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.59/i

Esperto incaricato

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

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma _____

Date

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

Identificazione dei lotti

LOTTO : unico

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

Descrizione sintetica :Trattasi di un box posto al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale plurifamiliare sito in via Per Calepio e denominato "Residence la Meridiana"

Ubicazione **:** Comune di Capriolo (Bs) – via Per Calepio n.59/i

Identificativi catastali : Sezione NCT Foglio 17 Particella 16 subalterno 57

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : Piena Proprietà

Divisibilità dell'immobile : No – compendio funzionalmente unitario

Più probabile valore in libero mercato : € **15.300,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **13.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

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

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	x No	□ Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	□ No	x Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No	x Si	se Si vedi pagina ___20___
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	x No	□ Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 5
2. Inquadramento degli immobili 6
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 10
4. Audit documentale e Due Diligence 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 a 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'unità immobiliare sita in Capriolo, via Per Calepio n.59/i
- 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 l'unità immobiliare 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 l'unità immobiliare oggetto di perizia.
- In data 28/08/2026, il valutatore, si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Capriolo e visionava/estraeva copia della documentazione urbanistica relativa all' unità immobiliare oggetto di perizia.
- In data 03/09/2026, il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Capriolo – via Per Calepio n.59 – 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 12/09/2026, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

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

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

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Capriolo
- ☐ Frazione : ----------
- ☐ Località : ----------
- ☐ Quartiere : ----------
- ☐ Via/Piazza : Via Per Calepio
- ☐ Civico n. : 59/i

Zona

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

Mappa geografica



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

Destinazione urbanistica dell'immobile

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

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
- X Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

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

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- X in condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

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

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

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un'autorimessa interrata situata in via Per Calepio n.59, in Capriolo (Bs) all'interno di un complesso condominiale plurifamiliare.
Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a un livello interrato e ospita, oltre alle unità abitative, anche negozi, magazzini e autorimesse pertinenziali.
Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica contigui con altezze differenti da un piano fuori terra fino a quattro piani fuori terra.
Complessivamente è formato da 17 abitazioni, 1 deposito, 11 Negozi, 5 Uffici/studi privati e 37 Autorimesse.
Il complesso è situato all'incrocio tra la via IV Novembre e la via Per Calepio.
L'accesso al piano interrato è garantito da uno scivolo comune dotato di cancello automatico elettrico.
L'immobile è regolarmente costituito in condominio e denominato "Residence la Meridiana".

Caratteristiche generali:

☐ Struttura in elevazione	: Struttura C.A. travi e pilasti
☐ Solai	: Solaio in laterocemento
☐ Copertura	: A falde
☐ Coibentazioni/Isolamenti	: Non rilevati
☐ N. totale piani	: 4 fuori terra più piano interrato
☐ Altro	:
☐ **Dimensione**	☐ Piccola ☐ Media X Grande
☐ **Caratteri domanda e offerta**	☐ Lato acquirente X Privato ☐ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente ☐ Lato venditore ☐ Privato ☐ Società ☐ Cooperativa X Vendita giudiziaria
☐ **Forma di mercato**	☐ Concorrenza monopolistica ☐ Concorrenza monopolistica ristretta X Oligopolio

□ Monopolio
□ Monopolio bilaterale

□ **Filtering**

□ Assente
x Up
□ Down

□ **Fase del mercato immobiliare**

□ Recupero
□ Espansione
x Contrazione
□ Recessione

□ **Altro**

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Descrizione dell' unità immobiliare
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un box singolo (autorimessa) facente parte del complesso condominiale "Residence la Meridiana" sito in via Per Calepio n.59/i in Capriolo (Bs) distinto al catasto al foglio 17 particella 16 subalterno 57 con diritto alle parti comuni subalterno 23.
L'unità è ubicata al piano interrato (Piano S1) ed è accessibile tramite rampa di accesso condominiale che, dal piano terra, conduce al livello interrato ove sono collocate tutte le autorimesse del fabbricato condominiale.
L'autorimessa, presenta una superficie interna di 16 mq. Risulta dotata di porta sezionale e pavimentazione in battuta di cemento.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario Capriolo– Codice Catastale B711
Provincia di Brescia

