



# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 152/2021

## LOTTO UNICO

### ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

G.O.T. delegato dell'esecuzione: **Dott.ssa Liana Zaccara**

#### **Anagrafica**

Creditore procedente:



Rappresentata dall'Avvocato:



Esecutato:



Esperto incaricato

*Geometra Gozzoli Stefano  
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145  
Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia  
Tel 030 930 56 03  
PEC: [stefano.gozzoli@geopec.it](mailto:stefano.gozzoli@geopec.it)*

*F.to Digitalmante*



STUDIO TECNICO  
GEOMETRA GOZZOLI STEFANO



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366

Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia - Tel 030/930 56 03 – e.mail: [geom.gozzoli@libero.it](mailto:geom.gozzoli@libero.it)

**Premessa**

Nomina dell'esperto	10.05.2021
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	01.06.2021
Data di consegna del rapporto di valutazione	27.09.2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26.11.2021

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da una casa a schiera di tre piani di cui uno interrato e due piani fuori terra dotata di giardino privato, collocata all'interno di un complesso condominiale.
Ubicazione:	via Del Sale, 111 – Gussago (Bs)
Identificativi catastali:	<i>Abitazione:</i> sezione NCT foglio 29, particella 49, subalterno 11; <i>Posto auto scoperto:</i> sezione NCT foglio 29, particella 49, subalterno 31; <i>Box/autorimessa:</i> sezione NCT foglio 29, particella 49, subalterno 14.
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	l'immobile non è divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	469.993,50 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	375.994,80 €
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile è sito in una zona residenziale periferica a sud del centro edificato del comune di Gussago a pochi chilometri dalle principali arterie di comunicazione (autostrada A4 – SP510). Risulta di buona commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia/urbanistica	vedi pagina	12
Conformità catastale	vedi pagina	15
Conformità titolarità	vedi pagina	16

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina	19
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina	19



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, mediante ausiliario visurista, il quale ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia dove risulta che il bene oggetto di stima è pervenuto [REDACTED] come segue:

- TRASCRIZIONE del 06/04/1990 - ATTO DI COMPRAVENDITA, Registro Particolare 7671, Registro Generale 10819, Pubblico ufficiale [REDACTED].

Che a carico dell'immobile sopra descritto, a far stato dal ventennio alla data del 15/06/2021, non esistono formalità di iscrizione o trascrizione pregiudizievoli, non figurano privilegi o pesi di qualsiasi natura **ad eccezione di quanto segue:**

IS.30/04/2015 N.14134/2260

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 27/12/2013 [REDACTED] rep. Tribunale di Brescia , sentenza di separazione personale

a favore [REDACTED] 24/12/1949 Cazzago San Martino

contro [REDACTED]

concorrenza € 120.000,00

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

IS.24/09/2018 N.41025/7000

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 27/12/2013 [REDACTED] rep. Tribunale di Brescia , sentenza di separazione personale

a favore [REDACTED] 24/12/1949 Cazzago San Martino

contro [REDACTED]

concorrenza € 180.000,00

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

TR.08/03/2021 N.10116/6421

verbale di pignoramento immobili in data 22/02/2021 [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Brescia

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

\*\*Vedasi relazione ventennale redatta da visurista, ivi allegata.

*Note*

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.



## Indice

1.	Fasi – accertamenti e date indagini.....	6
2.	Inquadramento dell’immobile.....	7
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....	9
4.	Audit documentale e Due Diligente.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
4.2	Rispondenza catastale.....	14
4.3	Verifica della titolarità.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente .....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente.....	18
7.	Analisi estimative .....	19
8.	Determinazione del valore .....	20
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	22
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	23



**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 03 giugno 2021:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visure catastali, planimetrie, estratto mappa.
- 15 giugno 2021:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria, da parte di ausiliario visurista incaricato.
- 23 giugno 2021:** richiesta accesso agli atti “richiesta presa visione e copia” documenti amministrativi ufficio tecnico del comune di Gussago
- 07 luglio 2021:** sopralluogo in Gussago (Bs), Via Del Sale nr. 111.
- 21 luglio 2021 :** trasmissione in modalità remota da parte del Comune di Gussago di estratto per riassunto di matrimonio per il soggetto esecutato.
- 22 luglio 2021:** accertamenti effettuati a mezzo di richiesta via PEC presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di contratto di affitto.
- 30 agosto 2021:** visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.
- 10 settembre 2021:** trasmissione da parte dell'amministratore condominiale di comunicazione circa la regolarità del versamento delle spese condominiali.

