

MINISTERO DELLO  
SVILUPPO ECONOMICO



Liquidazione Coatta Amministrativa



**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO 21**

*Ufficio a piano terra*  
*nel complesso misto residenziale e terziario*  
*sito a Gussago (BS) in Via Sale n°5 (fg.25 mapp.95 subb.9 e 10)*

DITTA IN LIQUIDAZIONE:



COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI  
Piazza Europa 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO:



ING. GIOVANNI BOLDRINI  
via Pieve, 13, 25049 Iseo (BS)  
Tel./Fax. 0309821826  
Email: giovanni.boldrini@2b-eng.it  
Pec: giovanni.boldrini@ingpec.eu

INDICE

**1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**.....3  
 Localizzazione:.....3  
 Destinazione urbanistica dell'immobile.....3  
 Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....3

**2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**.....4  
 Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....4  
 Identificazione catastale dell'unità immobiliare.....5  
 Consistenza:.....6  
 Criterio di misurazione.....6  
 Calcolo delle superfici di proprietà.....7  
 Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....7  
 Finiture dell'unità immobiliare.....7  
 Classe energetica:.....8  
 Classe energetica desunta dall'ACE Non desumibile/assente 8

**3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE**.....8  
**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**.....8  
 Titoli autorizzativi esaminati:.....8  
 Situazione urbanistica:.....9  
 Limitazioni urbanistiche:.....9  
 Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:.....9  
**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA**.....9  
**3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**.....9  
 Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:.....9  
**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**.....10  
**3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**.....10  
 Stato di possesso del bene alla data della valutazione:.....11

**4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**.....11  
 Oneri di natura condominiale:.....11  
 Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:.....12  
 Vincoli connessi al carattere storico-artistico:.....12

**5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**.....12

**6. ANALISI ESTIMATIVA**.....13  
 Utilizzo della valutazione:.....13  
 Basi del valore:.....13  
 Assunzioni e condizioni limitative:.....13  
 Verifica del migliore e più conveniente uso:.....13  
 Criterio di valutazione:.....13

**7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**.....14

**8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**.....14  
 ALLEGATI.....14  
 Allegato 1: Documentazione catastale.....14  
 Allegato 2: Documentazione edilizia.....14  
 Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti.....14

**1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

**Localizzazione:**

Provincia di Brescia, Comune di Gussago, via Sale. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale, in contesto misto residenziale e terziario, nel centro storico di Gussago e nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione, a circa 10 km dal Comune di Brescia.

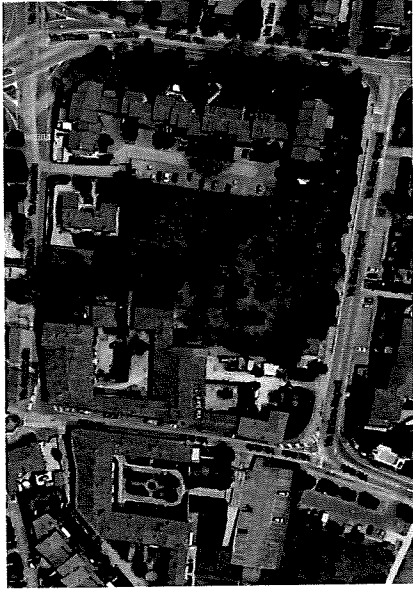


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Trattasi di complesso immobiliare residenziale-terziario su nucleo di antica formazione. Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

**Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:**

Il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, è un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale di recente ristrutturazione collocato in complesso storico, in zona centrale del Comune di Gussago.

Il fabbricato, la cui ristrutturazione è iniziata nell'anno 1999, è stato realizzato per iniziativa immobiliare della [redacted] oggi [redacted] ditta attualmente ancora proprietaria delle unità immobiliari nel presente complesso.

La costruzione è avvenuta a seguito di approvazione di Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Il complesso immobiliare realizzato è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa per due piani fuori terra, per complessive otto originarie unità immobiliari di varie metrature, sia residenziali, sia terziarie; esse sono distribuite attorno alla corte condominiale, dotata di portico in lato nord, con accesso comune. La porzione oggetto della presente stima ha accesso indipendente, dal civico 5 di via Sale, mentre in corrispondenza civico 7 è collocato l'ingresso carrato e pedonale alla corte interna pertinenziale.

Il fabbricato in questione ha le seguenti caratteristiche generali:

- Struttura portante: murature in pietra e mattoni, cordoli in c.a.  
in latero-cemento - volte.
- Copertura: a falde inclinate in legno a travetti e assito a vista, manto di copertura in coppi; gronda in legno.
- Murature perimetrali: pietra e mattoni.
- Coibentazioni/isolamenti: non presenti.
- Infissi esterni: legno laccato bianco con vetrocamera, ove presenti scuri interni in legno laccato.
- Insonor. e rivestimenti: laccate con finitura a intonaco chiaro; davanti, copertine e soglie delle portefinestre in marmo Botticino.
- Finiture esterne: buone
- Allaccio fognatura: presente



Rimangono di proprietà della società cooperativa in liquidazione n.5 unità residenziali, n.3 uffici. Nella tabella sottostante è evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

LOTTO N°	TIPOLOGIA	STATO	AUTORIMESSA	AREA ESCLUSIVA	P. AUTO COPERTO	P. AUTO SCOPERTO
1	APPARTAMENTO UFFICIO P.T MAPP.95 SUB.3 e 10	FINITO	NO	NO	NO	NO

## 2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di:  
 [1] Ufficio posto al piano terra con accesso indipendente e diritto alla corte comune  
 L'ufficio è collocato nel corpo nord del complesso, con accesso come detto dal civico 5 di via Sale; la superficie commerciale complessiva è di circa mq 195,00, con l'aggiunta del portico a sud (mq 65,00 circa) che, sebbene denunciato come esclusivo nella scheda catastale, si presenta in uso anche alle altre unità immobiliari, non ultimo per la scala ivi presente che conduce al piano superiore. Data l'importanza delle murature perimetrali, il conteggio delle superfici è stato eseguito considerando lo spessore dei muri fino ad un massimo di cm 50. I locali presentano eleganti volte intonacate, articolati in un locale principale con accesso diretto da via Sale che il blocco del bagno divide da un secondo, ampio locale ufficio; completano l'unità due uffici laterali in sequenza, con affaccio sulla via pubblica. L'ufficio presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto caldo/freddo con fan-coil, impianto luci su sbarre verticali e catiaggi vari che, data la buona qualità delle finiture ed il loro grado di manutenzione, rendono l'immobile immediatamente fruibile; lo stesso, un tempo sede di attività commerciale, è attualmente sfito. Si evidenzia altresì che all'interno dei locali sono presenti mobili ed attrezzature d'ufficio di proprietà della cooperativa, per il valore dei quali (€8.400,00) è stata redatta perizia a parte e che gli stessi potranno essere banditi in solido con l'immobile o in asta separata.  
 Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come "usato", con data di costruzione superiore a 10 anni e con normale livello di utilizzo.

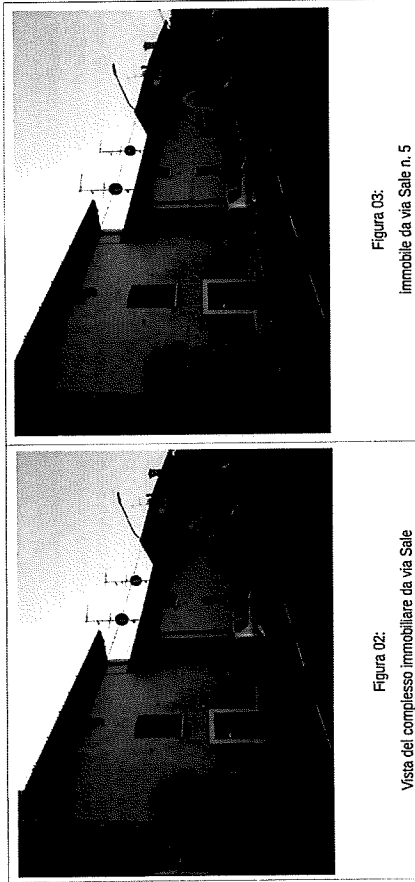


Figura 02:

Vista del complesso immobiliare da via Sale

Figura 03:

