

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 127/2025

Sezione IV civile: **Fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni**

Giudice delegato: **Dr.ssa Simonetta Bruno**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Michela Forti**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti al primo accesso:
avvio operazioni peritali

Arch. Carlo Fasser, delegato dalla dott.ssa Michel Forti
quale Custode Giudiziario
e l' **Arch. Enrico Mandelli** – CTU

Esperto incaricato

Arch. Enrico Mandelli

con studio ad Ospitaletto in Via D. Ghidoni n. 73

C.F. MNDNRC70S04H598R

Tel 030.6848331

Mail info@architettomandelli.eu

Pec enrico.mandelli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia con n. 1760

Iscritto all'Albo CTU N. 903 dal 29/11/2013

- Nomina dell'esperto Avvenuta in data 01.09.2025
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento Avvenuto in data 11.09.2025
- Termine data della consegna del rapporto di valutazione 21.12.2025
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita 21.01.2026 – ore 11,45

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Audit documentale e sue Diligence	8
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	9
4.2	Rispondenza catastale	10
4.3	Verifica della titolarità.....	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	11
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	11
7.	Analisi estimativa	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	14
9.	Dichiarazione di rispondenza	15

Oggetto: **Accertamenti e date delle indagini**

01 settembre 2025: Conferimento dell'incarico;

11 settembre 2025: Giuramento dell'incarico;

22 settembre 2025: Richiesta di documentazione agli Uffici Comunali di Erbusco (ufficio tributi);

18 settembre 2025: Ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e Agenzia del Territorio di Brescia tramite sistema telematico "Sister";

23 settembre 2025: Documentazione ricevuta dall'ufficio tributi del comune di Erbusco;

29 settembre 2025: Richiesta di documentazione agli Uffici Comunali di Erbusco (sett. edilizia privata);

02 ottobre 2025: Documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di Erbusco;

15 ottobre 2025: Sopralluogo di inizio delle operazioni peritali

23 ottobre 2025: Richiesta documentazione al Condominio "La Vigna 2" per immobile sito ad Erbusco

29 ottobre 2025: Ricevuta risposta da parte dell'amministrazione condominiale Rag. [REDACTED] per il condominio "La vigna 2";

30 dicembre 2025: data di valutazione e successivo inoltro tramite pec della perizia c/o il Tribunale di Brescia e all'esecutato

1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Premessa:

Gli immobili oggetto di perizia estimativa possono essere divisi in lotti funzionali: **1) – 2)**

Inquadramento dell'immobile 2) – COMUNE DI ERBUSCO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ERBUSCO
- Via Fornaci
- Civico n. 4

Zona: RESIDENZIALE

Mappa geografica



■ Destinazione urbanistica vigente PGT:	Piani di Recupero – normati dall'art. 27
■ Tipologia immobiliare	Residenziale
■ Tipologia edilizia del fabbricato	Residenziale
■ Caratteristiche generali dell'immobile	Condizione di manutenzione: DISCRETA
■ Dimensione	Vedasi descrizione successiva
■ Caratteri domanda e offerta	BUONA
■ Forma di mercato	RESIDENZIALE
■ Fase del mercato immobiliare	MEDIO
■ Altro	NULLA

LOTTO Negoziale 2)

Abitazione residenziale – **Erbusco Via Fornaci n. 4**

- 1) Comune di ERBUSCO (BS)
Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - Particella 132 - Subalterno 6**
In Via Fornaci n. 4
Rendita: Euro 413,17
Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,0 vani
Totale: 72 m2 - Totale escluse aree scoperte 66 m2
- 2) Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - Particella 132 - Subalterno 24**
In Via Fornaci n. 4
Rendita: Euro 70,65
Zona censuaria 1,
Categoria C/6, Classe 34 Consistenza 38,00 m2

L'unità ha diritto al BCNC con sub 30-32 così come stabilito nell'elaborato planimetrico del 27.12.2021e elenco subalterni assegnati

Descrizione sintetica

L'unità residenziale è un trilocale posto al piano primo di un complesso condominiale denominato "La vigna 2" in Via Fornaci n. 4 ad Erbusco, oltre a una piccola cantina ed un garage al piano interrato.

