TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 72/2026

Giudice: FOPPA VICENZINI DAVIDE

Creditore procedente: [redacted]

Esecutato [redacted]

Custode Giudiziario: NOTAIO ROBERTO SANTARPIA

Esperto incaricato: DOTT. ING. SARA SALA, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A5024, con studio in via Volta, Traversa II, 1, 25010 San Zeno Naviglio (Bs), cell. 338.25.61.353, email: ing.sarasala@gmail.com; pec: sara.sala@ingpec.eu

Date

Nomina dell'Esperto:	25/03/2026
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	02/04/2026
Data di scadenza consegna di rapporto di valutazione:	10/08/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	09/09/2026

Identificazione dell'immobile

Unità immobiliare residenziale sita di via San Zenone, 16 e 18, 25064 Gussago (BS).

Dati catastali: sez. urb. NCT, foglio 15, particella 81, sub. 3 (A/2) e sub. 9 (C/6), oltre ai subalterni 11 e 12, entrambi B.C.N.C., costituiti da due cortili.

Indice

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE 3

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE 5

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 8

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 8

3.2 Rispondenza catastale 10

3.3 Verifica della titolarità 10

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 11

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE. 11

6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI 11

7. ANALISI ESTIMATIVA 12

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA 13

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 14

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE 15

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Trilocale al piano terra con posto auto scoperto facente parte di un complesso immobiliare di due piani fuori terra, non costituito in condominio, formato complessivamente da cinque unità abitative.

Più probabile valore in libero mercato: **€ 123.315** (centoventitremila e trecentoquindici euro).

Il valore di stima viene ridotto del 15% per le condizioni di vendita forzata e detratto delle spese di sanatoria, pertanto il valore di vendita forzata è pari a: **€ 103.000** (centotremila euro).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒No
Conformità catastale	☐ Si	☒No
Conformità titolarità	☒ Si	☐No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente: L'immobile è interessato da un Contratto di Locazione stipulato in data 01/04/2026, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - UT di Chari in data 03/04/2026 al n. 1608 serie 3T (posteriormente alla notifica del pignoramento), per la durata di mesi 18, con decorrenza dal 01/04/2026 e termine al 30/09/2027, canone complessivo pari a € 9.000, da pagarsi in rate mensili di € 500, il 15 di ogni mese. Si veda l'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 10/04/2026 e la copia del Contratto riportati nell'Allegato 03.

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva essendo stato registrato posteriormente alla notifica del pignoramento.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: non presenti

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: non presenti

Limitazioni: nessuna

Atto di provenienza: Decreto di trasferimento del 03/07/2024 relativo alla Procedura Esecutiva n. 914/2015, trascritto a Brescia ai nn. 31721/22249. Precedente Atto di compravendita stipulato il 06/12/2004, Notaio Mario Mistretta, rep. n. 81217, racc. n. 25903, trascritto a Brescia il 24/12/2004 ai nn. 68536/39923.

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione: via San Zenone, 16 e 18, 25064 Gussago (BS)

Zona: Frazione Ronco di Gussago (BS)

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

Stato di conservazione: Usato ("*tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati"):* l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 1997/1998.

Tipologia edilizia dell'immobile: Trilocale al piano terra con posto auto scoperto.

Caratteristiche generali dell'immobile: L'accesso pedonale all'unità abitativa avviene da via San Zenone, 16, attraverso un cortile comune, mentre l'accesso al posto auto avviene dal civico 18 attraverso altro cortile comune. L'appartamento è formato dal soggiorno con cucina separata, due camere da letto e un bagno.

Struttura portante: (rif. collaudo statico del 07/03/1998 a firma dell'Ing. Arch. Roberto Romelli) muri esistenti in pietrame e mattoni, muri nuovi in laterizio porizzato, primo solaio in latero c.a. e nuove travi in c.a..

Murature perimetrali: (rif. collaudo statico del 07/03/1998 a firma dell'Ing. Arch. Roberto Romelli) muratura esistente in pietrame e mattoni.

Coibentazioni/Isolamenti: come si evince dalla Legge 10 reperita con accesso agli atti, allegata alla Concessione Edilizia di ristrutturazione n. 97/207 rilasciata il 29/08/1997, le strutture opache disperdenti dell'unità abitativa, pavimento contro terra e muratura perimetrale, non risultano isolate.

Divisori: divisori interni in forati intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncino d'ingresso in legno con sopraluce. Serramenti in legno con vetrocamera e schermatura con ante in legno.

Infissi interni: porte in legno.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazioni in gres; nel bagno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;

Impianto riscaldamento: impianto autonomo combinato, al servizio del riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria, costituito da una vecchia caldaia pensile, marca Ocean. Sistema di emissione in radiatori in alluminio.