Immobile da via Sale n.5

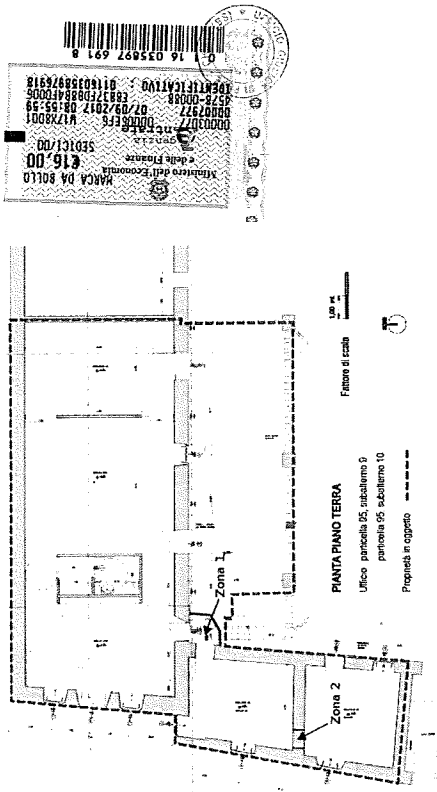


Figura 04: piante delle unità immobiliari

### Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

[1] Ufficio:

Comune Censuario: Gussago

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo:

Sez. Urb. NCT, Foglio 25 - particella 95 sub. 9

Via Sale, 7 Piano T, Categ. A10, classe 1, vani 7, Rendita € 994,18

Sez. Urb. NCT, Foglio 25 - particella 95 sub. 10

Via Sale, 7 Piano T, Categ. A10, classe 1, vani 1,5, Rendita € 213,04

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato originariamente censito con i mappali 4-9511 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati, e successivamente oggetto della variazione in data 29.11.2000 n.18180.1/2000 (divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione, protocollo n. 292171), in forza della quale sono stati soppressi i mappali 4-9511 ed originali i sub. n.ri 3-4-5-6-7-8-9-10 del mappale 95.

In forza della variazione della destinazione da abitazione ad ufficio in data 10.03.2003 n. 6681.1/2003, il mappale 95/4 del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati è stato soppresso, dando origine al mappale 95/11; in forza della variazione della destinazione da ufficio ad abitazione in data 29.09.2006 n. 67847.1/2006, il mappale 95/11 del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati è stato soppresso, dando origine al mappale 95/15;

Trattasi di porzioni del fabbricato insistenti sul mappale 95 - ente urbano di Ha 0,05.12 - del foglio 25 di Catasto Terreni.

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopradescritte i seguenti mappali del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati:

95/12 (androne, comune ai sub. n.ri 3-5-6-7-9-9-10 e 15 del mappale 95 e legato alla particella 4)

95/13 (loggia a P-1 e scala, comuni ai sub. n.ri 5-6-7-8 e 15 del mappale 95)

Le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate a:

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare oggetto della perizia presenta i seguenti confini:

- Est: altra proprietà (mapp.95/2)
- Sud: affaccio su corte comune (sub. 4)
- Ovest: via Sale
- Nord: altra proprietà (mapp.1)

**Consistenza:**

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificare la consistenza, rilevare internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 2) e con le planimetrie catastali ultime in atti. (Allegato 1)

**Criterio di misurazione:**

La misura delle superfici è riferita alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali principali si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
  - Per i locali secondari/accessori si applicherà un fattore correttivo, in particolare:
    - per le portici e logge si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per le cantine si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per le autorimesse interrattate si computerà il 45% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per i posti auto coperti si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per i posti auto scoperti si computerà il 20% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per le aree a verde si computerà il 10% fino al 100% della S.L.P., il 5% per dimensione eccedente il 100% della S.L.P.
- Le parti comuni verranno invece conteggiate nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

**Calcolo delle superfici di proprietà:**

Nella tabella di seguito riportata vengono indicate le superfici commerciali delle unità immobiliari rilevate. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi.

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Sup. commerciale (mq)
<b>[1] Appartamento</b>					
Locali principali (ufficio)	S.E.L.	195,00	100,00%	100%	195,00
Portico	S.E.L.	65,00	35,00%	100%	23,00
<b>Superficie Commerciale TOTALE mq</b>					<b>218,00</b>

**Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:**

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria, tubi sonda/oracchia e fan-coil; impianto idro-sanitario e di scarico di tipo civile; sanitari e rubinetterie di qualità commerciale; impianto elettrico di tipo civile sottoracchia.

- Ascensore:  Presente  Assente  Vetustà:  Vetustà: >10 anni circa
- Riscaldamento:  Presente  Assente  Autonomo
- Se presente:  Centralizzato  Mezzano  Gas propano liquido  Teleriscaldamento
- Alimentazione:  Elettrico  Biocombustibili  Pompe di calore
- Elementi radianti:  Radiatori  Pavimento  Altro:

- Condizionamento:  Presente  Assente  Vetustà: circa 10 anni
- Solare termico:  Presente  Assente  Vetustà: /
- Elettrico:  Presente  Assente  Vetustà: >10 anni
- Idraulico:  Presente  Assente  Vetustà: >10 anni
- N. Servizi: 1 composti da:  W.C.  Lavabo  Bidet  Doccia  Vasca  Attacco lavatrice  Presente  Assente  Vetustà: /  Presente  Assente  Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:  Presente  Assente

**Finiture dell'unità immobiliare:**

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura; i pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno, le volte e le pareti sono intonacate a spatola, i serramenti sono in legno laccato con vetrocamera e scuri interni. Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino è blindato. L'ufficio, già adibito a sede della cooperativa risulta in buono stato di conservazione.

- Minimo  Medio  Massimo

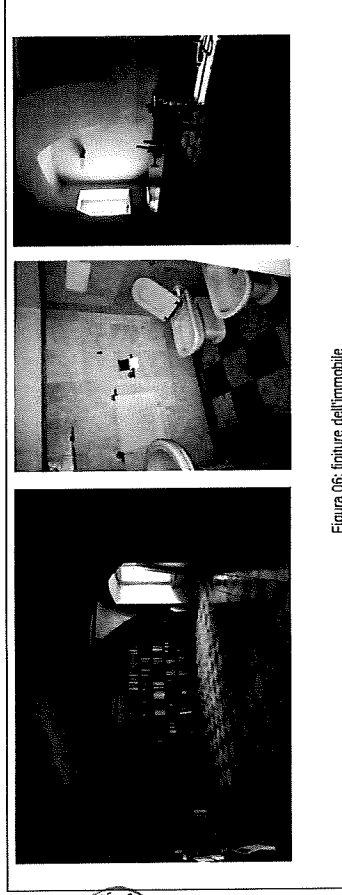


Figura 06: finiture dell'immobile

**Classe energetica:**

- Classe energetica desunta dall'ACE  Non desumibile/assente
- Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'Attestato di Certificazione Energetica.

**3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

**3.1. LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

**Titoli autorizzativi esaminati:**

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussago al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli Uffici comunali, a nome degli attuali proprietari, sono state rinvenute le pratiche edilizie autorizzative di seguito riportate. I provvedimenti edilizi autorizzativi sono di seguito elencati:

C.E. n. 99-008 del 09.07.1999. (Allegato 2.1)

Si tratta della concessione edilizia per trasformazione urbanistica ed edilizie, rilasciata per la "ristrutturazione fabbricato uso residenziale con porzione a piano terra uso uffici".

C.E. n. 454-99 del 11.01.2000. (Allegato 2.2)

Con tale pratica edilizia di variante alla precedente pratica veniva autorizzata la redistribuzione degli spazi interni.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultano agli atti anche:

- Denuncia opere strutturali Prot. n. 08 del 30/01/2001.

- Certificato di Collaudo Statico del 26.11.2006. (Allegato 2.4)

- Certificato di Agibilità Prot. 71.96 del 26.03.2003 relativo alle pratiche edilizie sopra citate. (Allegato 2.3)

**Situazione urbanistica:**

Strumento urbanistico:  Vigente  Adottato

Piano di Governo del Territorio, il mappale 95 del fg. 25 sezione NCT Censuario di Gussago con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito: "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"

Convenzione urbanistica:  Sì  No

Cessioni diritti edificatori:  Sì  No

Limitazioni urbanistiche:  Sì  No

Vincoli urbanistici:  Sì  No

Vincoli ambientali:  Sì  No

Vincoli paesaggistici:  Sì  No

**Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:**

Sulla base della documentazione edilizia autorizzata e visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto.

