

PERIZIA ESTIMATIVA

R.G.ES.IMM n° 72/2025, promossa da “Duomo Advisor S.T.A. srl” con sede legale in Milano (MI) Corso Europa n° 7, c.f. e part. Iva 10504060962 **contro il signor ******* nato a ***** (BS) il *****, c.f. *****

PREMESSA-CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 25/03/2025 il sottoscritto Geom. Moreschi Tiziano con studio in Malonno via Torre n° 42 veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione delegato per eseguire la stima dell'immobile in Gussago (BS) Don Bortolo Cotti n° 67, censito alla sezione NCT foglio 15 mappale 290 sub 3 e 17.

In data 31/03/2025, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, e cioè:

A) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato in bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B) identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurate delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

referisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento

alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31/05/2010 n° 78, conv. in L 30 luglio 2010 n° 122 ed i relativi costi presunti.

Nel caso riscontrasse difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire

Le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C) stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la descrizione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifica se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia, e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D) esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura
 - Domande giudiziali e giudizi in corso
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai

vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.

586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

Nonché tutti i costi necessari alla affrancazione dei canoni, livelli, riscatto conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata e comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione della relativa stima dei relativi estremi;
- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto;
- accerti se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza edilizia o della concessione edilizia (o delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai

vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al decreto legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati dal D.L. 30 settembre 2003 n° 269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003 n° 326, indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere alla sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 066.06.2001 n° 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed int, e indichi, in caso di assenza o di perdita di requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi

frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE.

Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc degli art. 720-722-727-1114 cc e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizi, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla dichiarazione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).

G) Valore del bene e costi

- a) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandolo singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n° 1 relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- Stato di conservazione dell'immobile
- Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile,

b) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio

- Indichi, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni
- c) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'applicazione degli art. 599 e ss cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale dell'immobile e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per la garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti

In maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. Att. Cpc, come modificato per effetto del d.l. n° 83/2015

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove per altro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali, ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con l'anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Disponenza inoltre il deposito telematico della perizia almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 09/07/2025, pertanto entro il 08/06/2025.

Di conseguenza il sottoscritto professionista, ad evasione dell'incarico affidato, provvedeva ad effettuare le operazioni di rito presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Brescia; conservatoria dei registri di Brescia; ufficio tecnico del comune di Gussago) e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione con il custode giudiziario, con assunzione di tutte le possibili informazioni inerenti gli immobili stessi, nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio. Premesso quanto sopra, tenuto conto di tutti gli elementi acquisiti, delle contestazioni e risultanze derivanti dalle verifiche eseguite, si espone in appresso la relazione tecnica di stima.

In data 23 aprile 2025 alle ore 10.00 si provvedeva al sopralluogo con il custode giudiziario nominato dal tribunale e il Signor *****.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Al fini estimativi di cui all'incarico si relaziona quanto segue:

1) ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima, posti in Comune di Gussago (provincia di Brescia) Via Don Bortolo Cotti n° 67 censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Gussago alla sezione NCT foglio 15 mappale 290 subalterni 3 e 17, sono sinteticamente costituiti da:

1.1.A) il sub 3 appartamento al Piano terra all'interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio "Primavera"),

1.1.B) il sub 17 garage al piano seminterrato all'interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio "Primavera"),

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (indagine catastale, provenienza, situazione generale e particolareggiata, verifica urbanistica)



IMG-001 - Ortototo ubicazione del bene periziato

Prima della determinazione del valore di stima dei beni cui si tratta è indispensabile procedere alla loro precisa identificazione catastale, all'accertamento della provenienza, alla loro completa individuazione e descrizione (generale e particolareggiata), nonché all'acquisizione degli elementi urbanistico-edilizi per la relativa verifica.

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DATI CATASTALI

Secondo le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'ufficio del Territorio di Brescia, gli immobili in considerazione, elencati al presente punto (1) sono catastalmente individuati come segue:

2.1.A) porzione di fabbricato in Gussago Via Don Bortolo Cotti n° 67, catastalmente individuato alla sezione NCT foglio 15 mappale 290 subalterno 3, categoria A/2 classe 7, consistenza vani 2,5, rendita catastale €. 193,67.