L'edificio costruito negli anni 2003-2004 si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sia interne che esterne.

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente con muratura perimetrale portante tipo "poroton" e da pilastri e travi nella parte centrale dell'unità residenziale.

L'unità residenziale è composta da un soggiorno-cucina, un bagno due camere e un piccolo ripostiglio/lavanderia. Completa l'unità un balcone in lato est dell'edificio e una terrazza in lato ovest collegata con la zona giorno tramite portafinestra.

Da scala condominiale, che serve n. 4 unità residenziali, si accede al piano interrato dove è presente un garage molto ampio e una piccola cantina.

Gli impianti paiono tutti funzionare, considerando che l'unità residenziale è affittata con regolare contratto, come da documentazione in allegato.

L'impianto di riscaldamento è con caloriferi in alluminio e caldaia a condensazione inserita nella muratura esterna dell'abitazione presente sulla terrazza.

I serramenti e le ante esterne sono in legno, le quali necessitano di manutenzione.

I pavimenti sono in ceramica o gres porcellanato, mentre per la cantina e il garage il pavimento è in battuto di cemento.

E' presente un amministratore di condominio per le 10 unità residenziali che compongono l'edificio, come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico aggiornato al 27/12/2021.

Quota di proprietà:

1. [REDACTED]

Nuda proprietà in regime di separazione dei beni

Usufruttuaria

Abitazione concessa in affitto a terzi – come da contratto presente negli allegati

Atto del 21/07/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 12326 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 23753.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/08/2004

Nota: [REDACTED] era coniugato in separazione dei beni, poi nel 2015 si è separato

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Lotto negoziale

Più probabile valore dell'immobile staggito: NUDA proprietà:

€ **102.600,00** (centoduemilaseicento/00)

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

Confini sub 6

Indicare i confini catastali

- Nord nulla (giardino piano terra)
- Sud scala condominiale
- Est nulla (giardino piano terra)
- Ovest nulla (giardino piano terra)

Confini sub 24

Indicare i confini catastali

- Nord Box Auto n. 1
- Sud vano scala condominiale
- Est corsello garage
- Ovest terrapieno

Consistenza

- Rilievo

- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:

- Dal sottoscritto CTU
15 ottobre 2025 - ore 14,00
- Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)
 - Rilievo

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile	
Superficie lorda residenziale (SLP) - P.1°	m ²	61,88	x 100% =	61,88
Terrazza – piano primo	m ²	13,35	x 35% =	4,67
Balcone – piano primo	m ²	7,20	x 30% =	2,16
Superficie cantina – P.INT	m ²	7,00	x 50% =	3,50
Garage piano interrato	m ²	39,70	x 50% =	19,85

Superficie commerciale:

m ²	92,06
----------------	-------

DICHIARAZIONE DI LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - LOTTO 2

Titoli autorizzativi esaminati presenti nel comune di ERBUSCO

2003 P.D.C. n. 96/2003 Del 07/07/2003

2004 DIA del 24.06.2004 – prot. 5555 – P.E. 153/2004

Collaudo CA del 19.07.2004 con prot. 6639

2004 Domanda di richiesta Agibilità del 19.07.2004 – Prot. 6640

■ Indicare la documentazione visionata

- ✓ Pratiche edilizie sopra elencate
- ✓ Regolarità contributiva per IMU - TASI - TARI

■ Fonte documentazione visionata e data della verifica urbanistica

- ✓ Comune di Erbusco

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT - Area soggetta a Piano ri Recupero – NTA art. 27

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici - NO
- Vincoli ambientali - NO
- Vincoli paesaggistici - NO

Altro - NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA ed EDILIZIA

LOTTO NEGOZIALE N. 2 – COMUNE DI ERBUSCO

Il sottoscritto Arch. Enrico Mandelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA che per il

LOTTO NEGOZIALE: 2 - NCT - Foglio 24 - Particella 132 - Subalterno 6 - 24

- la **REGOLARITÀ** a **livello edilizio** della costruzione ai titoli abilitativi edilizi sopra citati.