E' emerso che la distribuzione dei locali rilevata non coincide con quanto approvato con la pratica edilizia ultima in atti, con particolare riferimento ad una piccola bussola di collegamento in materiale plastico (zona 1 sul grafico) che unisce il locale principale con l'ufficio alloggio che a sua volta comunica con un altro locale (zona 2) tramite una apertura nel muro non presente nella concessione edilizia. Risulta lievemente difforme anche la posizione del blocco wc all'interno del locale principale

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sottoscritto Ing. Giovanni BOLDRINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

**3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 14.03.2017.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. (Allegato 1)

A seguito di sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e le planimetrie catastali ultime in atti.

Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse che coincidono con quanto già segnalato per la conformità edilizia:

- 1- La distribuzione dei locali rilevata coincide con quanto riportato in planimetria catastale per ciò che concerne la bussola di collegamento e la posizione del blocco wc, ma non coincide per quanto riguarda l'ultimo locale in lato sud, individuato come unità immobiliare a parte (sub.10) senza la predetta apertura che lo rende, di fatto, inglobato al resto dei locali.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ing. Giovanni BOLDRINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

**3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

Alla data del 08/03/2017 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

[Redacted] Quota 1/5 proprietà

Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare in Comune di Gussago identificata con i mappali 4-95/1 del foglio 25 del Catasto Fabbricati era di proprietà di:

[Redacted] quota 1/5 proprietà  
[Redacted] quota 1/5 proprietà  
[Redacted] quota 1/5 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

\*\*\* Trasc. 47758/25259 del 29.08.2005

Certificato di denunciata successione in morte di [Redacted] Ufficio del Registro di Brescia in data 04.06.1996 e registrata al n. 11 Vol. 2371, devoluta per legge.

\*\*\* Certificato di denunciata successione in morte di [Redacted] denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data 10.12.1997 e registrata al n. 29 Vol. 2442, non trascritta, devoluta per legge a favore del coniuge e dei cinque figli:

[Redacted] quota 5/15  
[Redacted] quota 2/15  
[Redacted] quota 2/15  
[Redacted] quota 2/15  
[Redacted] quota 2/15



[redacted] quota 2/15  
Nella denuncia è compresa la quota di 1/5 proprietà spettante al de cuius relativamente ai mappali 4-95/1  
del foglio 25 del Catasto Fabbricati di Gussago.

- \*\*\* Trasc. 20759/14387 del 26.06.1998 - divisione a stralcio
- \*\*\* Trasc. 32250/21161 del 11.09.1999 - accettazione tacita di eredità
- \*\*\* Trasc. 32251/21162 del 11.09.1999 - accettazione tacita di eredità

Atto Notaio Dario Ambrosini Rep. 88717/18930 del 30.05.1998, registrato a Brescia il 17.06.1998 al n. 3123 S.I.V. assegnazione a stralcio e donazione, fra i signori [redacted] (n. 23.07.1938), [redacted] (n. 19.04.1964), [redacted] (n. 19.04.1964), [redacted] (n. 19.04.1964) e [redacted] (n. 19.04.1964) beni immobili in Comune di Gussago, fra i quali l'unità immobiliare di cui ai mappali 4-95/1 del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati.

A seguito dell'uscita della comunione di [redacted] al quale vengono assegnati immobili in Comune di Gussago, identificati con i mappali 107 del foglio 20 C.T. e 247/4 del foglio 25 di Catasto Fabbricati (immobili non di interesse), i signori [redacted] (n. 19.04.1964) e [redacted] (n. 19.04.1964) per quota 15/60 ciascuno, rimangono comproprietari dell'unità immobiliare di cui ai mappali 4-95/1 del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati.

N.B. la nota trasc. 32250/21161 del 11.09.1999 si riferisce all'accettazione tacita di eredità di [redacted] deceduto in data 10.12.1995 da parte di [redacted].

N.B. la nota trasc. 32251/21162 del 11.09.1999 si riferisce all'accettazione tacita di eredità di [redacted] da parte di [redacted].

\*\*\* Trasc. 12893/8781 del 21.04.1999

Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 31.03.1999 Rep. 1127/161, registrato a Brescia il 16.04.1999, compravendita, con cui [redacted] (n. 19.04.1964) e [redacted] (n. 19.04.1964)

che accetta ed acquista l'unità immobiliare ubicata in Comune di Gussago, via Sale n.7, consistente in porzione di casa per civile abitazione posta ai piani terreno e primo, composta da cucina, ripostiglio, due porci, cantina e stalla al piano terra; due vani, solaio e fienile al piano primo, con annesso corile penincentiale; detta porzione risulta censita nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con i mappali:

4-95/1 via Trieste n.10 P.T.-1 Cat./A4 classe 2, vani 5, R.C.L. 315.000.=

Si precisa che il corile evidenzia in tinta azzurra nella planimetria allagata all'atto sotto la lettera "B" non è oggetto di vendita; le parti si impegnano ad addivenire a successivo atto di identificazione catastrale a cura e spese della parte venditrice. Prezzo Lire 500.000.000.= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

\*\*\* Trasc. 3167/19075 del 21.07.2009

Atto Notaio Maria Pezzi in data 30.06.2009 Rep. 66697/21046, mutamento di denominazione sociale da [redacted] a [redacted]

La società è proprietaria, fra l'altro, dei mappali 95/3, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10, 95/15 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago.

\*\*\* Trasc. 40634/23492 del 01.10.2010

Atto Notaio Maria Pezzi in data 21.09.2010 Rep. 67279/21476, atto di rettifica in riferimento al mutamento di denominazione sociale sopraccitato, da [redacted] a [redacted]

La società è proprietaria, fra l'altro, dei mappali 95/3, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10, 95/15 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

In data 09.03.2017 è stata svolta dal sottoscritto la prima visita di sopralluogo presso l'immobile in oggetto. Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risulta attualmente sfitto

Libero

Occupato

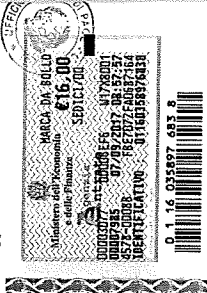
#### 4. FORMALITÀ VINCOLLO ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni e non è gestito da un amministratore condominiale.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:

Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare presenta variazioni realizzative rispetto al progetto ultimo autorizzato. Dagli archivi comunali non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati.



### Vincoli commessi al carattere storico-artistico

### 5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli commessi con il suo carattere storico-artistico.

Gli immobili oggetto di relazione intestati alla Società [redacted] sono liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

\*\*\* Iscr. 4376/964 del 08.02.2000

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 2889 del 04.02.2000.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore: Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. - con sede in Milano - codice fiscale 10516020152

a carico: [redacted]

Somma Capitale: Lire 1.200.000.000.=

Somma Iscritta: Lire 2.400.000.000.=

Durata anni 15

Bene immobile offerto in garanzia in Comune di Gussago, via Trieste n.10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con i mappali:

4-95/1 P.T.-1 Cat./A4 classe 2, vani 5, R.C.L. 315.000.=

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 9764/1237 del 16.03.2001 - erogazione a saldo

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 4747 del 31.10.2000. Il mutuatario dichiara di aver ricevuto dalla Banca la somma di Lire 100.000.000.=. Ha riconosciuto pertanto di avere ricevuto, tenuto conto dei versamenti in preammortamento, la complessiva somma di Lire 1.200.000.000.=

- Annot. 312389/5557 del 22.07.2010 - riduzione di somma

- Annot. 312389/5558 del 22.07.2010 - restrizione di beni

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 67200/21421 del 08.07.2010, con il quale:

a) il capitale viene ridotto da € 619.748,28 = ad € 245.000,00.=, conseguentemente l'ipoteca viene ridotta da € 1.239.496,56 = ad € 490.000,00.=

b) vengono svincolati e resi liberi i mappali 95/7, 95/8, 95/6, 95/11, 95/3 e 95/5 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago

\*\*\* Iscr. 44797/10364 del 25.11.2000

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 5109 del 24.11.2000.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore: Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. - con sede in Milano - codice fiscale 10516020152

a carico: [redacted]

Somma Capitale: Lire 300.000.000.=

Somma Iscritta: Lire 600.000.000.=

Durata anni 15

Bene immobile offerto in garanzia in Comune di Gussago, via Trieste n.10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 25 con i mappali:

4-95/1 P.T.-1 Cat./A4 classe 2, vani 5, R.C.L. 315.000.=

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 13859/1800 del 13.04.2001 - erogazione a saldo

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 5407 del 21.12.2000. Il mutuatario dichiara di aver ricevuto dalla Banca la somma di Lire 300.000.000.=.

