

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 901/2015**

PROMOSSA DA : MANGIMI MIRANDOLA S.N.C. con Avv. Nicola Maragna

CONTRO : OMISSIS...

OGGETTO : **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

**Premessa**

Con decreto di nomina del 28/12/2015 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Giancarlo Gamba con studio in Brescia in Via Sostegno n. 32 tel. 0302420263, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1160, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 901/2015, invitandomi a comparire all'udienza del 10/02/2016 per il giuramento di rito e per formularmi i seguenti quesiti:

**-A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1)-Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2)-Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3)-Acquisisca, sempre se non già in atti, e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camera storica ove l'intestatario del bene sia persona giuridica.

**-B- Identificazione e descrizione attuale del bene**

1)-Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video-filmate epurate delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2)-Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

**Identificazione pregressa del bene**

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali o delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**-C- Stato di possesso**

1)-Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile –

dichiarazione scritta del possessore.

2)-Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di registro contratti di locazione –acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3)-determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.

**-D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1)-Accerti l'esistenza di vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

-esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

-servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura;

-domande giudiziali e giudizi in corso;

-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali e amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche o usi civici);

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari affrancazione dei canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

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

**-E- Regolarità edilizia ed urbanistica**

1)-Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1/9/1967, (ed ove necessario prima del 1972). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2)-In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie. Determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e ambientali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamenti di conformità ex art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusto agli art. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale presenza di istanze di sanatoria, allegandone copia e accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa e il rilascio della concessione in sanatoria.

3)-Quantifichi, in ipotesi di accertate di irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente alla GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4)-Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 66.01. n. 380.

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

#### **-F- Formazione dei lotti**

1)-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto richiesto.

2)-Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

#### **-G- Valore del bene e costi**

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

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

-diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 31/1986;

-eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.

-stato di conservazione dell'immobile;

-oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di render l'immobile libero da pesi e vincoli persone e perfettamente commerciabile.

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) -Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c in caso si debba proceder alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

La S.V.I. fissava l'udienza del 27/05/2016 avanti al G.O.T. dr.ssa Liana Zaccara per la determinazione delle modalità di vendita e, disponendo il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, concedeva al sottoscritto C.T.U. termine fino al 28/04/2016 per il deposito della relazione scritta.

#### **Cronologia dello svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo il giuramento nell'udienza del 10/02/2016, il CTU ha potuto prendere visione ed effettuare copia del fascicolo il giorno 18/02/2016. Esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto non reperiva in essi recapiti telefonici per contattare l'esecutato onde concordare preventivamente

data e ora del sopralluogo e nemmeno rintracciava tali informazioni negli elenchi telefonici; per queste ragioni inviava al Sig. Omissis... una raccomandata con l'avviso dell'assunzione dell'incarico e la data e ora del sopralluogo (Allegato n. 1a). Lo scrivente, prima del sopralluogo fissato per il giorno 9 marzo 2016 alle ore 9.30, riceveva la ricevuta di ritorno della raccomandata, ma non veniva contattato telefonicamente, come richiesto nella stessa.

In data 23/02/2016 lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, Catasto Fabbricati dove reperiva le schede catastali dei fabbricati e dei terreni ed effettuava le visure storiche degli stessi (Allegato n. 2).

Premesso che gli immobili sono situati in due comuni differenti (Gottolengo e Seniga distanti circa 15 km tra loro e 40 km da Brescia) il giorno 09/03/2016, come anticipato tramite raccomandata, il sottoscritto si recava a Gottolengo presso la cascina "Omissis...", residenza dell'esecutato, dove sono ubicati gli immobili siti in tale Comune; sul posto non era presente l'esecutato, o un suo delegato, e nemmeno nella residenza risultava presente qualcuno.

