



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

**Esecuzione Immobiliare n. 1041/2018**

**Giudice delegato:** **Dott.ssa LIANA ZACCARA**

Creditore procedente:

INTESA SAN PAOLO S.P.A..

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. PIERLUIGI TIRALE

Esecutato:



Intervenuti alla data di stima

- ALLOGGIO FG. 25 –MAPP. 21 SUB. 1 (nessuno presente)

Esperto incaricato

**Dott. Arch. Urb. – Geom. MARCO RIGOSA**  
Via Martinengo n. 10 – Collebeato (BS)  
C.F. RGSMRC66R24C850L  
Tel. e fax : 0302510328 – Cell. 3356437092  
Mail: [marco.rigosa@geopec.it](mailto:marco.rigosa@geopec.it)  
Ordine ARCHITETTI di BRESCIA n. 3028  
Collegio dei GEOMETRI di BRESCIA nr. 3886



**Identificativo Esecutato**

[REDACTED]

**Date**

Nomina dell'esperto	29/01/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	02/06/2019
Data della consegna della perizia entro il	20/05/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/05/2019

**Identificazione dei lotti**

Descrizione sintetica	Immobile ad uso Residenziale sito al piano Terra, di un complesso ad uso residenziale a cortina, inserito nel centro storico della frazione La Croce di Gussago
Ubicazione	Comune di Gussago via Acquafredda n. 13
Sopraluogo	11/03/2019 <u>(nessuno presente)</u>
Identificativi catastali	Comune Censuario di Gussago (BS) - Sez. NCT fg. 25, part. 21 sub. 1 - cat. A/3 - vani 3,5 – Rendita 131,95 €

In ditta a [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/5

Quota di proprietà [REDACTED]

Diritto di proprietà [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) - **€ 155.890,00 =**



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

Trattasi di unità immobiliare al piano terra, a destinazione Residenziale sita in fregio alla strada comunale, facente parte di una cortina , nel centro storico della frazione La Croce di Gussago, comunque collegata al capoluogo ristrutturato nel 2002 si presenta in Buone condizioni, con finiture esterne di media qualità, (interne non verificabili).

**Audit documentale**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Conformità edilizia   | <input checked="" type="checkbox"/> Solo Esterna (Interna non verificabile) |
| Conformità catastale  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo Esterna (Interna non verificabile) |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si<br><input type="checkbox"/> No       |

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

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato con contratto affitto        | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |

**Limitazioni**

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No |



## Indice

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



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

- 1) Verifiche presso Comune di Gussago (Uff. Tec.) con accertamento della posizione dell'immobile nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti, oltre che l' accertamento sulla regolarità urbanistica della struttura;
- 2) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Territorio Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;
- 3) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Pubblicità Immobiliare per accertare l'esatta indicazione della proprietà in merito agli atti di passaggio proprietà;
- 4) Verifica in loco con sopralluogo delle unità immobiliari interessate dalla perizia per accertare la rispondenza della situazione con quanto autorizzato e nel contempo certificare la mancanza di opere difformi;
- 5) Verifica presso l'Agenzia di Brescia per accertare la presenza di un contratto d'affitto e la sua durata.
- 6) Analisi riviste e listini specializzati nel settore immobiliare con particolare riferimento a quello di Brescia, Area di Gussago per determinare il prezzo di mercato medio di immobili simili ubicati nella zona



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: Gussago
- Frazione: La Croce
- Località: /////
- Quartiere: ////
- Via: Acquafredda
- Civico nr. 13

**Zona:** Località La Croce, zona periferica del Comune Capoluogo ma comunque ben collegata, e ottimamente servita da tutti i servizi pubblici, Bar, Supermarket, negozi in genere e trasporti pubblici.

#### Mappa geografica:



Estratto P.G.T. vigente Comune di Gussago

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Zona P.G.T. :

**N.A.F. NUCLEI ANTICA FORMAZIONE**

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona del CENTRO STORICO (NAF) con opere di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione e Conservazione dei fabbricati storico esistente. Destinazione d'uso ammesse: Residenziale, Direzionale, piccolo Artigianato, Commercio.....

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** Immobile è stato ristrutturato negli anni 2002/2003 con modifiche interne.

**Tipologia edilizia unità immobiliare:** L'unità immobiliare in oggetto di perizia si presenta come immobile ad uso residenziale. Sito al piano terreno, di una casa a cortina a tre piani, in fregio alla via pubblica della località del centro storico della frazione La Croce

**Caratteristiche generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile presenta le tipiche caratteristiche degli anni in cui venne ristrutturato, esternamente di presenta in condizioni di buona manutenzione .