- Annot. 31240/5559 del 22.07.2010 - restrizione di beni

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 67201/21422 del 08.07.2010, con il quale vengono svincolati e resi liberi i mappali 95/7, 95/8, 95/6, 95/11, 95/9 e 95/10 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago

\*\*\* Iscr. 37678/9078 del 21.07.2004

Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 16015 del 19.07.2004.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore: Banca Intesa S.P.A. - con sede in Milano - codice fiscale 00799960158

a carico: [redacted]

Somma Capitale: € 200.000,00.=

Somma Iscritta: € 300.000,00.=

Durata anni 15

Bene immobili offerti in garanzia in Comune di Gussago, via Sale n.7, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/25 con i mappali 95/3, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10 e 95/11.

N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

- Annot. 31241/5560 del 22.07.2010 - restrizione di beni

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 67202/21423 del 08.07.2010, con il quale vengono svincolati e resi liberi i mappali 95/7, 95/8, 95/6, 95/11, 95/9 e 95/10 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago

\*\*\* Iscr. 296357/606 del 14.07.2010

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 67204/21424 del 08.07.2010.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo a favore Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa - con sede in Brescia - codice fiscale 00385040175  
Somma Capitale: € 1.500.000,00 =  
Somma iscritta: € 3.000.000,00 =

Durata anni 15 e giorni 23  
Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Gussago, via Sale n.7, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/25 con i mappali 95/7, 95/8, 95/9, 95/10, 95/6 e 95/15.

Grava inoltre altri immobili in Comune di Gussago: Omissis

\*\*\* Iscr. 136102161 del 27.04.2015

Tribunale di Brescia - Decreto Ingiuntivo Rep. 139/2015 del 09.01.2015.

Ipoteca Giudiziale a favore:

a carico:

Somma Capitale: € 50.637,80 =

Somma iscritta: € 70.000,00 =

Grava, fra l'altro, gli immobili in Comune di Gussago censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/25 con i mappali 95/3, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10 e 95/15.

Grava inoltre altri immobili: Omissis

## 5. ANALISI ESTIMATIVA

### Utilizzo della valutazione:

Il valore di stima dipende dallo 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 relazione di stima è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" o valore di realizzo, nell'ambito della procedura di liquidazione.

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'ipotesica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

### Basi del valore:

Il più probabile valore di mercato 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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata o valore di realizzo viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il 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.

Si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere stimato con una percentuale di ribasso del 15% rispetto al valore di mercato.

### Assunzioni e condizioni limitative:

Nessuna.

### Verifica del migliore e più conveniente uso:

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

### Criterio di valutazione:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probriska agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consorzio Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Gussago (BS);
- imprese e società immobiliari operanti su Gussago (BS).

## 7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	mq 218,00
Valore di libero mercato unitario:	1.800,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo:	mq 218,00 x €/mq 1.800,00 €/mq = € 392.400,00
Arrotondando si ottiene:	€ 393.000,00 (dicorsi euro trecentonovantatremila/00)
VALORE DI MERCATO (quota 1/1):	€ 393.000,00 (dicorsi euro trecentonovantatremila/00)

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene così quantificato:

VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta):  
€ 335.000,00 (dicorsi euro trecentotrentacinque/00)

## 8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Giovanni BOLDRINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco, 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
- è 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, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- data Relazione di Stima: 06.07.2017

Il Tecnico

Ing. Giovanni Boldrini



**ALLEGATI**

- Allegato 1: Documentazione catastale
- Allegato 2: Documentazione edilizia
  - 2.1: C.E.-99-008 del 09.07.1999
  - 2.2: C.E.-454-99 del 11.01.2000
  - 2.3: Certificato di Agibilità Prot. 7196 del 26.03.2003
  - 2.3: Certificato di Collaudo Statico del 26.11.2006.

Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti  
Atto Notaio Boschetti 31-03-1999



C.RON. N. 808/2017

7 SET 2017

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI**

**Verbale di giuramento di perizia**

L'anno 2017 il giorno SETTE del mese di Settembre avanti al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari è comparso il Dott. Ing. Giovanni Boldrini, nato a Brescia, il 04/02/1969 e residente in Iseo (BS), via Porto Oldofredi n°5, identificato con documento d'identità n° AT6111772 rilasciata da Comune di Iseo il 25/06/2013, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il componente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetta la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Patrizia Termanza







## Liquidazione Coatta Amministrativa



D.M. n.61/2016 del 03/02/2016

# PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI

DITTA IN LIQUIDAZIONE:



COMMISSARIO LIQUIDATORE:

DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI  
Piazza Europa 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMILIANO GORLANI  
Via S. Francesco 32, 25040 Monticelli Brusati (BS)  
Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116  
Mail: studio@e-artec.it  
PEC: ARTECCERTIFICATA@PEC.E-ARTEC.IT



## INDICE

PREMESSA .....	2
1. OPERAZIONI PERITALI .....	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	3
3. SUDDIVISIONE IN LOTTI E CRITERI DI STIMA DEI BENI .....	4
Lotto 01: Mobili e macchine da ufficio .....	4
4. RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTO .....	7
5. ALLEGATI.....	7
Allegato 01: Schede descrittive fotografiche .....	7

### PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gorlani Massimiliano con studio in Monticelli Brusati (BS), Via S. Francesco n.32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia alla Sezione A con n°3510, in data 17/06/2016, è stato incaricato dal Dott. Pierfranco Savoldi, in qualità di Commissario Liquidatore della società [REDACTED] [REDACTED] come da D.M. n.61/2016 del 03/02/2016, per l'esecuzione di una perizia estimativa dei beni mobili, costituiti da mobili ed attrezzature da ufficio, di proprietà della società in liquidazione.

Il sottoscritto dichiara di accettare l'incarico alle condizioni indicate nel verbale di conferimento incarico.



## 1. OPERAZIONI PERITALI

Oggetto della presente perizia di stima è la valutazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dei beni mobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] società in Liquidazione Coatta Amministrativa.

La valutazione riguarda tutti i beni mobili di proprietà della società (mobili ed attrezzature varie da ufficio) che risultano ricompresi nell'inventario fornito al sottoscritto dal Commissario Liquidatore e situati presso i vari siti rientranti nella disponibilità della società.

Per lo svolgimento delle operazioni peritali assegnate, il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi presso i siti di stoccaggio indicati per prendere visione dei beni inseriti nell'inventario, per verificarne la consistenza, lo stato di conservazione, e per valutarne l'opportuno grado di commercializzazione al fine della vendita degli stessi.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La [REDACTED] società cooperativa attiva nel settore immobiliare, per lo svolgimento delle proprie attività amministrative disponeva di attrezzature da ufficio, ovvero di mobilio di vario genere, macchine da ufficio e di strumenti informatici.

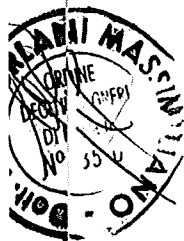
Tutti i beni in uso, inclusi nell'inventario dei beni redatto, sono dislocati nei seguenti siti in uso alla società:

- Gussago (BS), Via Sale n°5 presso la sede della società;
- Gussago (BS), Via Carrebbio n° 22 presso locali a disposizione della società.

In fase di sopralluogo è stata verificata la corrispondenza dei beni a quanto elencato in inventario ed è stato raccolto materiale documentale, dettagliando maggiormente la descrizione dei beni nelle schede allegate.