Poiché le unità immobiliari pignorate in Gottolengo consistono in cinque appezzamenti di terreno più una tettoia e poiché nella grande cascina (non oggetto di pignoramento) erano presenti anche altre persone (lavoranti autonomi non dipendenti dell'esecutato), il sottoscritto, grazie alle indicazioni fornite dai lavoratori presenti, poteva procedere all'individuazione dei terreni, alla visita della tettoia potendo pure effettuare tutta la necessaria documentazione fotografica.

Concluse tali operazioni il CTU si recava pure presso l'ufficio tecnico del Comune di Gottolengo dove presentava richiesta di accesso agli atti per visionare l'ubicazione e la destinazione dei terreni e richiedeva il certificato di destinazione urbanistica degli stessi.

Successivamente, nella stessa mattinata, lo scrivente raggiungeva il Comune di Seniga (nel quale risultano pignorate una abitazione ed un terreno) dove, presso l'ufficio tecnico, presentava richiesta di accesso agli atti per acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno; interloquendo con il disponibile tecnico comunale otteneva anche molte informazioni relative all'abitazione pignorata.

Si recava quindi in via Canove n. 13 dove, sulla scorta delle informazioni ricevute, individuava gli immobili ivi pignorati; l'abitazione risultava chiusa a chiave ma, pur in assenza dell'esecutato, grazie alle indicazioni fornite da uno dei residenti nella stessa corte ove è ubicata anche l'abitazione in oggetto, il sottoscritto poteva visionare esternamente il fabbricato ed il terreno, valutarne stato di conservazione, tipologia, caratteristiche e consistenza ed effettuare la documentazione fotografica.

La settimana successiva, come da accordi con il tecnico comunale, in data 16/03/2016 lo scrivente tornava all'ufficio tecnico del Comune dove ritirava il certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Gottolengo.

Poiché nel corso del primo sopralluogo, a causa dell'assenza dell'esecutato o di un suo incaricato, non si erano potuti visionare gli immobili siti nel Comune di Seniga, il CTU mandava una ulteriore raccomandata all'esecutato fissando un nuovo sopralluogo per il giorno 31/03/2016 (Allegato n. 1b); in tale data si recava nuovamente in via Canove n. 13 a Seniga, ma ancora una volta l'esecutato risultava assente e non era possibile accedere all'interno degli immobili.

Nonostante ciò, dall'analisi attenta dall'esterno del fabbricato, sulla scorta della propria esperienza ed in possesso delle planimetrie catastali, dopo aver avvisato della situazione anche la SVI, il sottoscritto è comunque in grado di effettuare una corretta valutazione dell'abitazione.

Infine, nello stesso giorno, lo scrivente ritirava dall'ufficio tecnico del Comune il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Seniga.

## **RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

**-A-**

### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili di cui alla presente procedura esecutiva sono costituiti sia da terreni che da fabbricati ubicati alcuni nel Comune di Gottolengo ed altri nel Comune di Seniga.

Nel Comune di Gottolengo, nell'intorno di un vasto complesso agricolo denominato "Cascina Omissis..." (formato da molti fabbricati), sono stati pignorati: come edificio solamente una grande tettoia, i terreni che contornano la cascina stessa e un appezzamento di terreno ubicato nel settore nord-est del Comune (foto n. 1, 2 e 3); nel Comune di Seniga il pignoramento ha interessato un fabbricato, inserito in un complesso a corte, ed un terreno che ne costituisce l'orto adiacente (foto n. 4 e 5).

Si procederà prima con l'identificazione degli immobili siti in Gottolengo e, successivamente, con quelli ubicati in Seniga.

#### Dati Catastali:

Da accertamento personalmente eseguito presso l'Ufficio di Brescia dell'Agenzia del Territorio, i beni immobili pignorati sono attualmente individuati al Catasto terreni e fabbricati dei Comuni di Gottolengo e Seniga come segue.