2.1.B) porzione di fabbricato in Gussago via Don Bortolo Cotti n° 67, catastalmente individuato alla sezione NCT foglio 15 mappale 290 subalterno 17, categoria C/6 classe 3, consistenza mq. 39, rendita catastale €. 76,54.

2.1.2 CONFORMITA' CATASTALE

2.1.2.A) In base a quanto rilevato non si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 28/09/1987, (allegata in copia), il balcone esterno che da sulla corte esclusiva lato nord risulta più piccolo e risulta esserci una scala di 4 gradini , mentre nella realtà il balcone risulta svilupparsi per tutta la lunghezza della facciata di proprietà.

2.1.2.B) In base a quanto rilevato non si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 28/09/1987, (allegata in copia) il garage è raffigurato come un unico vano, mentre nella realtà risulta esserci un ripostiglio realizzato con muratura in cartongesso.

Costo stimato per la regolarizzazione catastale (di entrambe le unità oggetto di stima) comprensiva di diritti €. 1.000,00

2.2) PROPRIETA'-PROVENIENZA

Dalle indagini e verifiche eseguite risulta quanto segue:

2.2.A) La porzione immobiliare in oggetto contraddistinta con la lettera A spetta, per la piena ed esclusiva proprietà a:

***** nato a ***** (BS) il ***** c.f. ***** , prop. 1/1

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 21/11/2005 n° 20655/4922 di rep Boschetti Annalisa con sede a Gussago, trascritto a Brescia il 06/12/2005 ai n° 70672/43345 nel quale il signor ***** acquistava dai genitori la nuda proprietà.

Ricongiungimento di usufrutto in morte della signora ***** avvenuta in data 11/03/2013 (voltura n° 25352.1/2013)

Ricongiungimento usufrutto in morte del signor ***** avvenuta in data 11/07/2013 (voltura n° 25353.1/2013)

Formalità pregiudizievoli

- ipoteca volontaria atto notaio Boschetti Annalisa rep. 20656/4923 del 21/11/2005 trascritta a Brescia ai n° 70673/16059 del 06/12/2005 derivante da concessione di mutuo fondiario da parte della “banca di credito cooperativo di Pompiano e della Franciacorta” con sede in Pompiano (BS) c.f. 00436650170
- ipoteca volontaria atto notaio Iannasso Francesco Saverio rep. 20007/1831 del 15/12/2008 trascritta a Brescia ai n° 60320/13048 del 29/12/2008 derivante da concessione di mutuo fondiario da parte della “banca dell’artigianato e dell’industria SPA” con sede in Brescia (BS) c.f. 03374340176
- Ipoteca giudiziale n° 17327/3747 del 26/04/2011 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace di Brescia rep.

1195/2011 del 11/04/2011 a favore della Banca di credito cooperativo di Brescia società Cooperativa con sede in Brescia c.f. 00385040175

- Ipoteca giudiziale n° 30760/5291 del 08/07/2019 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia rep. 3766 del 03/06/2016 a favore della Banca Ifis spa con sede in Venezia (VE), c.f. 02505630109.
- pignoramento immobiliare n° 8877/6036 del 03/03/2025, in forza di verbale tribunale di Brescia rep. 930 del 10/02/2025 a favore di Vulcan SPV srl con sede in Milano (MI) c.f. 10003320966.

2.2.B) La porzione immobiliare in oggetto contraddistinta con la lettera b spetta, per la piena ed esclusiva proprietà a:

***** nato a ***** (BS) il ***** c.f. ***** , prop. 1/1

In forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 21/11/2005 n° 20655/4922 di rep Boschetti Annalisa con sede a Gussago, trascritto a Brescia il 06/12/2005 ai n° 70672/43345 nel quale il signor ***** acquistava dai genitori la nuda proprietà.