Nel capitolo seguente è elencato e descritto il lotto in cui tutti i beni rinvenuti in fase di inventario sono stati raggruppati in quanto ritenuti sufficientemente omogenei per la vendita all'asta.

Per il lotto sono indicati i criteri e i valori di stima dei beni e delle modalità di vendita che possono essere più favorevoli alla procedura di vendita.



### 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI E CRITERI DI STIMA DEI BENI

Tutti i beni in inventario sono stati raggruppati in un unico lotto omogeneo per contenuti e per tipologia di prodotto: Lotto 01: Mobili e macchine da ufficio.

Si ritiene che la commerciabilità di tali beni sia piuttosto limitata e che alla forma di vendita al dettaglio dei singoli beni come da elenco dei valori di stima allegato, risulti preferibile e più appropriata la vendita in blocco dei beni dell'intero lotto. Nel caso di vendita complessiva ed unitaria dei beni presenti in tale lotto (o per un quantitativo di beni di valore pari almeno ai 3/4 del valore dell'intero lotto) si ritiene opportuna pertanto una ulteriore riduzione del prezzo complessivo di vendita a base d'asta.

#### Lotto 01: Mobili e macchine da ufficio

In tale lotto sono ricompresi i mobili e i complementi di arredo per l'ufficio consistenti in scrivanie, sedie, scaffalature, librerie, presenti nei locali ad uso ufficio nonché tutte le attrezzature elettroniche funzionali allo svolgimento dell'attività d'ufficio quali computer e relativi accessori, video, stampanti, fax, fotocopiatrici, ecc.

Per quanto riguarda l'arredo, esso è in discreto stato di conservazione, di normale qualità, di ampia diffusione e normale appetibilità. Le attrezzature elettroniche, seppur di normale livello di qualità commerciale e di recente produzione sono generalmente caratterizzate da un forte tasso di obsolescenza e oltretutto non è stato possibile verificarne la corretta funzionalità.

Nota per le licenze software: tutti i computer sono dotati di software d'uso corrente per la gestione dell'ufficio. Si ritiene che il valore commerciale di detta dotazione software sia scarsamente significativo e pertanto non è stata eseguita una specifica catalogazione e valutazione.



OGGETTO / DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	SCHEDE ESPLICATIVE FOTOGRAFICA
-----------------------	------------------	-----------	-----------------------------	--------------------------------

**LOTTO 01 Mobili e macchine da ufficio**

**Beni presenti nella sede di Gussago in via Sale n°5**

OGGETTO / DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	SCHEDE ESPLICATIVE FOTOGRAFICA
Tavolo in legno massello ad uso scrivania dim. 1.98x1.06 h=0.84	n	1	€ 800.00	S1.01
Tavolo in legno massello ad uso scrivania dim. 1.97x0.90 h=0.83	n	1	€ 800.00	S1.01
Cassettiera uso principale sotto scrivania struttura legno/metallo dim. mt 0.45x0.48 h=0.73	n	1	€ 20.00	S1.02
Cassettiera uso principale sotto scrivania struttura legno dim. Mt 0.55x0.45 h=0.59	n	1	€ 20.00	
Cassettiera uso principale sotto scrivania struttura metallo dim. Mt 0.39x0.65h=0.60	n	1	€ 20.00	
Scivania dirigenziale marca FRAU MODELLO LOW CABINET con rivestimento totale in pelle nera dim. Mt 2.12x0.90 h=0.75 con annessa cassettera sottotavolo con rivestimento in pelle marrone dim. Mt 0.90x0.90 h=0.64	n	1	€ 1,000.00	S1.03
Cassettiera free standing marca FRAU rivestita in pelle marrone dim. Mt 2.10x0.60 h=0.64	n	1	€ 500.00	
Miniscrivania con struttura in legno laminato dim. Mt 1.20x0.92 h=0.85	n	1	€ 20.00	S1.04
Libreria in legno massello con quattro ripiani più due ante dim. Mt 1.08x2.15 prof. 0.28	n	1	€ 600.00	S1.05
Armadio da ufficio in legno con struttura ad incasso a parete con ante scorrevoli e ripiani dim. Mt 3.28x2.53 prof. 0.30	n	1	€ 800.00	S1.06
Armadio da ufficio in legno con struttura ad incasso a parete con ante scorrevoli e ripiani dim. Mt 3.30x2.60 prof. 0.30	n	1	€ 800.00	
Mobile contenitore / appoggio in legno laminato da ufficio con ante dim. 0.88x0.83 prof. 0.55 mt	n	1	€ 20.00	S1.07
Mobile contenitore / appoggio in legno laminato da ufficio aperto dim. 0.79x0.75 prof. 0.40 mt	n	1	€ 20.00	
Mobile per bagno colore bianco dotato di 3 ante ed un cassetto dim. Mt 0.45x1.50 prof. 0.45	n	1	€ 20.00	S1.08
Librerie Endless Shelf nere aperte da 16 scomparti (4x4) dim. 1.52x1.65 prof. 0.35 mt	n	2	€ 1,000.00	S1.09
Librerie Endless Shelf nere aperte da 20 scomparti (5x4) dim. 1.90x1.65 prof. 0.35 mt	n	1	€ 550.00	
Sedie operative da ufficio in pelle color rosso girevoli, con rotelle	n	2	€ 100.00	S1.10
Sedie operative da ufficio con rivestimento in stoffa color rosso, girevoli	n	2	€ 30.00	S1.11
Sedie da attesa ufficio struttura in acciaio e rivestimento in pelle color rosso n°1 in sufficiente stato d'uso; n°1 in cattivo stato (rottura rivestimento in pelle della seduta)	n	2	€ 40.00	S1.12
Sedie da attesa ufficio con rivestimento in stoffa color rosso	n	9	€ 90.00	S1.13
Divano Sirius in pelle marrone per sala d'attesa 2 posti dim. 1.30x0.63 prof. 0.88 mt	n	1	€ 400.00	S1.14

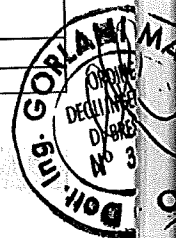


Tavolino in cristallo per sala d'attesa dim. 1.20x0.60 h=0.40 mt	n	1	€	80.00	S1.15
Attaccapanni da pavimento a colonna in legno e metallo	n	2	€	10.00	S1.16
Lampada in metallo color giallo con morsa per attacco al piano della scrivania	n	1	€	5.00	S1.17
Faretti a sospensione montati su guida a soffitto con aggancio a baionetta	n	6	€	120.00	S1.18
Video proiettore da tavolo e materiale vario	n	1	€	30.00	S1.19
Personal computer ed accessori vari: n°1 Monitor PC Benq + mouse wireless Logitech + Processore AMD Athlon Optiplex 740, n°3 tastiere Logitech	corpo	1	€	80.00	S1.20
Scanner da tavolo HP scanjet 3530C	n	1	€	30.00	S1.21
Scanner da tavolo HP HP scanjet 3300C	n	1	€	30.00	S1.21
Telefono da tavolo marca CISCO modello IP Phone 303	n	1	€	30.00	S1.22
Telefono cordless con base	n	2	€	30.00	S1.22
Apparecchio multifunzione telefono-fax marca Brother mod. Fax-2820	n	1	€	30.00	S1.23
Fotocopiatrice-stampante multifunzione marca Infotech mod. 5222 DZ	n	1	€	150.00	S1.24
Fotocopiatrice-stampante multifunzione marca Panasonic mod. DP Workio 1520P	n	1	€	200.00	S1.24
Rilegatrice da tavolo marca REXEL	n	1	€	60.00	S1.25
Deumidificatori portatili marca VORTICE mod. Deumido	n	2	€	140.00	S1.26
Stufetta elettrica portatile marca Argo	n	1	€	10.00	S1.27
Colonna dispenser acqua per bocconi	n	1	€	50.00	S1.28

