



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione Esecuzioni Civili**

**Esecuzione Immobiliare n. 448/2019**

**Giudice delegato: DR.SSA SIMONETTA BRUNO**

Creditore precedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima

[REDACTED]

Esperto incaricato

**Dott. Arch. Urb. – Geom. MARCO RIGOSA**  
Via Martinengo n. 10 – Collebeato (BS)  
C.F. RGS MRC66R24C850L  
Tel. e fax : 0302510328 – Cell. 3356437092  
Mail: [marco.rigosa@geopec.it](mailto:marco.rigosa@geopec.it)  
Ordine ARCHITETTI di BRESCIA n. 3028  
Collegio dei GEOMETRI di BRESCIA nr. 3886

**Identificativi Esecutato:****Date**

Nomina dell'esperto	26/08/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/09/2019
Data della consegna della perizia entro il	12/11/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/12/2019

**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica            Immobile ad uso Residenziale sito al piano quinto di una Palazzina risalente agli anni 60/70 , situato in fregio alla strada provinciale per Iseo e via E. Fermi in Comune di Gussago (BS).

Ubicazione                        Comune di Gussago (BS), Loc. Mandolossa via E. Fermi 16

Identificativi catastali            Comune Censuario di Gussago (BS) :  
Sez. NCT fg. 36 part. 107 sub. 17 cat. A/2 – vani 4  
Sez. NCT fg. 36 part. 107 sub. 31 cat. C/6 – 19 mq  
Sez. NCT fg. 36 part. 107 sub. 32 cat. C/2 – 2 mq  
in ditta

Quota di proprietà

Diritto di proprietà                Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile        NO

Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta)

**EURO 96.745,00**

**"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale sita al Piano Primo risalente agli anni fine "60/70, al piano mansardato di una Palazzina, denominata Mandolossa, situata in zona periferica del Comune di Gussago. Esternamente il complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione. L'immobile oggetto di stima si presenta internamente in scarse condizioni di manutenzione.

### **Audit documentale**

Conformità edilizia  Si (Parziale)  
Conformità catastale  Si (Parziale)  
Conformità titolarità  Si

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

Immobile occupato con contratto affitto  SI  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  
Condizioni limitative \*\*  SI

\*\* Dalla verifica effettuata in data 11/10/019 presso Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia Ufficio territoriale di Brescia 2 - l' alloggio fg. 36, part. 107, sub. 17/31/32 è gravato da un Contratto d' affitto tra il [REDACTED] – registrato al n. 3881 il 15/03/20133 - Scadenza 30/04/2021.

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile .....	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
4.	Audit documentale .....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	11
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	132
7.	Analisi estimativa .....	12
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	14
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	15
10	Allegati	

## 1. Fasi - accertamenti e indagini.

- 1) Verifiche presso Comune di Gussago (Uff. Tec.) con accertamento della posizione dell'immobile nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti, oltre che l' accertamento sulla regolarità urbanistica della struttura;
- 2) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Territorio Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;
- 3) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia 11/10/2019 - Pubblicità Immobiliare per accertare l'esatta indicazione della proprietà in merito agli atti di passaggio proprietà;
- 4) Verifica in loco con sopralluogo delle unità immobiliari interessate dalla perizia per accertare la rispondenza della situazione con quanto autorizzato e nel contempo certificare la mancanza di opere difformi
- 5) Analisi riviste e listini specializzati nel settore immobiliare con particolare riferimento a quello di Brescia, Area periferica di Gussago per determinare il prezzo di mercato medio di immobili simili ubicati nella zona
- 6) Verifiche presso l'amministratore condominiale se nei confronti della proprietà esistono insoluti e/o, gravami o pendenze di ogni genere: dal prospetto inviatomi dall'amministratore condominiale risulta un residuo para € 2.577,77 a carico del Sig. XXXXXXXXXX con la seguente specifica: ".....Tenga presente che stiamo chiudendo il bilancio 2018/2019 e gli importi indicati sono a preventivo, salvo conguaglio....."