☐ Tipologia Catasto
☐ Terreni
X Fabbricati

☐ Identificativo
Sezione NCT Foglio 17, Particella 16, subalterno 57
C/6, Classe 4

Confini partendo da nord e procedendo in senso orario:
altra unità immobiliare sub.58; corsello comune sub.23
altra unità immobiliare sub.56; terrapieno;

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) 03/09/2026

Criterio di misurazione
x SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

AUTORIMESSA – FOGLIO 17 PARTICELLA 16 SUBALTERNO 57			
Destinazione	**SEL**	**Indice**	**Sup. commerciale**
Superficie autorimessa	18,00 mq	100%	18,00 mq
		totale	**18,00 mq**

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

□ Anno di costruzione originaria 2002

□ Anno di ristrutturazione

□ Livello di piano Piano primo interrato

□ Ascensore

□ Presente

x Assente per l'unità in oggetto ma presente nel condominio e utilizzabile dalle altre unità

□ Vetustà dell'ascensore (anni) _____

□ N. servizi Assente

Impianti in dotazione

□ Riscaldamento

□ Presente

x Assente

Se presente indicare la tipologia

□ Centralizzato

□ Autonomo

Alimentazione:

□ metano

□ gas propano liquido

□ olio combustibile

□ elettrico

□ pompa di calore

	☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento Elementi radianti ☐ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro	
☐ Condizionamento	☐ Presente x Assente Se presente indicare se ☐ Totale ☐ Parziale	: Vetustà (anni) circa : Vetustà (anni) circa
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Elettrico	x Presente ☐ Assente	: Vetustà (anni) circa
☐ Idraulico	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) circa
☐ Antifurto	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Impianto geotermico	☐ Presente x Assente	: Vetustà (anni) _____
☐ Domotica	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____

	x Assente	
□ **Manutenzione fabbricato**	□ Minimo	
	x Medio	
	□ Massimo	
□ **Manutenzione unità immobiliare**	□ Minimo	
	x Medio	
	□ Massimo	
□ **Classe energetica**	□ Classe desunta dall'APE	□ A+
		□ A
		□ B
		□ C
		□ D
		□ E
		□ F
		□ G
	x Non desumibile	
□ **Inquinamento**	x Atmosferico	x Assente
		□ Presente
	x Acustico	x Assente
		□ Presente
	x Elettromagnetico	x Assente
		□ Presente
	x Ambientale	x Assente
		□ Presente
□ **Esposizione prevalente dell'immobile**	x Minimo	

	□ Medio
	□ Massimo
□ **Luminosità dell'immobile**	x Minimo
	□ Medio
	□ Massimo
□ **Panoramicità dell'immobile**	**x** Minimo
	□ Medio
	□ Massimo
□ **Funzionalità dell'immobile**	□ Minimo
	x Medio
	□ Massimo
□ **Finiture dell'immobile**	□ Minimo
	x Medio
	□ Massimo
□ **Altro**	

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato successivo al 01/09/1967

□ Fabbricato anteriore al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

□ Elenco documenti visionati:

- Concessione Edilizia n.3689/2001, prot. 5036 del 11/06/2001
  per costruzione edificio originario
- DIA n.63 del 04/01/2002 n.22/1999
  per prima variante in corso d'opera
- DIA n.8343 del 11/10/2002
  Per seconda variante in corso d'opera
- Certificato di abitabilità/Agibilità

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

□ Data verifica urbanistica 28/08/2026

Situazione urbanistica

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

□ Convenzione Urbanistica : No

□ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici : No

□ Vincoli ambientali/paesaggistici : No

Note particolari

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta conforme a quanto depositato presso gli uffici tecnico comunali dal punto di vista urbanistico; pertanto verrà dichiarata la REGOLARITA' edilizio-urbanistica.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

□ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto allo stato autorizzato.