Impianto di raffrescamento: non presente

Impianto sanitario:

- bagno con lavandino, wc, bidet, doccia, con finestra;
- lavatrice collocata in cucina.

Impianto gas: presente.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., d'illuminazione e citofonico.

Allaccio fognatura: presente.

Finiture esterne: facciate del fabbricato intonacate e tinteggiate. Muratura a vista, in pietrame e mattoni, relativamente ai muri dei due cortili comuni. Copertura del piano primo in legno, manto di copertura in coppi, pluviali e canali di gronda in lamiera preverniciata.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI IMMOBILIARE

Identificazione catastale: Sez. urb. NCT, foglio 15, particella 81:

- **sub. 3**, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 153.39 €, sup. totale 78 m2, sup. totale escluse aree scoperte (*balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e ac-*

cessorie, comunicanti e non comunicanti) 78 m2;

- **sub. 9**, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 m2, Rendita 25.10 €, sup. totale 21 m2;
- **subb. 11 e 12,** B.C.N.C. costituiti da due cortili comuni.

Confini dell'immobile:

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina:

- a nord con il mappale 79;
- a ovest con via San Zenone e il mappale 79;
- a sud con via San Zenone;
- a est con il mappale 84.

Il trilocale oggetto della presente:

- a nord con A.U.I. del medesimo complesso immobiliare e con il mappale 84;
- a ovest con il cortile comune;
- a sud con via San Zenone;
- a est con il mappale 84.

Consistenza:

Primo sopralluogo effettuato in data 05/05/2026, unitamente all'ANPE presso cui il Custode è domiciliato ai fini della presente, eseguito senza esito non trovando nessuno in loco.

Secondo sopralluogo effettuato con successo in data 21/05/2026, sempre congiuntamente all'ANPE.

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

Calcolo superfici di proprietà

	Descrizione	*[mq]*	*%*	*sup. commerciale [mq]*
SUPERFICI PRINCIPALI				
SLP residenziale	Piano terra	80,70	100%	80,70
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI				
Posti auto scoperti	Parcheggio scoperto	19,11	20%	3,82
				84,52

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione

Livello di piano: Piano terra

Ascensore: Assente

Servizi igienici: n. 1 bagno

Impianti in dotazione

Riscaldamento: caldaia a gas

Sistema di emissione: radiatori in alluminio

Acqua calda sanitaria: produzione combinata con il riscaldamento

Raffrescamento: assente

Elettrico: Presente – 28 anni (facendo riferimento all'Abitabilità rilasciata in data 11/09/1998).

Idraulico Presente - 28 anni

Antifurto Assente

Pannelli solari Assente

Pannelli fotovoltaici Assente

Manutenzione unità immobiliare: Media

Classe energetica: Dato non disponibile

Esposizione prevalente dell'immobile: Buona

Luminosità dell'immobile: Media

Panoramicità dell'immobile: Bassa

Funzionalità dell'immobile: Buona

Finiture dell'immobile: Medie

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Immobile ristrutturato nel 1997 - 1998.

Titoli autorizzativi esaminati con l'Accesso agli Atti:

- P.E. 117/97 per "Ristrutturazione fabbricato esistente" presentata il 01/04/1997, diniegata in data 19/05/1997;
- **C.E. 97/207 per "Ristrutturazione fabbricato esistente" presentata il 30/05/1997 e rilasciata il 29/08/1997, P.G. n. 10460/14993**;
- **Attestazione di Abitabilità richiesta il 28/07/1998 e rilasciata il 11/09/1998 al P.G. 16919**. Alla domanda di Abitabilità sono allegati i seguenti documenti tecnici:
  - ✓ le Dichiarazioni di Conformità del Direttore Lavori;
  - ✓ il Verbale di Completamento Struttura;
  - ✓ il Certificato di Collaudo Statico a firma dell'Ing. Roberto Romanelli;
  - ✓ la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico;
  - ✓ l'Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;
  - ✓ l'accatastamento.
- C.E. 97/346 per "Variante in corso d'opera alla C.E. 97/207" presentata il 26/09/1997 e rilasciata il 14/11/1997, P.G. n. 19537/20666. Tale variante non ha ad oggetto l'unità abitativa d'interesse;
- C.E. 98/099 per "Realizzazione pergolato in legno" presentata il 20/03/1998 e rilasciata il

20/07/1998, P.G. n. 5939/8368. La C.E. autorizza la costruzione del pergolato in legno sul sedime del sub. 9 (C/6) oggetto della presente.