Ricongiungimento di usufrutto in morte della signora ***** avvenuta in data 11/03/2013 (voltura n° 25352.1/2013)

Ricongiungimento usufrutto in morte del signor ***** avvenuta in data 11/07/2013 (voltura n° 25353.1/2013)

Formalità pregiudizievoli

- ipoteca volontaria atto notaio Boschetti Annalisa rep. 20656/4923 del 21/11/2005 trascritta a Brescia ai n° 70673/16059 del 06/12/2005

derivante da concessione di mutuo fondiario da parte della “banca di credito cooperativo di Pompiano e della Franciacorta” con sede in Pompiano (BS) c.f. 00436650170

- ipoteca volontaria atto notaio Iannasso Francesco Saverio rep. 20007/1831 del 15/12/2008 trascritta a Brescia ai n° 60320/13048 del 29/12/2008 derivante da concessione di mutuo fondiario da parte della “banca dell’artigianato e dell’industria SPA” con sede in Brescia (BS) c.f. 03374340176
- Ipoteca giudiziale n° 17327/3747 del 26/04/2011 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace di Brescia rep. 1195/2011 del 11/04/2011 a favore della Banca di credito cooperativo di Brescia società Cooperativa con sede in Brescia c.f. 00385040175
- Ipoteca giudiziale n° 30760/5291 del 08/07/2019 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia rep. 3766 del 03/06/2016 a favore della Banca Ifis spa con sede in Venezia (VE), c.f. 02505630109.
- pignoramento immobiliare n° 8877/6036 del 03/03/2025, in forza di verbale tribunale di Brescia rep. 930 del 10/02/2025 a favore di Vulcan SPV srl con sede in Milano (MI) c.f. 10003320966.

2.2.1 STATO DI OCCUPAZIONE

2.2.1.A) Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23/04/2025 i locali risultavano occupati dall’esecutato.

Da indagini effettuate presso l’agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato d’uso in corso di validità.

2.2.1.B) Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23/04/2025 i locali risultavano occupati dall'esecutato.

Da indagini effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato d'uso in corso di validità.

2.3) DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLAREGGIATA DEGLI IMMOBILI

tenuto conto di quanto precedentemente esposto e a seguito delle risultanze dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati, nonché delle informazioni assunte, si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima (si precisa che è stato possibile accedere agli immobili stessi).

2.3.A) trattasi di appartamento al piano terra con finiture esterne tipiche dei fabbricati costruiti negli anni 80, struttura portante in cemento armato, copertura in parte con terrazza isolata e parte con tetto a due falde e guaina colorata a protezione, solai in laterocemento (isolato quello verso i box), tramezze in forato cm. 8, serramenti in legno con vetrocamera, oscuranti con tapparelle in pvc, pavimenti in piastrelle così come i rivestimenti bagni e cucina, pareti con intonaco tinteggiato. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno (con accesso diretto sul soggiorno), camera da letto matrimoniale. All'esterno vi è la presenza di un piccolo giardino di proprietà esclusiva con cancellino di accesso che da direttamente sul viale comune. L'accesso all'appartamento è garantito da scala in comune con altre unità immobiliari. Per quanto riguarda i sistemi impiantistici sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria sono forniti da impianto di riscaldamento autonomo.

2.3.B) trattasi di garage al piano seminterrato con accesso carroia da viale esterno comune con altre unità immobiliari, pedonale da scala interna

comune a più ditte. Il box di forma rettangolare all'interno del quale è stato ricavato vano un ripostiglio privo di autorizzazione edilizia. Finiture in intonaco grezzo tinteggiato, serramenti con porta basculante in ferro, pavimentazione in piastrelle.

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.3

Si ritiene utile conclusivamente precisare che:

a) Parti Comuni

Nella consistenza delle sopraindicate porzioni di fabbricati è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

b) Superficie commerciale

Per superficie commerciale è da intendersi la superficie lorda di pavimento (compresi i muri ed i tavolati sia perimetrali che interni), con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, quota che, come si dirà nel seguito, sarà da considerarsi compresa nella valutazione.

c) Calcolo delle superfici – caratteristiche delle unità immobiliari

Le misure per il calcolo delle superfici, come consueto, sono state dedotte graficamente dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici, redatta talvolta in scala notevolmente ridotta, senza procedere a verifica in loco, perchè troppo onerosa o alle volte non praticabile per indisponibilità del proprietario, di conseguenza i valori di superficie esposta sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

Analogo discorso vale per alcune caratteristiche delle unità immobiliari (dimensioni, finiture, impianti, distribuzione interna, ecc.) per le quali non sia stato possibile fare una verifica diretta.