**2. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Gussago
FRAZIONE	//
VIA	via Del Sale
CIVICO	n. 111

**Estratto Satellitare e catastale**





<b>Destinazione urbanistica dell’immobile:</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Tipologia immobiliare:</b>	Casa a schiera di tre piani di cui uno interrato e due piani fuori terra dotata di giardino privato, collocata all’interno di un complesso condominiale.
<b>Tipologia edilizia dei fabbricati:</b>	Edificio condominiale con più unità immobiliari, con garage e posti auto posizionati in zona limitrofa alle abitazioni, è presente un giardino e piscina comune. Accesso carraio e spazi di manovra comuni.
<b>Caratteristiche generali dell’immobile:</b>	Trattasi di una abitazione a schiera, due piani fuori terra ed un interrato, giardino privato, posto auto scoperto e autorimessa/box posti in zona limitrofa all’abitazione, ubicata all’interno di un complesso condominiale di cui al civico n. 111 – di via del Sale, in comune di Gussago (BS).
<b>Dimensioni:</b>	Unità immobiliare di buone dimensioni.
<b>Fase del mercato immobiliare:</b>	Nel periodo di riferimento, (Agosto 2021) per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Gussago (Bs), si riscontra un leggero aumento del valore €/mq rispetto ad agosto 2020. Si può quindi affermare che la zona possiede una sufficiente commerciabilità nel settore immobiliare.
<b>Altro</b>	Le unità immobiliari per opportunità di mercato non risultano divisibili.



### **3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DATO IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel comune di Gussago (Bs), all'interno di un complesso condominiale denominato "Corte Santo Stefano" in Via Del Sale nr. 111, dotato di giardino e piscina comune.

Sia accede al complesso mediante il cancello carraio o pedonale collettivo provenendo dalla via pubblica, per trovarsi in un'area pavimentata a porfido che conduce ad i posti auto scoperti privati ed anche ai garage/box auto limitrofi agli stessi, che nel caso della presente perizia sono identificati rispettivamente con i subalterni 31 (23,00 m<sup>2</sup>) e 14 (25,00 m<sup>2</sup>)\*.

Percorrendo gli spazi esterni comunemente idoneamente pavimentati e limitrofi al giardino, si accede all'abitazione dal piano terra, mediante ingresso privato posto a nord, troviamo quindi un disimpegno (7,78 m<sup>2</sup>) che sfocia direttamente sul soggiorno/sala pranzo (44,30 m<sup>2</sup>), mentre a sinistra si accede nella cucina (11,65 m<sup>2</sup>) ed a destra la scala permette di accedere al piano primo ed al piano interrato.

Dal Soggiorno/sala si può recarsi al giardino privato (117,00 m<sup>2</sup>) ed a un portico\* (16,80 m<sup>2</sup>) attualmente chiuso sui due lati liberi con dei serramenti metallici.

Una volta percorsa la scala che porta al piano primo, un disimpegno (4,65 m<sup>2</sup>) conduce in senso orario ad un bagno (10,00 m<sup>2</sup>) privo del c.d. antibagno\*, dotato di porta che separa direttamente dalla camera dalla camera da letto (14,50 m<sup>2</sup>) secondo locale in senso orario, per poi trovare un ulteriore disimpegno (2,86 m<sup>2</sup>), che separa ulteriori due camere da letto (14,50 m<sup>2</sup>) e (12,75 m<sup>2</sup>) ed secondo un bagno (5,13 m<sup>2</sup>).

Al piano terra, nella zona antecedente il pianerottolo (1,15 m<sup>2</sup>) di percorrenza della scala che porta al piano interrato si trova un piccolo locale adibito a servizio igienico (1,71 m<sup>2</sup>)\*.

Percorsa la scala si arriva poi nel piano interrato ed un disimpegno (5,70 m<sup>2</sup>), separa in senso orario, un locale caldaia (9,00 m<sup>2</sup>), un altro locale (3,50 m<sup>2</sup>) e dotato di una porta corazzata di sicurezza, un antibagno (0,95 m<sup>2</sup>) che conduce al rispettivo bagno (2,70 m<sup>2</sup>) e ad una cantina (8,20 m<sup>2</sup>), una seconda cantina (3,30 m<sup>2</sup>) ed un locale riconducibile a taverna (36,50 m<sup>2</sup>).