Fonte documentazione: Richiesta di Accesso agli Atti inoltrata in data 07/04/2026 al Comune di Gussago (BS), Ufficio Edilizia Privata. L'accesso agli atti è poi stato effettuato dalla scrivente in data 15/05/2026.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade negli "*Ambiti a prevalente destinazione residenziale*". Non è interessato da vincoli amministrativi. Ricade in classe di sensibilità paesistica "*Classe 3 – media*". Si vedano gli estratti delle tavole del PGT vigente riportati nell'Allegato 4.

Limitazioni urbanistiche: nessuna.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso **l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago (BS) in data 15/05/2026** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

la **MANCATA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la mancata conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati.**

Per l'unità abitativa sub. 3 le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi rilevato e lo stato edilizio – urbanistico, autorizzato con C.E. 97/207 rilasciata in data 29/08/1997, sono rappresentate nella tavola grafica predisposta T-UNICA, riportata all'allegato 15. Trattasi di difformità sanabili e relative a tramezzature interne e al tamponamento con parapetto della porta fine-

stra della cucina (il R.A.I. risulta comunque soddisfatto).

Il posto auto scoperto sub. 9 risulta conforme a quanto autorizzato con C.E. 98/099 rilasciata in data 20/07/1998.

3.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

la MANCATA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Per l'unità abitativa sub. 3 le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi rilevato e lo stato edilizio – urbanistico autorizzato sono le medesime riscontrate rispetto alla scheda catastale.

La scheda catastale del posto auto scoperto sub. 9 risulta conforme allo stato dei luoghi.

3.3 Verifica della titolarità

Atti di provenienza: Decreto di trasferimento del 03/07/2024 relativo alla Procedura Esecutiva n. 914/2015, trascritto a Brescia ai nn. 31721/22249. Precedente Atto di compravendita del 06/12/2004, Notaio Mario Mistretta, rep. n. 81217, racc. n. 25903, trascritto a Brescia il 24/12/2004 ai nn. 68536/39923.

Condizioni limitanti:

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: Come sopra illustrato è in essere un contratto di locazione,

ma lo stesso non risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato posteriormente alla notifica del pignoramento.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione: l'unità abitativa risulta occupata dal [redacted] unitamente alla moglie e ai tre figli di minore età, in forza del contratto di locazione di cui sopra.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presenti sull'immobile si rimanda alla Certificazione notarile (Allegato 10).

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati, e che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, sono costituiti dalle ipoteche.

6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 25/03/2026, e avendo prestato giuramento in data 02/04/2026, si è proceduto all'esecuzione del primo sopralluogo presso l'immobile in data 05/05/2026, allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, accertarsi da chi il bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il primo sopralluogo, avvenuto congiuntamente all'ANPE presso la quale risulta domiciliato il Custode, non è andato a buon fine non trovando nessuno in loco. Il secondo sopralluogo effettuato in data 21/05/2026, sempre congiuntamente all'ANPE, è invece andato a buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Per la verifica della regolarità edilizia – urbanistica è stata inviata la richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Gussago (BS), Ufficio Edilizia Privata, in data 07/04/2026. L'accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie è poi stato effettuato dalla scrivente presso l'Ufficio Tecni-

co comunale in data 15/05/2026.

Per la verifica della regolarità catastale è stato interrogato il portale SISTER in data 07/04/2026, dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- n. 2 schede catastali;

- n. 4 visure storiche catastali;

- estratto mappa;

- elenco subalterni;

- elaborato planimetrico non presente.

7. ANALISI ESTIMATIVA

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato***" e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito della procedura esecutiva.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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 i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."* 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."

Assunzioni limitative: Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Condizioni limitative: Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

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 del confronto MCA.

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile **valore in libero mercato per l'immobile** viene di fatto quantificato in **€ € 123.315** (centoventitremila e trecentoquindici euro). Il più probabile **valore in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 103.000** (centotremila euro).

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), 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 potrebbe 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.

Timbro e firma



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica

ALLEGATO 3: Attestazione Agenzia delle Entrate riguardo la presenza di contratto di locazione in essere e copia dello stesso

ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT

ALLEGATO 5: Estratto ortofoto

ALLEGATO 6: Schede catastali

ALLEGATO 7: Visure catastali storiche

ALLEGATO 8: Estratto mappa catastale

ALLEGATO 9: Elenco immobili (Elaborato planimetrico non presente nella banca dati Sister)

ALLEGATO 10: Certificazione notarile

ALLEGATO 11: Certificato di residenza dell'Esecutato

ALLEGATO 12: Atti di provenienza - Decreto di trasferimento del 03/07/2024 e precedente Atto di compravendita del 06/12/2004

ALLEGATO 13: Nomina ad Esperto della stima

ALLEGATO 14: Giuramento

ALLEGATO 15: T-UNICA stato di confronto

Data rapporto valutazione: 24/07/2026