## 2. Inquadramento dell'immobile

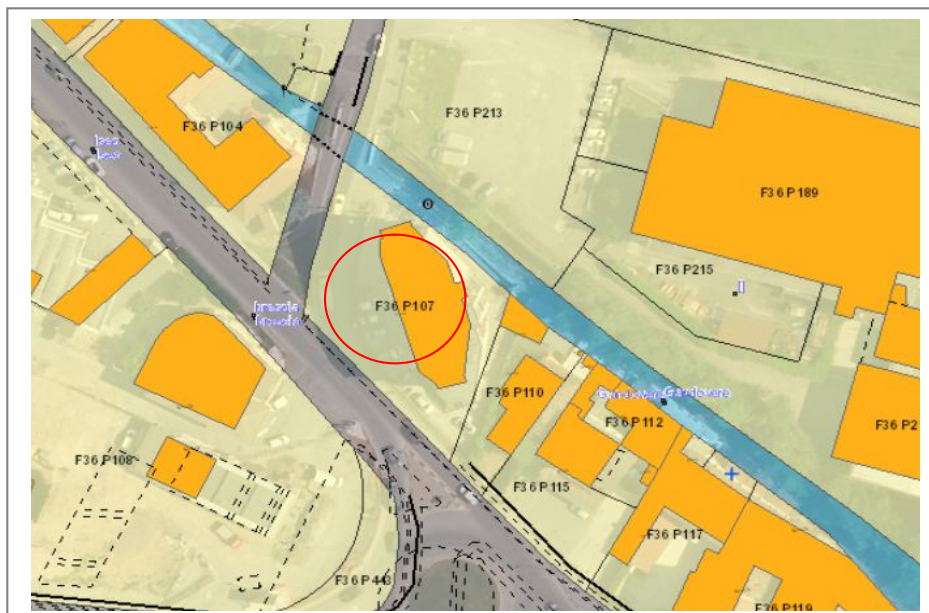
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: GUSSAGO
- Frazione: /////
- Località: MANDOLOSSA
- Quartiere: ////
- Via: E. FERMI
- Civico nr. 16

**Zona:** Località periferica del Comune di Gussago , confinante con i Comuni di Castegnato , Roncadelle e Brescia. Zonna con buona affluenza di traffico veicolare in particolar modo per la bretella provinciale direzione Iseo. Località con scarsa appetibilità Residenziale , in quanto maggiormente vocata ad attività commerciali.

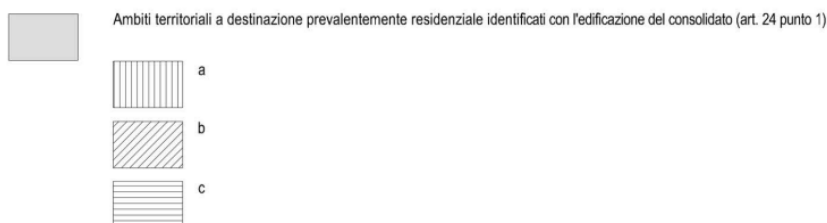
#### Estratto mappaca:



## Estratto PGT:



### IL SISTEMA RESIDENZIALE (art. 24 NTA PdR)



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Zona P.G.T. : "Sistema Residenziale art. 24 PDR ". Normativa di riferimento : art.24 - Piano delle Regole.

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** Palazzina realizzata fine anni 60 inizio anni 70, piano terra ad uso commerciale , dal primo al quinto (mansardato) ad uso residenziale

**Tipologia edilizia unità immobiliari:** pianta libera.

**Caratteristiche generali dell'immobile:** Nel complesso L'intera palazzina per quanto visibile presenta le tipiche caratteristiche degli anni in cui venne realizzato, ovvero con struttura portante mista di calcestruzzo e mattoni , prive di isolamento esterno, Serramenti in PVC con ante esterne in legno .

**Dimensione:** L'immobile si presenta come struttura di ridotte dimensioni, disposto su un piano unico con dimensioni al lordo delle murature esterne di mq. 80.62, balcone mq. 2.80 , posto auto interrato in proprietà mq 19.00, cantina interrata mq. 2.00.