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:

Sez. Urb. NCT Foglio 17, particella 16 subalterno 57
C/6, Classe 4, Consistenza 16mq, Rendita 35,53

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale :
04/09/2026

Note:
L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta conforme dal punto di vista catastale.

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

x la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le motivazioni indicate nella pagina precedente.

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

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità
Le unità immobiliari sono intestate a:

- Omissis per la quota di proprietà di 1/1

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

- Atto del 13/06/2003 Notaio Barca Fabio repertorio n.4211, raccolta 2282, Registrato a Brescia il 16/06/2003 al n.3875, trascritto a Brescia il 17/06/2003

Condizioni limitanti

- Convenzione per l'attuazione di interventi di piano di recupero stipulata con il comune di Capriolo per atto autenticato dal Notaio Fabio Barca in data 23 aprile 2001 Rep. n. 2871/1422 registrato a Brescia l'8 maggio 2001 al n.1578, trascritto a Brescia il 4 maggio 2001 ai n.ri 16284/10793
- Cosi come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Fabio Barca Rep.4211 raccolta 2282 si riporta la seguente Servitù di passaggio carraio ivi costituite in favore della residua proprietà dell'allora parte venditrice, servitù che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare e in forza delle quali risulta gravata una striscia di area a piano terra e interrato facente parte del complesso in oggetto, strisce attualmente costituenti rispettivamente i mappali n.2 subalterno 26 (bene comune) e n.2 subalterno 23 (bene comune) dandosi atto che il proprietario del fondo dominante parteciperà alle spese di manutenzione per quanto riguarda il solo mappale n.2 subalterno 23.

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

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale (spese condominiali assolte sino ad oggi come da dichiarazione amministratore condominio allegata), 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:

- Convenzione per l'attuazione di interventi di piano di recupero stipulata con il comune di Capriolo per atto autenticato dal Notaio Fabio Barca in data 23 aprile 2001 Rep. n. 2871/1422 registrato a Brescia l'8 maggio 2001 al n.1578, trascritto a Brescia il 4 maggio 2001 ai n.ri 16284/10793
- Cosi come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Fabio Barca Rep.4211 raccolta 2282 si riporta la seguente Servitù di passaggio carraio ivi costituite in favore della residua proprietà dell'allora parte venditrice, servitù che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare e in forza delle quali risulta gravata una striscia di area a piano terra e interrato facente parte del complesso in oggetto, strisce attualmente costituenti rispettivamente i mappali n.2 subalterno 26 (bene comune) e n.2 subalterno 23 (bene comune) dandosi atto che il proprietario del fondo dominante parteciperà alle spese di manutenzione per quanto riguarda il solo mappale n.2 subalterno 23.
- Presenza di spese condominiali arretrate negli ultimi due anni come da dichiarazione dell'amministratore condominiale, per un importo pari a 80,35 euro alla data odierna

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

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

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

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

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

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

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

Beni immobili in comune di Capriolo gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 17 Particella 16 sub 57***
- ***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)***

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

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

Beni immobili in comune di Capriolo gravati da iscrizione:
quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :
- ***Fg. 17 Particella 16 sub 57***

- ***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 DELL' UNITA' IMMOBILIARE

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 850,00 euro/mq

AUTORIMESSA – Sezione NCT Fg 17 Part. 16 sub.57	
SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	18,00 mq
PREZZO AL MQ	850,00 €/mq
VALORE DI MERCATO LORDO DELLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	15.300,00 €
VALORE DI MERCATO DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'	**15.300,00 €**

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 :
(€ 15.300,00 - 15%) = € 13.005,00 approssimato a € 13.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' DI 1/1 DELL'AUTORIMESSA (SEZIONE NCT FG 17 PART. 16 SUB. 57) = € 13.000,00

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 dell'autorimessa (sezione NCT foglio 17 part. 16 sub.57) è di :

€ 15.300,00

il più probabile valore in condizioni di <u>vendita forzata</u>, della piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa (sezione NCT foglio 17 part. 16 sub.57) è di :

€ 13.000,00

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