La struttura portante dell'edificio è costituita da murature in cemento armato in opera ed in laterizio, solai in laterocemento. Gronde parte in cemento armato e parte in legno.

Le finiture dell'unità sono di buona fattura: le murature sono intonacate al civile e tinteggiate; Pavimenti e rivestimenti in ceramica al piano interrato, al piano terra in parquet di legno, come al piano primo ad esclusione della cucina e dei bagni realizzati in ceramica. Serramenti esterni in legno con doppia vetrocamera e scuri esterni, porte interne in legno.

Nei bagni sono stati installati sanitari in ceramica bianca, rubinetterie in acciaio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario e di riscaldamento sottotraccia con caldaia pensile funzionante a gas metano con elementi radianti in ghisa.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato.

#### **\*NOTA**

Durante le indagini peritali, si sono riscontrate numerose difformità di carattere urbanistico e catastale, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.

Le misure summenzionate sono relative alle superfici utili dedotte dalla planimetria catastale, quindi suscettibili a margine di errore.



### Caratteristiche qualitative

<b>Livello di piano:</b>	Piano interrato, terra e primo
<b>Ascensore:</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>N. servizi:</b>	4 <input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 4 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 4 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
<b>Riscaldamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: gas metano. Sistema di emissione: radiatori a parete.
<b>Condizionamento</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Solare termico</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Impianto elettrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
<b>Impianto idraulico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
<b>Impianto antifurto</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Impianto fotovoltaico</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Impianto Geotermico</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Domotica</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Manutenzione del Fabbricato</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo

STUDIO TECNICO  
GEOMETRA GOZZOLI STEFANO



Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366

Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia - Tel 030/930 56 03 – e.mail: [geom.gozzoli@libero.it](mailto:geom.gozzoli@libero.it)

- Manutenzione unità immobiliare:**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'A.P.E.  
 Non richiesta (non presente A.P.E.)
- Esposizione prevalente dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Luminosità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Finiture dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo

<b>Confini immobile</b>	nord: spazi comuni (subalterno 1)
<i>NOTA: si invita il lettore a visionare l'allegato elaborato planimetrico.</i>	est: altra abitazione (subalterno 10)
	sud: giardino privato
	ovest: altra abitazione (subalterno 33)

**Consistenza**

- X Rilievo  Interno ed esterno  
 ~~Solo esterno~~
- X Diretto in loco  ~~Collaboratore~~
- X Data del sopralluogo 07 luglio 2021  
24 settembre 2021
- X Desunto graficamente da:  
 Planimetria catastale  
 ~~Elaborato grafico (atto autorizzativo)~~  
 ~~Elaborato grafico (generico)~~  
 ~~Sopralluogo in loco~~

**Criterio di misurazione**

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



### Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

#### Abitazione

Superficie principale m<sup>2</sup> 172,21

#### Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Direttamente comunicanti	87,02 mq.	0,50	m <sup>2</sup>	43,51
Indirettamente comunicanti	0,00 mq.	0,25	m <sup>2</sup>	0,00
Portico	17,50 mq.	0,30	m <sup>2</sup>	5,25
Loggia	14,88 mq	0,30	m <sup>2</sup>	4,46
Area scoperta di pertinenza	158,44 mq (totali)			
	158,44 mq.	0,10	m <sup>2</sup>	15,84
	0,00 mq	0,02	m <sup>2</sup>	0,00

**Superficie commerciale abitazione** m<sup>2</sup> 241,27

#### Box - Autorimessa

Superficie principale 25,00 mq. m<sup>2</sup> 25,00

**Superficie commerciale box - autorimessa** m<sup>2</sup> 25,00

#### Posto auto scoperto

Superficie principale 23,00 mq. m<sup>2</sup> 23,00

**Superficie commerciale posto auto scoperto** m<sup>2</sup> 23,00

-----

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione** Lavori iniziati il 10.12.1984 e terminati il giorno 09.12.1992

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 30 agosto 2021 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Gussago (Bs) ho riscontrato che per le unità immobiliari oggetto di stima, sono stati richiesti e/o rilasciati i seguenti provvedimenti:

- a) P.E. Nr. 134/84 – nuova costruzione piscina, rilasciata il 07/12/1984;
- b) P.E. Nr. 135/84 – nuova costruzione fabbricato a 10 alloggi, rilasciata il giorno 24/08/1984.
- c) P.E. Nr. 3/85 – variante alla concessione edilizia nr. 135/84, rilasciata il giorno 29/01/1985;
- d) P.E. Nr. 101/86 – variante alla concessione edilizia nr. 135/84, rilasciata il giorno 30/01/1987;
- e) P.E. Nr. 302/87 – variante alla concessione edilizia nr. 135/84 e nr. 101/86, rilasciata il giorno 25/02/1988.
- f) Risulta presente il certificato di abitabilità datato 22/04/1993, ove all'interno della richiesta del 14/03/1991 al nr. 3400 di protocollo è allegato anche il collaudo statico.

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 in data 11/04/2019, pubblicato sul B.U.R.L. in data 12/06/2019 Serie Avvisi e Concorsi n. 24



L'immobile ricade nella zona "Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione – Art. 24.2.b, delle NTA".

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | Non risultante dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

#### Limitazioni urbanistiche

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | No  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | Si – Vedi tavola "sistema dei vincoli" del PGT Vigente. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Si – Vedi tavola "sistema dei vincoli" del PGT Vigente. |

-----

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago (Bs), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **non è conforme** a quanto autorizzato dai summenzionati titoli abilitativi edilizi, in particolare:

#### **ABITAZIONE identificata con il subalterno 1**

##### **Irregolarità Piano Terra**

- A. il bagno al piano terra collocato nel vano adiacente al pianerottolo della scala, dalla documentazione esaminata non presenta alcuna destinazione d'uso come W.C.
- B. la parete rivolta a sud, verso il giardino di pertinenza risulta possedere una sporgenza, mentre negli elaborati grafici di progetto esaminati la parete risulterebbe completamente dritta.  
Questa difformità è una incongruenza circa le superfici ed il volume dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia ed anche a livello strutturale.
- C. L'attuale portico risulta chiuso con dei serramenti metallici.

##### **Irregolarità Piano Primo**

- D. Il servizio igienico sul lato nord dell'abitazione è stato privato dell'antibagno necessario per rispettare i requisiti igienico sanitari e la posizione della porta che conduce alla camera da letto è stata modificata;

#### **BOX/AUTORIMESSA identificata con il subalterno 14**

##### **Irregolarità**

- E. è presente una finestra sul prospetto ovest non autorizzata.

#### **Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile**

Le irregolarità individuate ai punti A, B, E potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che recita "1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Dall'esame dell'ultima pratica edilizia nr. 302/87 presentata il 11/11/1987 e rilasciata il 25/02/1988 risulta che all'epoca dell'autorizzazione la superficie coperta ed il volume edificato erano inferiori ai limiti indicati nel titolo abilitativo.



Visionando successivamente le norme tecniche attuative del vigente PGT, l'indice fondiario risulterebbe maggiore di quello autorizzato all'epoca, consentendo così la redazione e l'eventuale rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in gratuità a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 (€ 516,00).

Si vede quindi necessario da parte dell'aggiudicatario eseguire idoneo ed accurato rilievo di tutto l'immobile prima di redigere la pratica, in modo da definire con precisione anche l'esatto importo dell'oblazione.

Si ritiene comunque che nel caso non dovessero rinvenirsi possibilità di applicazione dell'art. 36 del DPR 380/2001, le difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale”*.

Rendendo ovviamente più gravosa la sanzione.

Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, sarà necessario redigere e depositare idonea richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, da parte di tecnico abilitato, il tutto ai sensi di Legge.

Il professionista incaricato dovrà oltre che a produrre tutte le pratiche utili; non da ultimo per il caso in esame potrebbe essere necessario allegare alla richiesta di PDC una verifica di conformità statica e antisismica delle opere realizzate in difformità.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 7.000,00 mentre la sanzione minima ipotizzata (da accertare solo dopo accurato rilievo dell'immobile e sviluppo della pratica) ai soli fini della stima, viene indicata come € 516,00

L'irregolarità di cui al punto C dovrà essere rimossa, mediante l'asportazione dei serramenti metallici ora presenti, mediante ditta specializzata per l'importo economico stimato a corpo di € 1.500,00.