**Beni presenti nella sede di Gussago in via Carrebbio n° 22**

OGGETTO / DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	SCHEDA ESPLICATIVA FOTOGRAFICA
Tavolo porta proiettore, piano in legno, gamba in ferro, altezza regolabile dim. 1.10x0.50 h=1.00 mt	n	1	€ 15.00	S2.01
Sedie da sala conferenze con struttura in metallo e seduta in plastica color marrone, impilabili.	n	53	€ 265.00	S2.02
Armadio in metallo verniciato, quattro ripiani e due ante apertura a battente dim. 1.00x2.00 prof. 0.45 mt	n	1	€ 60.00	S2.03
Armadio in metallo verniciato color bianco, un ripiano ed ante scorrevoli dim. 1.50x0.85 prof. 0.45 mt	n	1	€ 60.00	S2.04
Armadio in metallo verniciato color nero, un ripiano ed ante scorrevoli dim. 1.80x0.85 prof. 0.45 mt	n	1	€ 60.00	S2.05
Armadio in metallo verniciato color nero, quattro ripiani e due ante scorrevoli dim. 1.90x2.00 prof. 0.45 mt	n	1	€ 60.00	S2.06
Scrivania con struttura in metallo verniciato color grigio, piano in legno laminato, munita di un cassetto dim. 1.60x0.75 h=0.75 mt	n	1	€ 50.00	S2.07
Tavolo con struttura in metallo e piano in legno laminato dim. 2.10x1.05 h=0.73 mt	n	1	€ 50.00	S2.08
Sedie da attesa, struttura in metallo, leggermente imbottite e munite di rivestimento in tessuto color marrone	n	4	€ 24.00	S2.09
Sedie operative, struttura in metallo, girevoli con rotelle, leggermente imbottite e munite di rivestimento in tessuto color marrone	n	3	€ 30.00	S2.10

**TOTALE BENI LOTTO 1 € 9,409.00**



#### 4. RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTO

Di seguito viene riportato il riepilogo dei valori di stima del lotto.

Nel caso di vendita al dettaglio il prezzo a base d'asta è il prezzo indicato nell'allegato.

Nel caso di vendita complessiva ed unitaria dei beni raggruppati in unico lotto (o per un quantitativo di beni di valore pari almeno ai 3/4 del valore dell'intero lotto) si ritiene opportuno applicare una ulteriore riduzione percentuale del prezzo complessivo di vendita a base d'asta pari al 10%.

Tale riduzione percentuale del prezzo a base d'asta è basata su considerazioni di opportunità commerciale al fine della gestione della vendita di tutti i beni presenti in inventario.

N° LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	RIDUZIONE % PER VENDITA LOTTO INTERO	VALORE DI MERCATO ARRONDATA PER VENDITA LOTTO INTERO
LOTTO 01	Mobili e macchine da ufficio	€ 9.409,00		
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.409,00</b>	<b>10 %</b>	<b>€ 8.400,00</b>

N.B: I valori di stima indicati nella presente perizia sono sempre da intendersi al netto dell' IVA di legge.

La presente perizia di stima, a cui sono allegati gli elenchi dei beni con i valori di stima e le schede esplicative fotografiche, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Massimiliano Gorlani che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico peritale conferitogli.

Monticelli Brusati, 11/11/2016

Il Perito stimatore  
Ing. Massimiliano Gorlani



#### 5. ALLEGATI

**Allegato 01: Schede descrittive fotografiche**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

UFFICIO GIUDICE DI PACE  
di CHIARI (Bs)

1  
Cron-N. 77/2016

**Verbale di giuramento di perizia/traduzione**

L'anno 20 17 addì VENTI SEI del mese di GENNAIO

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. ING. MASSIMILIANO GORLANI

nato a BRESCIA il 21/06/1973

e residente in BRESCIA via LUIGI FASSER n. 14

identificato con CARTA DI IDENTITA' N° AR4450317

rilasciata da COMUNE DI BRESCIA il 19/11/2010

il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale /traduzione.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".*

26 GEN 2017,

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Patrizia Tamanza



L.C.S.  
*Massimiliano Gorlani*



ALLEGATO 3



MINISTERO DELLO  
SVILUPPO ECONOMICO

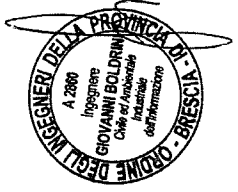
Liquidazione Coatta Amministrativa  
[Redacted]

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO 22**  
Appartamento bilocale a piano primo  
nel complesso misto residenziale e terziario  
sito a Gussago (BS) in Via Sale n°7

DITTA IN LIQUIDAZIONE:  
[Redacted]

COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI  
Piazza Europa 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO:  
ING. GIOVANNI BOLDRINI  
via Pieve, 13, 25049 Iseo (BS)  
Tel./Fax. 0309821826  
Email: giovanni.boldrini@2b-eng.it  
Pec: giovanni.boldrini@ingpec.eu



## 1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione:

Provincia di Brescia, Comune di Gussago, Via Sale. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale, in contesto misto residenziale e terziario, nel centro storico di Gussago e nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione, a circa 10 km dal Comune di Brescia.



Figura 01: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

### INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	3
Localizzazione.....	3
Destinazione urbanistica dell'immobile.....	3
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	4
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	4
Identificazione catastale dell'unità immobiliare.....	5
Consistenza.....	6
Criterio di misurazione.....	7
Calcolo delle superfici di proprietà.....	7
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....	7
Finiture dell'unità immobiliare.....	8
Classe energetica.....	<input type="checkbox"/> Non desumibile/assente 8
<input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica desunta dall'ACE.....	8
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE.....	8
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	8
Titoli autorizzativi esaminati.....	9
Situazione urbanistica.....	9
Limitazioni urbanistiche.....	9
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	9
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA.....	9
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE.....	9
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	10
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE.....	10
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....	11
Stato di possesso del bene alla data della valutazione.....	11
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	11
Oneri di natura condominiale.....	11
Oneri inerenti la regolamentazione edilizia-urbanistica.....	12
Vincoli connessi al carattere storico-artistico.....	12
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	12
6. ANALISI ESTIMATIVA.....	13
Utilizzo della valutazione.....	13
Basi del valore.....	13
Assunzioni e condizioni limitative.....	13
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	13
Criterio di valutazione.....	13
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	14
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	14
ALLEGATI.....	14
Allegato 1: Documentazione catastale.....	14
Allegato 2: Documentazione edilizia.....	14
Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti.....	14



### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Trattasi di complesso immobiliare residenziale-terziario su nucleo di antica formazione. Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

### Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:

Il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale e direzionale di recente ristrutturazione collocato in complesso storico, in zona centrale del Comune di Gussago. Il fabbricato, la cui ristrutturazione è iniziata nell'anno 1999, è stato realizzato per iniziativa immobiliare della ditta attualmente ancora proprietaria delle unità immobiliari presenti nel complesso.

La costruzione è avvenuta a seguito di approvazione di Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Il complesso immobiliare realizzato è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa per due piani fuori terra, per complessive 8 originarie unità immobiliari di varie metrature, sia residenziali, sia terziarie. Le unità immobiliari sono distribuite attorno alla corte condominiale, dotata di portico in lato nord, con accesso comune. Nella porzione a sud del lotto, in corrispondenza con il civico n.7 e collocato l'ingresso carroia e pedonale alla corte interna in cui sono collocati i vari posti auto scoperti.

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante: muratura in pietra e mattoni, cordoli in c.a. in latero-cemento.
- Solai: a falde inclinate in legno a travetti e assito a vista, manto di copertura in coppi, gronda in legno.
- Copertura: muratura in pietra e mattoni.
- Murature decorative: non presenti.
- Colibrazioni/isolamenti: legno laccato bianco con vetrocamera, ove presenti scuri interni in legno laccato.
- Infissi esterni: facciate con finitura a intonaco chiaro; davanzali, copertine e soglie delle portefinestre in marmo Botticino.
- Intonaci e rivestimenti: buone
- Finiture esterne: presente
- Allaccio fognatura:

Rimangono di proprietà della società cooperativa in liquidazione n.5 unità residenziali, n.3 uffici. Nella tabella sottostante è evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

LOTTO N°	TIPOLOGIA APPARTAMENTO BLOCALE P.1° MAPP.95 SUB.15	STATO FINITO	AUTORIMESSA	AREA ESCLUSIVA	P. AUTO COPERTO	P. AUTO SCOPERTO
1			NO	NO	NO	NO

## 2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di:  
 [1] Appartamento bilocale posto al piano primo, con diritto alla corte comune; l'appartamento è collocato nella parte ovest del complesso, nel blocco prospiciente via Sale, dalla quale si accede tramite l'androne al civico 7 percorrendo la corte comune ed ha superficie commerciale complessiva di circa 55,00 mq. L'appartamento mansardato è composto da ingresso diretto nel soggiorno, provvisto di angolo cottura e finestre in lato nord ed ovest ed un'unica camera da letto con portafinestra sul cortile interno (lato est) e bagno con finestra sul lato ovest. L'abitazione è dotata di pavimenti e rivestimenti in ceramica, l'altezza dei locali interni è di mt 2,70 di media; esso risulta completato nelle finiture interne e negli impianti ed è già stato abitato, tant'è che si presenta corredato di cucina, climatizzatori ed alcuni arredi (tavolo pranzo, pensili cucina, divano, letto matrimoniale, armadio zona notte) di proprietà della società cooperativa il cui valore verrà inglobato nella stima dell'unità abitativa.  
 Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come "usato", con data di costruzione superiore a 10 anni e con normale livello di utilizzo.