**Dimensione:** L'unità in esame presenta dimensioni al lordo delle murature esterne da rilievi effettuata (esterni) al piano terra di mq. 91.70

**Caratteri domanda e offerta:** Attualmente il mercato offre diverse opportunità di unità immobiliari simili, la tipologia condominiale, ma la buona posizione e la località le danno comunque una discreta commerciabilità.

**Filtering:** Trattasi di unità adatte ad un mercato per single o coppia, senza grandi esigenze e con assoluta mancanza di interesse per tipologie diverse , buone finiture (esterne) località e tipologia del fabbricato sono di discreto interesse.

**Fase del mercato immobiliare:** Attualmente il mercato locale si trova in una fase di lieve ripresa commerciale di unità immobiliari del tipo simile a quelle in esame.

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

**DATI IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile :**

La realizzazione originaria dell'intero fabbricato non è definibile in quanto nella ristrutturazione non è stato lasciato alcun significativo tratto architettonico originario visibile, presumibilmente il fabbricato risale a fine 800 inizio 900.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata , al piano terra . E' la tipica abitazione facente parte di n' aggregazione di fabbricati a cortina di via Acquafredda località La Croce di Gussago.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale. All'alloggio si accede tramite un atrio comune agli alloggi superiori. Rispetto al piano strada ha una quota inferiore di ca 50/60 cm.

L'intero fabbricato è stato ristrutturato negli anni 2002/2003

L'immobile è ubicato nel centro storico della Località La Croce.

E' così composto:



- Piano terra: Ingresso comune, cucina/soggiorno, atrio, bagno (cieco con aereazione forzata) camera matrimoniale e studio.

Non essendo potuto accedere all'immobile per le rituali verifiche non è possibile dare un giudizio sulla conformità e sullo stato di conservazione dell'immobile.

Esternamente comunque si presenta in buone condizioni di manutenzione, sia come serramenti con ante oscuranti, come intonaci di finitura ed anche tinteggiatura.

### Confini per il fabbricato

- Nord via Acquafredda.
- Sud corte privata
- Est alloggio mapp 25
- Ovest alloggio mapp. 21

### Consistenza

Rilievo

Desunto graficamente da

Criterio di misurazione

- esterno
- Planimetria catastale Planimetrie Comunali
- SEL- Superficie Esterna Lorda o SLP (Superficie Lorda di Pavimento)

### Calcolo superfici di proprietà SEL

Alloggio: fg. 25, part. 21 sub. 1	Superficie(SLP)		indice	Sup. Commerciale	
Superficie alloggio	m <sup>2</sup>	91.70	100%	m <sup>2</sup>	91.70
<b>Totale Superficie commerciale</b>				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>91,70</b>

### Caratteristiche qualitative

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

- 1) ubicazione semicentrale nel paese;
- 2) dimensione dell'unità che rispecchia esigenze di richieste per single con poche necessità o per una coppia in forma transitoria;
- 3) grado di finitura delle unità abitative: (SOLO ESTERNAMENTE)
  - tinteggiatura a tempera, in buone condizioni;
  - Aspetto globale estetico esterno di discreta conservazione
- 4) collocazione al piano terra
- 6) Nessun ascensore





#### 4. Audit documentale

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

###### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato, in origine antecedente 01/09/1967

###### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Permesso di Costruire P.G. 14966-20903-22236 U.T. N. 02-281 del 21/10/2002. Domanda del certificato di abitabilità prot. 20111 del 20/04/2004

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

Data verifica urbanistica 01/03/2019

###### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T.

###### N.A.F. Nuclei antica formazione

###### Limitazioni urbanistiche

Nessuna limitazione

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizia, - urbanistica della costruzione, la conformità della stessa ai al P.G.T. vigente (SOLO ED ESCLUSIVAMENTE PER LA PARTE ESTERNA).

##### 4.2 Rispondenza catastale

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



- Sez. NCT fg. 25, part. 21 sub. 1 - cat. A/3 - vani 3,5 – Rendita 131,95 €

Elenco documentazione visionata

- Visure attuali
- Schede Planimetriche
- Estratto mappa
- Estratto mappa Storico

Data verifica catastale 31/01/2019

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

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

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile riferita al progetto approvato .