**Caratteri domanda e offerta:** Attualmente il mercato offre diverse opportunità di unità immobiliari similari, con scarsa appetibilità commerciale dovuta anche alla localizzazione decentrata, alle condizioni generali ed alla posizione del piano.

**Filtering:** Trattasi di unità adatta ad un mercato di tipo selettivo, ovvero a rivolto a coppie con esigenze molto limitate, le quali non hanno necessità di grandi esigenze.

**Fase del mercato immobiliare:** Attualmente il mercato locale si trova in una fase di recessione e stagnante con scarsa movimentazione di unità immobiliari del tipo simile a quelle in esame oltre alla loro continua diminuzione del prezzo e delle transazioni.

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

#### **DATO IMMOBILIARE**

##### **Descrizione dell'immobile :**

L'unità immobiliare è ubicata al piano Quinto (mansardato), realizzato in un secondo tempo, di una Palazzina, risalente a fine degli anni 60 inizio anni 70.

Nell'androne comune, oltre alla è' previsto un ascensore che collega sino al quarto piano , quindi per raggiungere l'immobile è prevista una rampa di scale. Il piano terra della Palazzina è destinato a commercio al dettaglio dove sono presenti alcuni negozi, dove è prevista un'area pertinenziale utilizzata a posto auto per i condomini.

Esternamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione, tinteggiate a tempera , in con evidenti scrostature di intonaci .

L'immobile è così composto:

- Atri d'ingresso
- Soggiorno
- Cucina
- Bagno
- Camera
- Due piccoli balconi
- Cantinetta (piano interrato)
- Posto auto (piano Interrato)

Le finiture sono di scarsa qualità: Pavimenti in graniglia, serramenti in PVC doppio vetro, ante in legno pino di svezia, Boiler elettrico per acqua calda situato in bagno, porta di ingresso tipo blindato livello economico, radiatori in alluminio, impianto sanitario in ceramica di tipo economico e ampiamente datato, tinteggiature a tempera, impianto elettrico con finiture di tipo economico e datato. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato.

L'abitazione e tutte le finiture si presentano in scarse condizioni di manutenzione e di qualità dei materiali. Internamente il fabbricato a subito delle variazioni di tavolati rispetto alle planimetrie catastali ed ai progetti approvati. Le varianti consistono in : demolizione della tramezzatura del soggiorno (in origine atrio), ampliamento del locale cucina di ca 1.50 mt nei confronti del bagno.

Le sopraelencate opere non autorizzate, sono comunque sanabili tramite P.d.C. in sanatoria.

Completano la proprietà, nei locali interrati realizzati al rustico , una piccola cantina e un posto auto.

#### **Confini per il Negozio**

- Nord canale Mandolossa
- Sud strada prov. per Iseo
- Est via E Fermi
- Ovest mapp. 110



## Consistenza

Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> esterno e interno
Desunto graficamente da	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale, Planimetrie Comunali
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda o SLP (Superficie Lorda di Pavimento)

## Calcolo superfici di proprietà SEL

Superficie alloggio	m <sup>2</sup>	80.62
Superficie balconi	m <sup>2</sup>	2.80
Superficie posto auto	m <sup>2</sup>	19.00
Cantina	m <sup>2</sup>	2.00

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>		<b>Indice</b>
Superficie alloggio	m <sup>2</sup>	80.62	100,00 %
Superficie balconi	m <sup>2</sup>	2.80	10,00 %
Superficie posto auto	m <sup>2</sup>	19.00	35,00 %
Superficie Cantina	m <sup>2</sup>	2.00	20,00 %

**Superficie commerciale ragguagliata** m<sup>2</sup> 87.95

## Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la valutazione del valore si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate in merito alle unità immobiliari:

- 1) ubicazione periferica dal paese, prospiciente la strada pubblica;
- 2) dimensione dell'unità che rispecchia esigenze di carattere famigliari con esigenze limitate;
- 3) grado di finitura dell'unità abitativa:
  - Serramenti esterni ;
  - pavimentazioni esterne;
  - impianti idraulico/elettrico
  - finiture
  - Aspetto globale estetico esterno di scarso livello
- 4) collocazione al piano quinto
- 5) parcheggi esterni pertinenziali.
- 6) posto auto

## 4. Audit documentale

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato in origine antecedente 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Licenza di Costruzione del 24/10/1966 n. 79 – Concessione Edilizia prot. 539 del 21/05/1970 Registro Costruzioni n. 13/70 – Autorizzazione all’Abitabilità del 20/07/1970 .