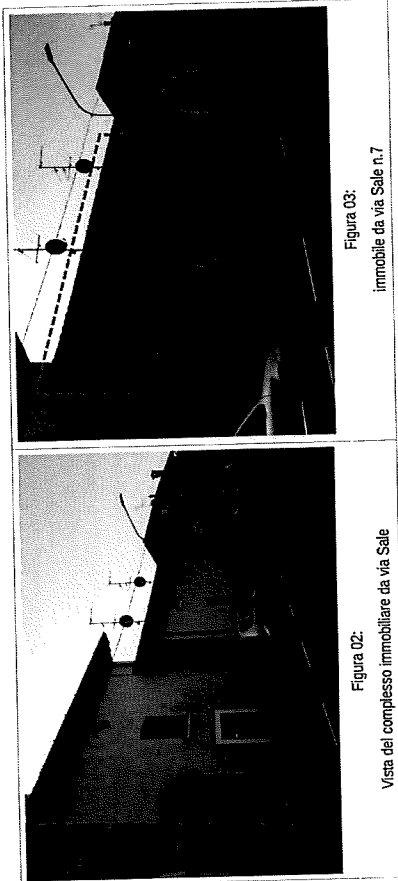


Figura 02: Vista del complesso immobiliare da via Sale

Figura 03: immobile da via Sale n. 7

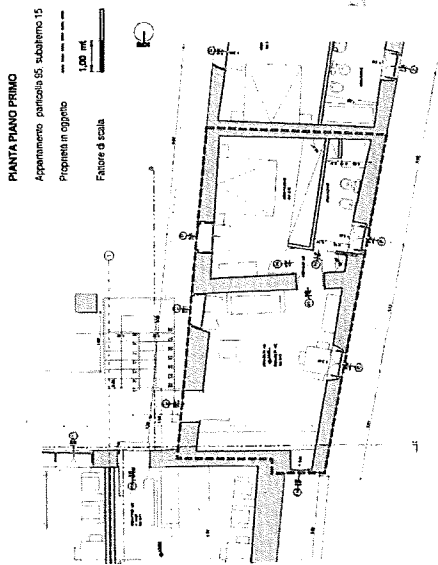


Figura 04: piante delle unità immobiliari

### Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

111.Appartamento;

Comune Censuario: Gussago

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo:

Sez. Urb. NCT, Foglio 25 - particella 95 sub. 15

Via Sale, 7, Piano 1, Categ. A/2, classe 4, vani 2,5, Rendita € 116,20

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato originariamente censito con i mappali 4-95/1 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati, e successivamente oggetto della variazione in data 29.11.2000 n. 18180.1/2000 (divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - risistemazione, protocollo n. 292171), in forza della quale sono stati soppressi i mappali 4-95/1 ed originali i sub. n.ri 3-4-5-6-7-8-9-10 del mappale 95.

In forza della variazione della destinazione da abitazione ad ufficio in data 10.03.2003 n. 6681.1/2003, il mappale 95/4 del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati è stato soppresso, dando origine al mappale 95/11. In forza della variazione della destinazione da ufficio ad abitazione in data 29.09.2006 n. 67847.1/2006, il mappale 95/11 del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati è stato soppresso, dando origine al mappale 95/15;

Trattasi di porzioni del fabbricato insistenti sul mappale 95 - ente urbano di Ha 0.05.12 - del foglio 25 di Catasto Terreni.

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopradesse i seguenti mappali del foglio NCT/25 di Catasto Fabbricati:

95/12 (androne, comune ai sub. n.ri 3-5-6-7-8-9-10 e 15 del mappale 95 e legato alla particella 4)

95/13 (loggia a p.1 e scala, comuni ai sub. n.ri 5-6-7-8 e 15 del mappale 95)

Le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate a:

[Redacted names]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

L'unità immobiliare oggetto della perizia presenta i seguenti confini:

Appartamento:

- Est: affaccio su corte comune (sub. 4) e scala comune (sub.13);

- Sud: altra proprietà (sub.3);
- Ovest: affaccio su via Sale;
- Nord: altra proprietà (sub.5).

**Consistenza:**

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzate (Allegato 2) e con le planimetrie catastali ultime in atti. (Allegato 1)

**Criterio di misurazione:**

La misura delle superfici è riferita alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali principali si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
  - Per i locali secondari/accessori si applicherà un fattore correttivo, in particolare:
    - per le portici e logge si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per le cantine si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per le autorimesse interraste si computerà il 45% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per i posti auto coperti si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per i posti auto scoperti si computerà il 20% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
    - per le aree a verde si computerà il 10% fino al 100% della S.L.P., il 5% per dimensioni eccedente il 100% della SLP
- Le parti comuni verranno invece conteggiate nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

**Calcolo delle superfici di proprietà:**

Nella tabella di seguito riportata vengono indicate le superfici commerciali delle unità immobiliari rilevate. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi.

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Sup. commerciale (mq)
[1] Appartamento	S.E.L.	55,00	100,00%	100%	55,00
Superficie Commerciale TOTALE					55,00

**Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:**

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria, tubi sottoraccia e radiatori in ghisa; impianto idro-sanitario e di scarico di tipo civile; sanitari e rubinetterie di qualità commerciale; impianto elettrico di tipo civile sottoraccia.

- Ascensore:  Presente  Assente  Vetustà:
- Riscaldamento:  Presente  Assente  Vetustà: 10 anni circa
- Se presente:  Centralizzato  Autonomo
- Alimentazione:  Melano  Gas propano liquido  Teleriscaldamento
- Elettrico  Biocombustibili  Pompe di calore
- Elementi radianti:  Radiatori  Altro:
- Condizionamento:  Presente  Assente  Vetustà: circa 10 anni

- Solare termico:  Presente  Assente  Vetustà: /
- Elettrico:  Presente  Assente  Vetustà: >10 anni
- Idraulico:  Presente  Assente  Vetustà: >10 anni
- N. Servizi: 1 composti da:  Vetustà: /10 anni circa
  - W.C.
  - Doccia
  - Presente
  - Presente
- Antifurto:  Presente  Assente  Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:  Presente  Assente  Vetustà: /

**Finiture dell'unità immobiliare:**

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno come già descritto, l'appartamento è mansardato con travi in legno a vista, le pareti sono intonacate al civile, i serramenti sono in legno laccato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino è blindato. L'appartamento è già stato abitato ma risulta in buono stato di conservazione.

- Minimo  Medio  Massimo

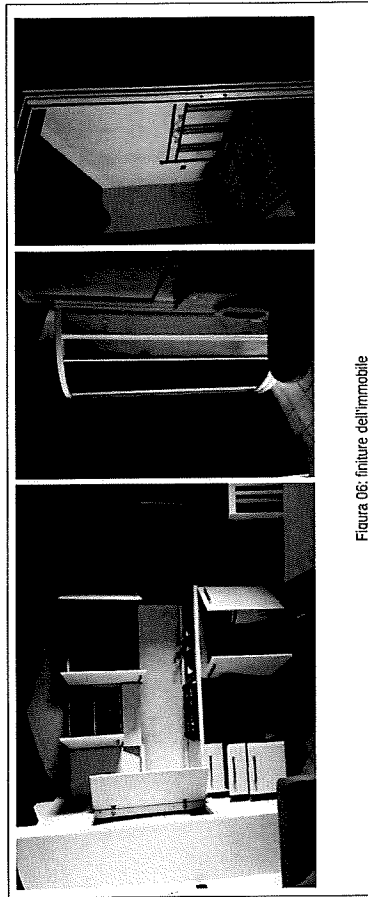


Figura 06: finiture dell'immobile

**Classe energetica:**

- Classe energetica desunta dall'ACE  Non desumibile/assente
- Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'Attestato di Certificazione Energetica.