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza

- Quota di proprietà: Per la quota di 1/5 a favore SALL ALY - SALL MAMADOU 1/5 - SALL DIOUBAIROU 1/5 - NDIAYE MAMADOU 1/5 - KONTE SAMBA 1/5 - atto Notaio Grasso Biondi Luigi del 26/04/2004, rep. 93059/16421 trascritto a Brescia il 04/05/2004 n. 21947

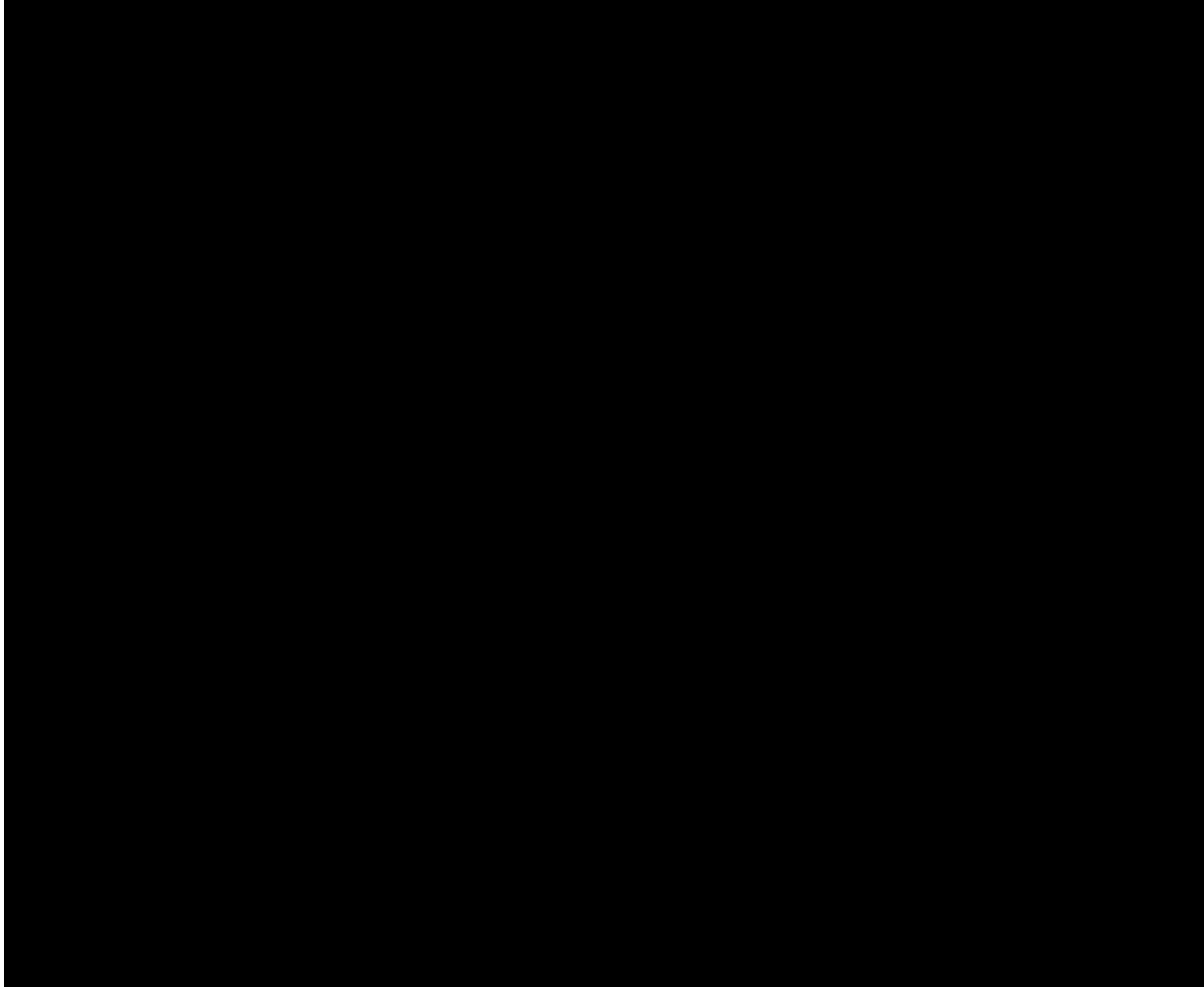
#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Non verificabile in quanto nessuno era presente



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

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



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

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ad eccezione del contratto.

**7. Analisi estimativa**

**Utilizzo della valutazione**

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

La presente perizia di valutazione è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.



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

### **Basi del valore**

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

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

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

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

### **Condizioni limitative**

nessuna.

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

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

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

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

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

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

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. L'orientamento e la posizione
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno)
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche



4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare (valutati solo su documentazione cartacea)
5. La consistenza complessiva dell'immobile
6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire
7. La commercialità dell'immobile

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici,
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)

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

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

✓ **Valore di 1.700, 00 €/mq.**

Alloggio	Tot. Sup. Commerciale	€.	Mq	Valore Immobile
<b>fg. 25, part. 21 sub. 1</b>	m <sup>2</sup> 91,70	1.700,00		155.890 €

Pertanto per gli immobili e le autorimesse sopra identificati, il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 155.890,00 = diconsì Euro centocinquantacinquemilaottocentonovanta.**

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

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

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà (esternamente).

\_\_\_\_\_  
Il tecnico incaricato

### Allegati:

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi /Visure
3. Estratti mappa/ schede catastali
4. Pianta Piano