2.4) SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Riguardo alla situazione urbanistico edilizia degli immobili da stimare, secondo le informazioni fornite presso l'ufficio tecnico del comune di Gussago si osserva:

2.4.1) STRUMENTO URBANISTICO – NORME URBANISTICHE DI ZONA

Si deve anzitutto premettere che, attualmente, nel comune di Gussago è in vigore il P.G.T. approvato con delibera n° 21 del 22/04/2010 e n° 43 del 27/09/2010 pubblicato sul BURL n° 18 del 04/05/2011; successiva variante approvata con delibera n° 40 del 08/07/2013 e n° 58 del 30/10/2013.

2.4.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame delle pratiche edilizie relative alle porzioni di fabbricato oggetto di stima si è rilevato quanto segue:

2.4.2.A) Appartamento sez NCT FG. 15 mappale 290 sub 3

- Concessione edilizia con contributo n° 213/83 rilasciata in data 08/05/1984, lavori iniziati in data 03/05/1985 e ultimati in data 01/06/1988.
- Concessione edilizia 196/84 (variante a concessione edilizia 213/83) in data 25 febbraio 1985
- Concessione edilizia 180/84 (variante a concessione edilizia 213/83)
- concessione edilizia 161/86 (variante a concessione edilizia 196/84, per sistemazioni esterne) rilasciata in data 13/11/1986

- Concessione edilizia 155/87 (variante a concessione edilizia 196/84) rilasciata in data 13/08/1987
- certificato di collaudo statico in data 19 aprile 1988 depositato al genio civile di Brescia in data 21/04/1988 prot. 32022,
- certificato di abitabilità in data 12/09/1990

2.4.2.B) garage sez NCT FG. 15 mappale 290 sub 17

- Concessione edilizia con contributo n° 213/83 rilasciata in data 08/05/1984, lavori iniziati in data 03/05/1985 e ultimati in data 01/06/1988.
- Concessione edilizia 196/84 (variante a concessione edilizia 213/83) in data 25 febbraio 1985
- Concessione edilizia 180/84 (variante a concessione edilizia 213/83)
- concessione edilizia 161/86 (variante a concessione edilizia 196/84, per sistemazioni esterne) rilasciata in data 13/11/1986
- Concessione edilizia 155/87 (variante a concessione edilizia 196/84) rilasciata in data 13/08/1987
- certificato di collaudo statico in data 19 aprile 1988 depositato al genio civile di Brescia in data 21/04/1988 prot. 32022,
- certificato di abitabilità in data 12/09/1990

2.4.3) CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI,
CONCLUSIONI.

Alla luce di quanto sopraesposto, relativamente alla conformità urbanistica delle porzioni di fabbricato oggetto di indagine, si può concludere quanto

segue:

2.4.3.A) l'appartamento non risulta conforme a quanto autorizzato, in quanto negli elaborati grafici il balcone lato nord risulta essere più corto e

l'accesso al giardino esclusivo era garantito da 4 scalini esterni. Nella realtà il balcone occupa tutta la facciata di proprietà e l'accesso al giardino è garantito da vialetto pavimentato che collega anche il cancello pedonale.

2.4.3.B) il garage non risulta conforme a quanto autorizzato in quanto è stato realizzata una tramezza in cartongesso per la formazione di un vano ripostiglio

Abusi sanabile mediante scia in sanatoria , costo stimato €. 1.500,00.

2.5 SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali è da segnalare che l'appartamento e il box fanno parte del Condominio "Primavera" c.f. 98046820175, amministrato dalla società Amministrazione Immobili con sede in Gussago Via A. De Gasperi n° 25. Dalla documentazione fornita dall'amministratore risulta che le unità immobiliari oggetto di valutazione concorrono alle spese per 63/1000 che comportano una spesa ordinaria di circa 500 €/annui. Dal riparto preventivo approvato nell'ultima assemblea disponibile (25/06/2024) risulta che l'esecutato ha un debito complessivo di €. 1620,33 da pagarsi in 4 rate da €. 405,08 (1 rata 31/08/2024- 2 rata 30/09/2024, 3 rata 31/10/2024, 4 rata 30/11/2024). Alla data odierna non essendo ancora stato deliberato il bilancio consuntivo non si è in possesso della documentazione che attesti i versamenti effettuati.

3) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione:

3.1) CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di stima si è seguito il criterio del "più probabile valore di mercato degli immobili"; considerata, poi, l'estrema difficoltà di

procedere alla per via analitica, si è provveduto per via sintetica per comparazione con fabbricati e terreni di cui sono noti i recenti prezzi di mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, ecc.) e delle condizioni intrinseche (per i fabbricati: esposizione, vetustà, finiture, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistico edilizia, stato di utilizzazione e godimento, ecc; per i terreni: esposizione, caratteristiche planimetriche ed altimetriche, situazione urbanistica, eventuali servitù e vincoli, comproprietà, tipo di coltura, stato d'uso, ecc.) riguardanti gli immobili in oggetto.

Quale parametro si è scelto:

Per gli edifici civili e residenziali commerciali il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendo con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee dell'edificio, opportunamente ragguagliata.

Nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni;

Per i terreni il prezzo medio di mercato di un metro quadro della superficie catastale dei terreni stessi.

Con stretto riferimento ai suddetti elementi di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti dell'indagine, come evidenziato nella presente perizia, si è giunti al più probabile valore di

mercato (nel seguito indicato, più semplicemente “valore di stima”), che deve essere comunque considerato “a corpo” e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

3.2) STIMA DEGLI IMMOBILI

A seguito di quanto sopraindicato, del criterio di stima adottato e di tutti gli elementi accertati, si può giungere alla valutazione degli immobili in oggetto.

In base ai Valori OMI e agli annunci presenti sulle principali siti di società immobiliari le abitazioni civili in zona periferica e ben servita dai servizi del comune di Gussago hanno un valore medio di mercato €. 1.600,00 per metro quadro di superficie commerciale, adottato un coefficiente di ragguaglio rispetto al suddetto valore, pari a 0,50 per i locali accessori all'appartamento e di 0,10 per le corti esclusive.

Si è provveduto alla formazione di un singolo lotto in quanto la vendita separata dal box dall'appartamento ne minerebbe in maniera significativa l'appetibilità commerciale.

NB

I dati metrici sono stati rilevate dagli elaborati grafici (planimetria catastale) in possesso

Superficie appartamento

piano terra

Mq. 45,06 x 1.00

mq. 45,06

balconi

mq. 5,93 x 0,50

mq. 2,97

mq. 4,22 x 0,50

mq. 2,11

corte esclusiva

mq. 69,69 x 0,10 mq. 6,70

Sommano mq. 56,84

superficie box

mq. 42,96 x 0,50 mq. 21,48

valore appartamento

mq. 56,84 x €. 1.600,00 = €. 90.944,00

valore Box

mq. 21,48 x €. 1.200,00 = €. 34.368,00

sommano €. 125.312,00

riduzione 15% per assenza di garanzia

di vizi del bene €. 18.796,80

restano €. 106.515,20

spese per la regolarizzazione urbanistica €. 1.500,00

spese per la regolarizzazione catastale €. 1.000,00

Spese condominiali insolute €. 1.620,33

Restano €. 102.394,87

arrotondati a €. 102.000,00

4) RIEPILOGO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene di poter attribuire un valore di stima complessivo pari a € 102.000,00 (centoduemila euro)

Malonno 02/06/2025

Il tecnico

Geom. Moreschi Tiziano

Allegato 2

Visure



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025
Ora: 16:53:39
Numero Pratica: T412637/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/03/2025

 Immobile di catasto fabbricati

 Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2025

Dati identificativi: Comune di GUSSAGO (E271) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno 3
Partita: 1004420

Classamento:
Rendita: Euro 193,67
Rendita: Lire 375.000
Categoria A/2⁹¹, Classe 7, Consistenza 2,5 vani
Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno 3

Indirizzo: VIA DON BORTOLO COTTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte ⁹²: 45 m²

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto

Immobile attuale

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 01/01/1989

> Indirizzo

 dall'impianto

Immobile attuale

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno 3
VIA DON BORTOLO COTTI Piano T
Partita: 2425