Fonte documentazione visionata: Comune di Gussago (BS) - Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica 06/09/2019

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T. zona “Sistema Residenziale art. 24 PDR “

#### Limitazioni urbanistiche :

- Nessuno

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all’ ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco (solo esternamente), con la presente

DICHIARA

la parziale **REGOLARITÀ**, in quanto, tra i titoli abilitativi rilasciati e/o assentiti (citati al punto 4.1) e quanto realizzato esiste una difformità per opere di tramezzature interne . Dalle informazioni assunte all’Ufficio tecnico Comunale la realizzazione delle opere difformi è comunque **SANABILE tramite P.D.C in Sanatoria.**

### 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Gussago.

Sez. NCT fg. 36 part. 107 sub. 17 cat. A/2 – vani 4

Sez. NCT fg. 36 part. 107 sub. 31 cat. C/6 – 19 mq

Sez. NCT fg. 36 part. 107 sub. 32 cat. C/2 – 2 mq

Elenco documentazione visionata

- Visure Storiche;

- Schede Planimetriche
- Estratto mappa

Data verifica catastale 29/08/2019

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco (solo esternamente), con la presente

DICHIARA

la Parziale REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, in quanto, in scheda catastale non sono riportate le modifiche di tramezzature realizzate. Ottenuto il PdC in sanatoria, necessita di aggiornamento catastale.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

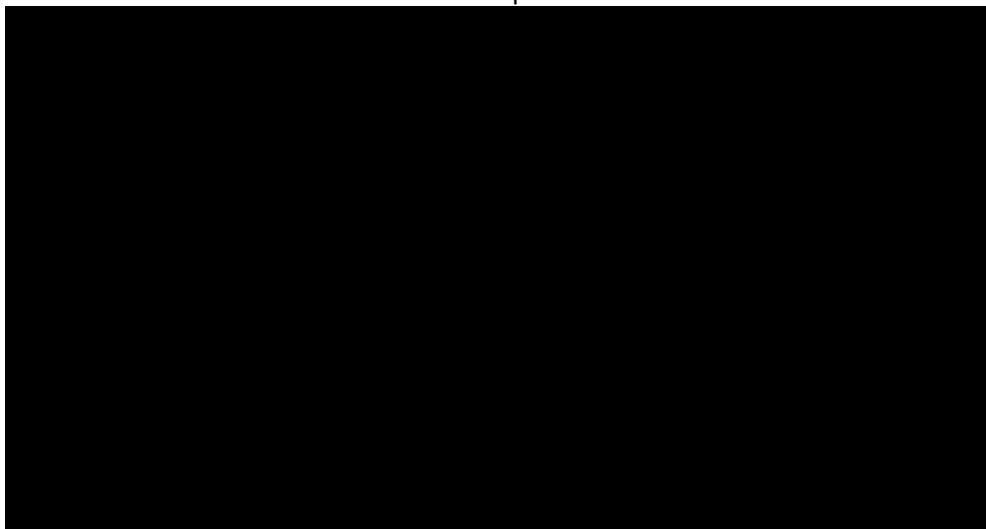
Quota di proprietà: Per la quota di 1/1 a favore del Sig. [REDACTED] notaio Gianluigi Cisotto - Repertorio nr. 1226314/20340- trascritto a Brescia il 30/11/2010 ai nr. 49089/28305.

