigurazione sottotetto/superficie abitativa): € 5.000,00;
- spese tecniche per rilievo, predisposizione ed espletamento della pratica di accertamento di conformità, incluso eventuale aggiornamento planimetrico catastale: € 3.000,00.

Si precisa che tale importo non è stato oggetto di verifica autonoma presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo e viene pertanto formulato sulla base della prassi amministrativa corrente, fatta salva diversa determinazione in sede di effettiva regolarizzazione.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni 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 alla originaria costruzione, per le motivazioni precedentemente esposte.

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

□ No

X Si ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro acquirente di € 8.000,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

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 aggiorna

2.2.4 LOTTO 2 - RISPONDENZA CATASTALE

Immobili identificati al NCT come segue:

Foglio 11 mappale 75 subalterno 5
categoria A/2, Classe 04, Consistenza 4 vani

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale :
27/06/2026

Note:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla situazione catastale attuale:

- Differenza dell' ingombro esterno del fabbricato in quanto l'unità immobiliare risulta circa 25 cm più lunga

- Ampliamento terrazzo zona giorno in quanto la scheda catastale rappresenta un terrazzo con una pensilina; in realtà quest'ultima non è stata realizzata ma è stata realizzata superficie in più del terrazzo

- Alcune delle aperture esterne non corrispondono per posizione e dimensione a quelle autorizzate

- Modifica alla posizione delle pareti divisorie interne, posizione delle porte interne, parte del sottotetto non agibile è stato in realtà inglobato nella superficie dell'appartamento e viceversa, posizione dei velux non corrispondenti a quanto concessionato

- Altezze interne rilevate differiscono da quelle rappresentate nella scheda catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, 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 allo stato attuale dell'immobile

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Come riportato nella pagina precedente la scheda catastale è inesatta e i costi, a carico del futuro acquirente, per l'aggiornamento catastale saranno pari a circa 1.000,00 euro

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.

2.2.5 LOTTO 2 - VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1:

- Atto di compravendita a rogito dott. Mauro Barca Notaio Repertorio n. 57.481 e Raccolta n.18.797 del 10/11/1993, Registrato a Brescia il 26/11/1993 al n.5071

☐ Quota di proprietà : 1/1

☐ Usufrutto : No

☐ Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

☐ Servitù : no

☐ Vincoli : no

☐ Oneri : no

☐ Pesi : no

☐ Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero : L'immobile è ad oggi occupato dal proprietario sig. Omissis

☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno:

☐ Rata:

☐ Durata in anni:

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al decreto ingiuntivo

☐ Registrati in data successiva al decreto ingiuntivo

2.2.6 LOTTO 2 - FORMALITA', 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 quanto segue:

- Non conformità urbanistica e catastale come indicato nei capitoli precedenti
- Quanto ad eventuali spese condominiali arretrate, non essendoci l'amministratore condominiale, l'esecutato dichiara di essere in regola con il pagamento delle stesse.

2.2.7 LOTTO 2 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

a) 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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 3***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 5***

b) 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 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 16 Particella 230 (non oggetto della presente perizia)***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 3***
- ***Fg. 11 Particella 75 sub 5***

3.PARTE TERZA

3.1 ANALISI ESTIMATIVA

3.1.1 LOTTO 1

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Considerata la presenza di un contratto di locazione in essere, con canone ritenuto congruo rispetto alle ordinarie condizioni di mercato, si è verificato che il mantenimento della locazione fino alla relativa scadenza non determina sostanziali variazioni rispetto al valore di mercato attuale dell'immobile. Pertanto, ai fini della presente valutazione, si ritiene corretto utilizzare i valori correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe.
Pertanto, ai fini della presente perizia, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.500,00 euro/mq

APPARTAMENTO BILOCALE – Sezione NCT Fg 11 Part. 75 sub. 3	
SUPERFICIE COMMERCIALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	61,60 mq
PREZZO AL MQ	1.500,00 €/mq
VALORE DI MERCATO LORDO DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	92.400,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione urbanistica	- 3.032,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione catastale	- 1.000,00 €
VALORE DI MERCATO DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	**88.368,00 €**

CALCOLO VALORE DI VENDITA FORZATA

Nel caso in cui la vendita avvenga in condizione di cosiddetta "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 :
(€ 88.368,00 - 15%) = € 75.112,80 approssimato a € 75.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 DELL'APPARTAMENTO (SEZIONE NCT FG 11 PART. 75 SUB. 3) = € 75.000,00

3.1.2 LOTTO 2

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dopo un'indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.500,00 euro/mq

APPARTAMENTO – Sezione NCT Fg 11 Part. 75 sub. 5	
SUPERFICIE COMMERCIALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	100,34 mq
PREZZO AL MQ	1.500,00 €/mq
VALORE DI MERCATO LORDO DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	150.510,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione urbanistica	- 8.000,00 €
A DEDURRE: oneri per regolarizzazione catastale	- 1.000,00 €
VALORE DI MERCATO DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	**141.510,00 €**

CALCOLO VALORE DI VENDITA FORZATA

Nel caso in cui la vendita avvenga in condizione di cosiddetta "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 :
(€ 141.510,00 - 15%) = € 120.283,50 approssimato a € 120.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 DELL'APPARTAMENTO (SEZIONE NCT FG 11 PART. 75 SUB.5) = € 120.000,00

3.1.3 RIEPILOGO FINALE LOTTO 1

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

il più probabile valore in condizioni di libero mercato , della piena proprietà di 1/1 dell'appartamento "LOTTO 1" (sezione NCT foglio 11 part. 75 sub. 3) è di :

€ 88.368,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, della piena proprietà di 1/1 dell'appartamento "LOTTO 1" (sezione NCT foglio 11 part. 75 sub. 3) è di :

€ 75.000,00

3.1.4 RIEPILOGO FINALE LOTTO 2

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

il più probabile valore in condizioni di libero mercato , della piena proprietà di 1/1 dell'appartamento "LOTTO 2" (sezione NCT foglio 11 part. 75 sub. 5) è di :

€ 141.510,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, della piena proprietà di 1/1 dell'appartamento "LOTTO 2" (sezione NCT foglio 11 part. 75 sub. 5) è di :

€ 120.000,00

3.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , 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: 07-10-2026