Impianto meccanografico del 01/01/1989



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025
Ora: 16:53:39
Numero Pratica: T412637/2025
Pag: 2 - Segue

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 28/09/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno
3

Partita: 2425

☐ dal 28/09/1987 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/09/1987 in atti
dal 15/07/1992 (n. 5367/1987)

Immobile attuale

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno
3

Rendita: Lire 905

Categoria A/2^o, Classe 7, Consistenza 2,5 vani

Partita: 1004420

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno
3

Rendita: Euro 193,67

Rendita: Lire 375.000

Categoria A/2^o, Classe 7, Consistenza 2,5 vani

Partita: 1004420

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/09/1987, prot. n. 5367

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno
3

Totale: 52 m²

Totale escluse aree scoperte : 45 m²



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025
Ora: 16:53:39
Numero Pratica: T412637/2025
Pag: 3 - Segue

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUSSAGO (E271)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Sub. 3

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
dall'impianto al 02/07/1989
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 02/07/1989 Pubblico ufficiale GREGORINI
Sede EDOLO (BS) Repertorio n. 19441 - UR Sede
BRENO (BS) Registrazione Volume 1V n. 493
registrato in data 03/10/1989 - VENDITA IMMOBILIARE
Voltura n. 981.1/1990 in atti dal 03/08/1999
dal 02/07/1989 al 21/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 21/11/2005 Pubblico ufficiale BOSCHETTI
ANNALISA Sede GUSSAGO (BS) Repertorio n. 20655 -
COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da
esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.
43345.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal
07/12/2005
dal 02/07/1989 al 21/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 2)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 21/11/2005 - RETT. VEDI
NOTA TRASC. 43345/05 BS Voltura n. 23293.1/2005 -
Pratica n. BS0385213 in atti dal 14/12/2005
dal 21/11/2005 al 21/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 da verificare in regime
di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

dal 21/11/2005 al 21/11/2005
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

dal 21/11/2005 al 21/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/2 da verificare in regime
di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

dal 21/11/2005 al 11/03/2013
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 4)

dal 21/11/2005 al 11/03/2013
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025
Ora: 16:53:39
Numero Pratica: T412637/2025
Pag: 4 - Fine

dal 21/11/2005 al 11/03/2013
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 4)

dal 11/03/2013 al 11/07/2013
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 5)

dal 11/03/2013 al 11/07/2013
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

dal 11/07/2013
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 6)

5. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
11/03/2013 Pubblico ufficiale IANNASSO Sede
GUSSAGO (BS) - R.U. GOZIO MARIA Voltura n.
25352.1/2013 - Pratica n. BS0249965 in atti dal
31/10/2013

6. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
11/07/2013 Pubblico ufficiale IANNASSO Sede
GUSSAGO (BS) - R.U. BONFADELLI LUIGI Voltura n.
25353.1/2013 - Pratica n. BS0249974 in atti dal
31/10/2013

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025
Ora: 16:54:19
Numero Pratica: T413214/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2025

Dati identificativi: Comune di GUSSAGO (E271) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 76,54

Categoria C/6⁴⁰, Classe 3, Consistenza 39 m²

Indirizzo: VIA DON BORTOLO COTTI Piano S1

Dati di superficie: Totale: 39 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 17/03/2015 Pratica n. BS0064755 in atti dal 17/03/2015 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28539.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di GUSSAGO (E271) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 15 Particella 290 Subalterno 17

Impianto meccanografico del 01/01/1989

> **Indirizzo**

VIA DON BORTOLO COTTI Piano S1

VARIAZIONE del 17/03/2015 Pratica n. BS0064755 in atti dal 17/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28539.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 76,54

Categoria C/6⁴⁰, Classe 3, Consistenza 39 m²

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/09/1987 in atti dal 15/07/1992 (n. 5367/1987)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/03/2025
Ora: 16:54:19
Numero Pratica: T413214/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di superficie**

Totale: 39 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/09/1987, prot. n. 5367

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
11/07/2013 Pubblico ufficiale IANASSO Sede
GUSSAGO (BS) - R.U. BONFADELLI LUIGI Voltura n.
25353.1/2013 - Pratica n. BS0249974 in atti dal
31/10/2013

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Allegato 3

Estratto mappa