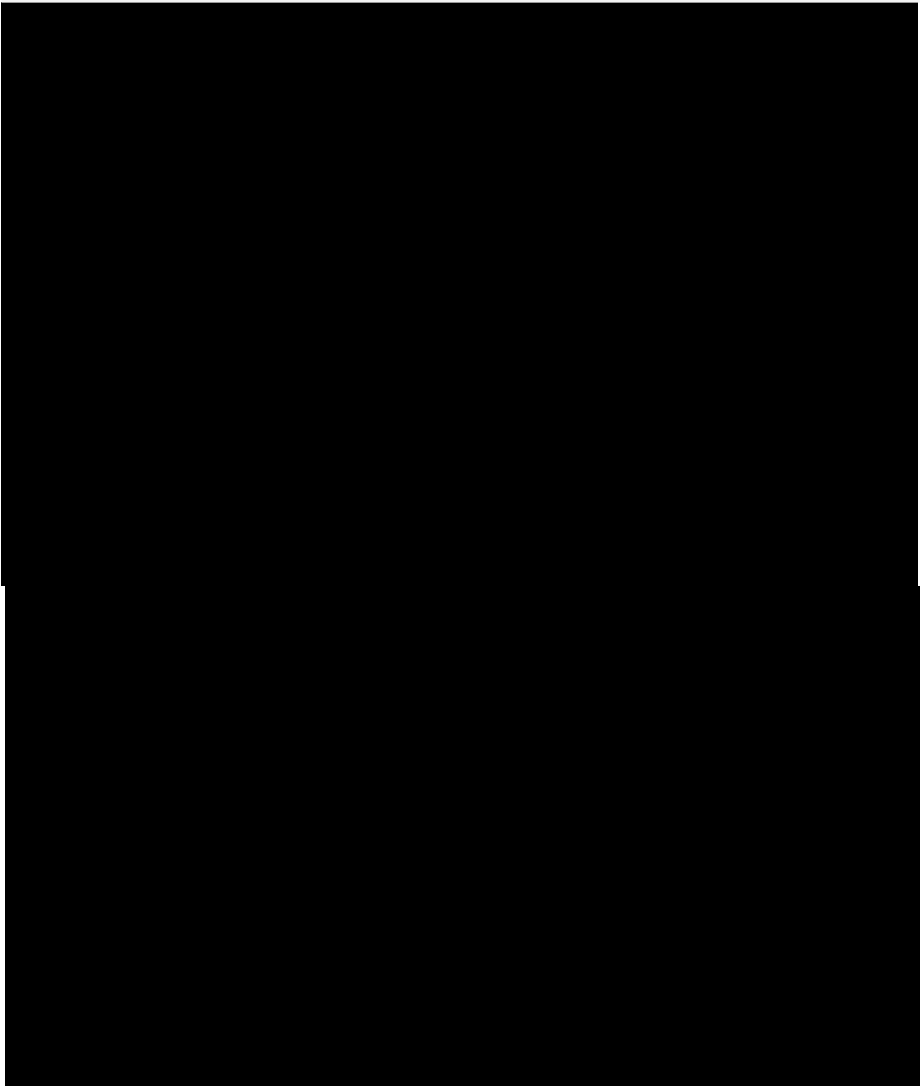
##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato con contratto d'affitto

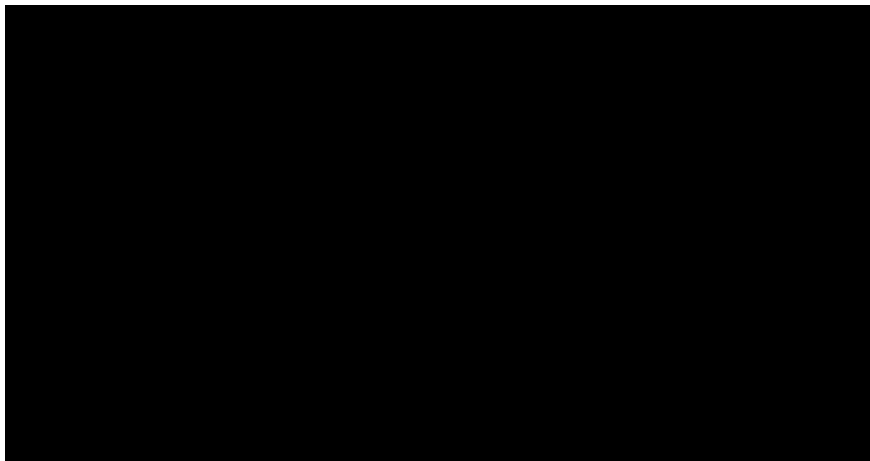
### 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