Si segnala semplicemente qualche cm di differenza all'interno delle stanze, che non modifica complessivamente la dimensione del fabbricato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO NEGOZIALE N. 2 – COMUNE DI ERBUSCO

Il sottoscritto Arch. Enrico Mandelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco e presso l'ufficio catasto di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA che per il

LOTTO NEGOZIALE: 2 - NCT - Foglio 24 - Particella 132 - Subalterno 6 - 24

■ la **REGOLARITÀ catastale** rispetto a quanto presente in loco.

L'elaborato planimetrico risulta aggiornato al 27/12/2021

VERIFICA DELLA TITOLARITA'

LOTTO NEGOZIALE N. 2 – COMUNE DI ERBUSCO

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- Non vi sono vincoli edificatori o oneri da versare al Comune di Erbusco
- Non ci sono vincoli altri vincoli sui beni oggetto di perizia
- Ci sono spese da saldare al condominio "La Vigna 2" di Erbusco, una somma di Euro 73,00, come da nota in allegato

b. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

In merito alle imposte da versare al Comune di Erbusco, non risulta nessuna situazione debitoria, come da lettere ricevute dal Comune.

Da ispezione telematica risultano le seguenti formalità in riferimento all'immobile oggetto di perizia:

LOTTO NEGOZIALE: 2 - NCT - Foglio 24 - Particella 132 - Subalterno 6 - 24

Quota di proprietà:

1. [REDACTED]

Nuda proprietà in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
Usufruttuaria

Abitazione concessa in affitto a terzi – come da contratto presente negli allegati

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data 30.12.2025

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2004 - Registro Particolare 23753 Registro Generale 39542
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12326/2268 del 21/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ERBUSCO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2008 - Registro Particolare 10514 Registro Generale 47192
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6680 del 13/10/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ERBUSCO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Annotazione n. 6616 del 20/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 2 - Annotazione n. 209 del 13/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 3 - Annotazione n. 4331 del 14/08/2014 (SURROGAZIONE PARZIALE)
 - 4 - Annotazione n. 12706 del 12/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 5 - Annotazione n. 10024 del 18/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 6 - Annotazione n. 10638 del 03/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 7 - Annotazione n. 2118 del 02/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/10/2008 - Registro Particolare 28965 Registro Generale 48140
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15901/4939 del 16/10/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in ERBUSCO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2009 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 6508
Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO DEL TRIBUNALE Repertorio 1055/2009 del 12/02/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ERBUSCO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Annotazione n. 785 del 28/01/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2025 - Registro Particolare 11259 Registro Generale 16161
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 2280 del 26/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ERBUSCO (BS)
Nota disponibile in formato elettronico

c. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

- L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
- Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Assunzioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non si segnalano condizioni limitanti al conferimento dell'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

■ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

■ Metodo di stima

☐ MCA con nr. _____ comparabili

■ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. 2 comparabili

d. Riepilogo dei valori di stima

COMUNE DI ERBUSCO

LOTTO NEGOZIALE: 2 - NCT - Foglio 24 - Particella 132 - Subalterno 6 - 24

Quota di proprietà:

1. [REDACTED]
Nuda proprietà in regime di separazione dei beni

Usufruttuaria

Abitazione concessa in affitto a terzi – come da contratto presente negli allegati

Atto del 21/07/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 12326 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 23753.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/08/2004

Nota: Coniugato in separazione dei beni e dal 2015 separato dalla [REDACTED]

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

Immobile: Edificio residenziale

Più probabile valore dell'immobile staggito: NUDA proprietà:

€ **102.600,00** (centoduemilaseicento/00)

e. Dichiarazione di rispondenza
--

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Enrico Mandelli**

Iscritto all'Ordine: degli architetti della Provincia di Brescia al n. 1760

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 30.12.2025

Arch. Mandelli Enrico

Documento firmato digitalmente ai sensi
del TU D.P.R. 445/2001 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i

Timbro e firma _____