**3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

**3.1 LEGGIMITTA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

**Titoli autorizzativi esaminati:**

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussago al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome degli attuali proprietari, sono state rinvenute le pratiche edilizie autorizzative di seguito riportate. I provvedimenti edilizi autorizzativi sono di seguito elencati:

C.E.n. 99-008 del 09.07.1999. (Allegato 2.1)

Si tratta della concessione edilizia per trasformazioni urbanistiche ed edilizie, rilasciata per la ristrutturazione fabbricato uso residenziale con porzione a piano terra uso uffici.

C.E.n. 454-99 del 11.01.2000. (Allegato 2.2)

Con tale pratica edilizia di variante alla precedente pratica veniva autorizzata la redistribuzione degli spazi interni.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultano agli atti anche:

- Denuncia opere strutturali Prot. n.08 del 30/01/2001.

- Certificato di Collaudo Statico del 26.11.2006. (Allegato 2.4)

- Certificato di Agibilità Prot. 7196 del 26.03.2003 relativo alle pratiche edilizie sopra citate. (Allegato 2.3)

**Situazione urbanistica:**

Strumento urbanistico:  Vigente  Adottato

Piano di Governo del Territorio, il mappale 95 del lg. 25 sezione NCT Censuario di Gussago con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente (cade in ambito: "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE")

Convenzione urbanistica:  SI  No

Cessioni diritti edificatori:  SI  No

Limitazioni urbanistiche:  SI  No

Vincoli urbanistici:  SI  No

Vincoli ambientali:  SI  No

Vincoli paesaggistici:  SI  No

**Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:**

Sulla base della documentazione edilizia autorizzata e visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto.

E' emerso che la distribuzione dei locali di rilevata presenta una lieve discordanza con quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti, per ciò che riguarda la tramezza del bagno (in prossimità dell'accesso dal soggiorno) che è stata realizzata stondata anziché ad angolo con setto per armadiatura a muro come da progetto. Il sottoscritto perito ritiene irrilevante, dal punto di vista edilizio-urbanistico, tale discordanza.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sottoscritto Ing.Giovanni BOLDRINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: modesta difformità nella realizzazione di tramezza nel locale bagno.

**3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**

**Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:**

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it> con aggiornamento al 14.03.2017.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico con i teloni dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. (Allegato 1)

A seguito di sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e le planimetrie catastali ultime in atti: la distribuzione dei locali di abitazione al piano primo rilevata coincide con quanto riportato in planimetria catastale.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ing.Giovanni BOLDRINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

**3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

Alla data del 09/09/2017 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

Quota 1/1 proprietà

Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare in Comune di Gussago identificata con i mappali 4-9511 del foglio 25 del Catasto di Gussago, di proprietà di:

[Redacted]  
[Redacted] quota 1/5 proprietà  
[Redacted] quota 1/5 proprietà  
[Redacted] quota 1/5 proprietà

ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

\*\*\* Trasc. 4775629259 del 29.08.2005

Certificato di denunciata successione in morte di [Redacted] nel Registro di Brescia in data 04.06.1996 e registrata al n. 11 Vol. 2371, devoluta per legge.

\*\*\* Certificato di denunciata successione in morte di [Redacted] denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in



"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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

"Il termine di vendita forzata o valore di realizzo viene definito come segue:  
Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il 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."

Si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere stimato con una percentuale di ribasso del 15% rispetto al valore di mercato.

**Assunzioni e condizioni limitative:**

Nessuna.

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

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

**Criterio di valutazione:**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Proibita agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di via Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Gussago (BS);
- imprese e società immobiliari operanti su Gussago (BS).

**7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	55,00 mq
Valore di libero mercato unitario:	1.500,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo:	55,00 mq x 1.500,00 €/mq = €.82.500,00
Arrotondando si ottiene:	€.83.000,00 (diconsi euro ottantatremila/00)
VALORE DI MERCATO (quota 1/1):	

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene così quantificato:

**VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta):  
€.71.000,00 (diconsi euro settantunomila/00)**



la somma di Lire 300.000,000.-,  
- Annot. 31240/5559 del 22.07.2010 - restrizione di beni  
Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 6720121422 del 08.07.2010, con il quale vengono svincolati e resi liberi i  
mappali 95/7, 95/8, 95/6, 95/11, 95/9 e 95/10 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago  
\*\*\* Iscr. 37678/9078 del 21.07.2004  
Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 16015 del 19.07.2004.  
Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario  
a favore Banca Intesa S.p.A. - con sede in Milano - codice fiscale 00799960158  
a carico [redacted]  
Somma Capitale: € 200.000,00 =  
Somma Iscritta: € 300.000,00 =  
Durata anni 15

Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Gussago, via Sale n.7, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio  
NCT/25 con i mappali 95/3, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10 e 95/11.

N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

-Annot. 31241/5560 del 22.07.2010 - restrizione di beni

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 6720221423 del 08.07.2010, con il quale vengono svincolati e resi liberi i  
mappali 95/7, 95/8, 95/6, 95/11, 95/9 e 95/10 del foglio NCT/25 del Catasto Fabbricati di Gussago

\*\*\* Iscr. 296357/606 del 14.07.2010

Atto Notaio Maria Pezzi Rep. 6720421424 del 08.07.2010.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa - con sede in Brescia -

codice fiscale 00385040175

a carico [redacted]

Somma Capitale: € 1.500.000,00 =

Somma Iscritta: € 3.000.000,00 =

Durata anni 15 e giorni 23

Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Gussago, via Sale n.7, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio  
NCT/25 con i mappali 95/7, 95/8, 95/9, 95/10, 95/6 e 95/15.

Grava inoltre altri immobili in Comune di Gussago: Omisiss

\*\*\* Iscr. 13610/2161 del 27.04.2015

Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo Rep. 139/2015 del 09.01.2015.

Ipoteca Giudiziale

a favore [redacted]

a carico [redacted]

Somma Capitale: € 50.637,80 =

Somma Iscritta: € 70.000,00 =

Grava, tra l'altro, gli immobili in Comune di Gussago censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/25 con i  
mappali 95/3, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10 e 95/15.

Grava inoltre altri immobili: Omisiss

**6. ANALISI ESTIMATIVA**

**Utilizzo della valutazione:**

Il valore di stima dipende dallo 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 relazione di stima è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" o valore di realizzo, nell'ambito della procedura di liquidazione.

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 di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

**Base del valore:**

Il più probabile valore di mercato viene definito come segue:

crea N. 208/2017  
7 SET 2017



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI

## Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2017 il giorno ~~sette~~ del mese di Settembre avanti al sottoscritto Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari è comparso il Dott. Ing. Giovanni Boldrini, nato a Brescia, il 04/02/1969 e residente in Iseo (BS), via Porto Oldofredi n°5, identificato con documento d'identità n° AT6111772 rilasciata da Comune di Iseo il 25/06/2013, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparso al giuramento di rito che egli presta ripetendo:  
*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetta la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Patrizia Termanza



*Patrizia Termanza*

### 8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Giovanni BOLDRINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago ed in base a quanto rilevato in loco, 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
- 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, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- data Relazione di Stima: 30/05/2017

Il Tecnico

Ing. Giovanni Boldrini



*Giovanni Boldrini*

### ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione catastale
- Allegato 2: Documentazione edilizia
  - 2.1: C.E.-99-008 del 09.07.1999
  - 2.2: C.E.-454-99 del 11.01.2000
  - 2.3: Certificato di Agibilità Prot. 7196 del 26.03.2003
  - 2.3: Certificato di Collaudo Statico del 26.11.2006.

Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti  
Atto Notaio Boschetti 31-03-1999