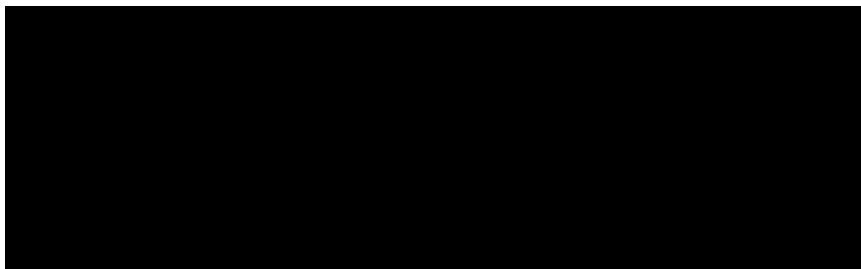
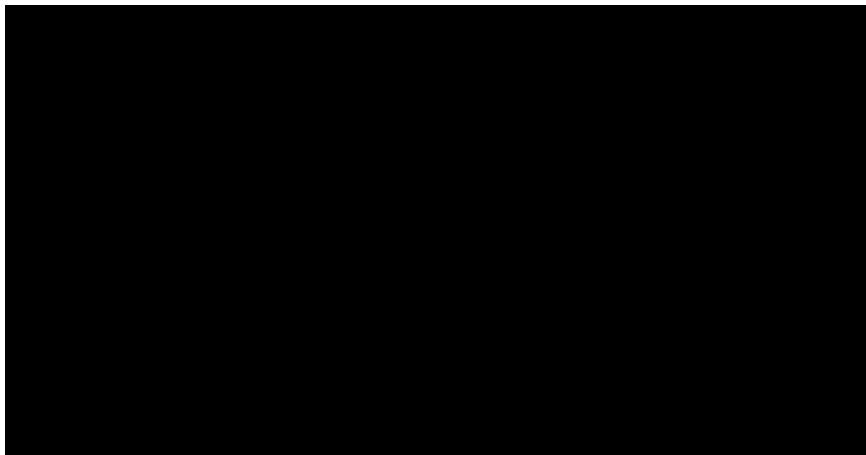
Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ad eccezione di:





- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24 maggio 2017 ai nn. 22853/3555,  
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 19 maggio  
2017 n. 3003,  
a favore di





Mappale 107/17 Cat.A/2 v. 4  
Mappale 107/31 Cat.C/6 mq. 19  
Mappale 107/32 Cat.C/2 mq. 2.

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

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'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.

La presente perizia di valutazione è finalizzata alla determinazione del "**più probabile valore di mercato in condizioni di 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 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."*

### **Condizioni limitative**

L'immobile è attualmente utilizzato con regolare contratto d'affitto.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, non prospettando possibilità di uso diverso da quello attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

## **8. Riepilogo dei valori di stima**

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc... tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. L'orientamento e la posizione
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno)
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche
4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare (valutati solo su documentazione cartacea)
5. La consistenza complessiva dell'immobile
6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici,
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato

5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di **Gussago** rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia, siti Internet e Agenzie Immobiliari

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

✓ **Valore di 1.100,00 €/mq.**

Pertanto per l'immobile identificato in mappa al Foglio NCT fg. 36 part. 107 sub. 17 -sub. 31- sub. 32. il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 96.745,00= diconsì Euro novantaseimilasettecetoquaratacinque/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa Iscritto all' Ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e al al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886

### **DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.
- 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 (esternamente).

---

Il tecnico incaricato

**10. Allegati:**

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi /Visure
3. Estratti mappa/ schede catastali
4. Fotografie.
5. Spese condominiali