L'irregolarità di cui al punto D dovrà essere ripristinata come previsto dal progetto originario e relativa autorizzazione, mediante la realizzazione del c.d. antibagno ai fini del rispetto del regolamento di igiene locale, mediante opere interne che si stimano a corpo per l'importo di € 3.500,00.

**Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'acquirente debba sostenere una spesa non inferiore ad euro 12.516,00 (dodicimilacinquecentosedici,00).**

#### Note

- La due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.

-----



#### 4.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/29	49	11	cat. A/2	7	10,5 vani	813,42 €
NCT/29	49	31	cat. C/6	1	23,00 mq	32,07 €
NCT/29	49	14	cat. C/6	3	25,00 mq	49,06 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile
- planimetria catastale

Data verifica catastale 03/06/2021

-----

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco:

- che la planimetria catastale dell’abitazione e del box/autorimessa **non risultano conformi.**

#### **Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell’immobile**

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 1.200,00 compreso tasse di registrazione.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia.



#### 4.3 Verifica della titolarità

##### **Inquadramento della titolarità**

Il bene oggetto di stima è pervenuto [redacted] mediante atto scrittura privata in data 08/03/1990 [redacted] rep. Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 06/04/1990 n.10819/7671.

Il signor [redacted] in regime di separazione beni, acquistava in Gussago, le unità immobiliari facenti parte del Complesso Residenziale “Corte Santo Stefano”, meglio di seguito identificate catastalmente:

fg. 29	mapp.49/11	appartamento
	mapp.49/14	garage
	mapp.49/31	posto auto

Fanno parte del complesso le unità non censibili ai mappali 49-49-83/1 fg.29 ed altresì l'alloggio del custode al mappale 49/2 fg.29 p.int. T 1

##### **Condizioni limitanti**

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, ad eccezione di quanto in seguito riportato.

IS.30/04/2015 N.14134/2260

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 27/12/2013 n.4251/2013 rep. Tribunale di Brescia, sentenza di separazione personale

a favore [redacted] 24/12/1949 Cazzago San Martino

contro [redacted]

concorrenza € 120.000,00

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

IS.24/09/2018 N.41025/7000

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 27/12/2013 n. [redacted]. Tribunale di Brescia, sentenza di separazione personale

a favore [redacted] 24/12/1949 Cazzago San Martino

contro [redacted]

concorrenza € 180.000,00

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

TR.08/03/2021 N.10116/6421

verbale di pignoramento immobili in data 22/02/2021 [redacted] Ufficiale Giudiziario di Brescia

a favore [redacted]

contro [redacted]

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

Circa le servitù si rimanda a quanto indicato nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato del 08/03/1990 n.31953 rep.

Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 06/04/1990 n.10819/7671.

Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola dell'arte di quanto eventualmente alterato.



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere **occupato**.

Si è poi provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione o comodato d'uso, mediante formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 22 luglio 2021, ottenendo risposta dalla stessa il giorno 30/07/2021 dalla quale risultava che non vi sono contratti di locazione o comodato in essere al debitore esecutato.

In base a quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate di Brescia, ritengo comunque di riferire che durante il sopralluogo del giorno 07.07.2021, presso gli immobili oggetto di stima, alla presenza dell'esecutato, lo stesso ha sottoposto al sottoscritto nr. 1 contratto di locazione inerente le unità immobiliari identificate con il subalterno 11 (abitazione) e 31 (posto auto scoperto) sottoscritto il giorno 01.08.2016 e registrato a Brescia il giorno 10.08.2016 al nr. 2995 serie 3.

-----

### 5. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.

IS.30/04/2015 N.14134/2260

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 27/12/2013 n. [REDACTED] rep. Tribunale di Brescia, sentenza di separazione personale

a favore [REDACTED] 24/12/1949 Cazzago San Martino

contro [REDACTED]

concorrenza € 120.000,00

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

IS.24/09/2018 N.41025/7000

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 27/12/2013 n. [REDACTED] rep. Tribunale di Brescia, sentenza di separazione personale

a favore [REDACTED] Cazzago San Martino

contro [REDACTED]

concorrenza € 180.000,00

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

TR.08/03/2021 N.10116/6421

verbale di pignoramento immobili in data 22/02/2021 [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Brescia

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Gussago piena proprietà

fg.29 mapp.49/11-49/14-49/31

ecc.

-----

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere **occupato**.

Si è poi provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione o comodato d'uso, mediante formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 22 luglio 2021, ottenendo risposta dalla stessa il giorno 30/07/2021 dalla quale risultava che non vi sono contratti di locazione o comodato in essere al debitore esecutato.

In base a quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate di Brescia, ritengo comunque di riferire che durante il sopralluogo del giorno 07.07.2021, presso gli immobili oggetto di stima, alla presenza dell'esecutato, lo stesso ha sottoposto al sottoscritto nr. 1 contratto di locazione inerente le unità immobiliari identificate con il subalterno 11 (abitazione) e 31 (posto auto scoperto) sottoscritto il giorno 01.08.2016 e registrato a Brescia il giorno 10.08.2016 al nr. 2995 serie 3

-----



Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un condominio, e quindi a seguito di formale richiesta indirizzata all'amministratore in carica circa, lo stato delle spese condominiali, lo stesso in data 10.09.2021 ha comunicato la regolarità dei pagamenti da parte dell'esecutato per l'anno in corso.

-----  
Tra gli oneri a carico dell'acquirente si invia prendere visione delle difformità edilizie, di cui a pagina 14 e 15 del seguente rapporto di stima.

*Note*

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

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



## **7. Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

### **Assunzioni limitative**

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

### **Condizioni limitative**

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.



### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di abitazione in villa con piscina, in zona a destinazione prettamente residenziale non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

X Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE.

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre anno 2020, Zona D1, Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs);

- Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2020 – Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs).

Finanziario No

Dei costi No

## 8. Determinazione del valore

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona B1 del comune di Gussago (BS), relativi al II semestre dell'anno 2020 e per una maggiore comparazione, anche al listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2021, sempre per la zona del Comune di Gussago (Bs).

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;



Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte:

- Comparati i valori per il comune di Gussago (BS) zona B1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	Normale	1.500,00 €/mq	1.950,00 €/mq
Box	Normale	900,00 €/mq	1.200,00 €/mq
Posti auto scoperti	Normale	450,00 €/mq	620,00 €/mq

- Comparati i valori il listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, per l'anno 2021, zona di Gussago (Bs), come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni Civili	Recente	1.710,00 €/mq	2.055,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca dell'edificio entro, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private, dell'immobile oggetto di stima si ritiene di assegnare il valore medio di **€/mq 1.850,00** per l'appartamento, **€/mq 900,00** per il box/autorimessa ed **€/mq 620,00** per il posto auto scoperto.

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

**Abitazione:** 241,27 mq x 1.850,00 €/mq = **446.349,50 euro** (*quattrocentoquarantaseimilatrecentoquarantanove,50*)

**Box - Autorimessa:** 25,00 mq x 900,00 €/mq = **22.500,00 euro** (*ventiduemilacinquecento,00*)

**Posto auto scoperto:** 23,00 mq x 620,00 €/mq = **14.260,00 euro** (*quattordicimiladuecentosessanta,00*)

<b>9</b>	<b><u>Riepilogo dei valori di stima</u></b>
----------	---

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO 1**

€ 446.949,50 + € 22.500,00 + 14.260,00 = 483.709,50 euro (*quattrocentottantatremilasettecentonove,50*)

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale indicate a pagina 14, per l'importo totale di € 13.716,00 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a **€ 469.993,50** (*quattrocentosessantanoveemilanovecentonovantatre,50*)

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%. Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1**

(469.993,50 euro – 20%) = **375.994,80 euro** (*trecentosettantacinquemilanovecentonovantaquattro,80*)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

**Precisazioni**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...



**10 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*F.to Digitalmente*



Data rapporto valutazione: 27 settembre 2021



**11 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Relazione ventennale, visurista Sig.ra Marta Visconti;
2. Relazione notarile;
3. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
4. Documentazione fotografica con indicazione difformità rilevate;
5. Visure catastali;
6. Planimetria catastale;
7. Elaborato planimetrico;
8. Dichiarazione assenza di contratto di locazione da arte dell'agenzia delle entrate e comodato d'uso sottoposto allo scrivente il giorno del sopralluogo 07/07/2021;
9. Titoli abilitativi visionati;
10. Valori OMI zona B1 II Sem. 2020 - Gussago (BS) e Valori listino editi da ProBrixia anno 2021.