#### In Comune di **GOTTOLENGO**

1) Appezzamento di terreno, Catasto Terreni

- **Fg. 10, particella 28**, Qualità Classe: Semin. Irrig. 2, Superficie (mq): 9.150, Reddito Dom.: € 68,52, Reddito Agr.: € 85,06;

2) Costruzione strumentale alle attività agricole (tettoia con corte esclusiva), Catasto Fabbricati

- **Sez. NCT, Fg. 24, particella 124**, Categoria: D/10, rendita: € 3.212,60, via Cascina Omissis... n. 10, piano T;

3) Appezamento di terreno, Catasto terreni

- **Fg. 25, particella 47**, Qualità Classe: Semin. Irrig. 2, Superficie (mq): 23.070, Reddito Dom.: € 172,76, Reddito Agr.: € 214,46;

4) Appezamento di terreno, Catasto terreni

- **Fg. 25, particella 59**, Qualità Classe: Semin. Irrig. 2, Superficie (mq): 12.660, Reddito Dom.: € 134,04, Reddito Agr.: € 117,69;

5) Appezamento di terreno, Catasto terreni

- **Fg. 24, particella 122**, Qualità Classe: Semin. Irrig. 2, Superficie (mq): 89.179, Reddito Dom.: € 944,17, Reddito Agr.: € 829,03;

6.) Appezamento di terreno, Catasto terreni

- **Fg. 24, particella 123**, Qualità Classe: Semin. Irrig. 2, Superficie (mq): 9.000, Reddito Dom.: € 95,29, Reddito Agr.: € 83,67;

#### In Comune di SENIGA

7) Abitazione di tipo popolare con annessa area scoperta di pertinenza, Catasto Fabbricati

- **Sez. NCT, Fg. 4, particella 118, sub 1 e particella 126 sub 1**, Categoria: A/4, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale (mq): 129 senza aree scoperte 140 totale, rendita: € 189,02, via Canove n. 13, piano T-1-2;

8) Appezamento di terreno (orto-giardino dell'abitazione precedente), Catasto terreni

- **Fg. 4, particella 135**, Qualità Classe: Semin. Irrig. Arb. U, Superficie (mq): 130, Reddito Dom.: € 1,24, Reddito Agr.: € 1,41;

Confini come alle mappe e planimetrie catastali allegate.

Si precisa che, dei mappali pignorati, la sola unità immobiliare contraddistinta al n. 1) (terreno in Gottolengo Fg. 10, particella 28 di 9.150 mq) risulta catastalmente intestata ed in piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'esecutato Sig. Omissis..., mentre tutte le restanti unità sono di proprietà dell'esecutato per una quota di comproprietà pari ad un mezzo (1/2); l'altra quota di un mezzo (1/2) è di proprietà della Sig.ra Omissis..., in regime di comunione dei beni con il Sig. Omissis....

La documentazione catastale è riunita nell'Allegato n. 2.

**-B-**

#### DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Come detto le unità immobiliari pignorate sono ubicate nei Comuni di Gottolengo e di Seniga; specificando meglio, a Gottolengo vi sono tutti i terreni che circondano la Cascina Omissis..., una tettoia che fa parte del complesso ed un terreno posto parecchio più a nord (foto n. 6), mentre a Seniga vi è una abitazione popolare con l'annesso orto-giardino (foto n. 7).

#### Descrizione unità immobiliari in **Gottolengo**

La Cascina Omissis... è un grande complesso agricolo costituito da numerosi fabbricati (case d'abitazione rurali, stalle, magazzini, fienili, ricoveri attrezzi, tettoie ecc) alla quale si accede, attraverso un cancello, da una strada non asfaltata (foto n. 8); l'unico fabbricato oggetto di pignoramento è la grande tettoia che costituisce il primo immobile che si incontra arrivando alla cascina (foto n. 9), oltre a tutti i terreni che circondano il complesso (contornati in rosso nella fotografia n. 1).

Mappale 124: la tettoia strutturalmente è costituita da due file di pilastri in profilato di ferro che scaricano su plinti in calcestruzzo e che portano l'orditura del tetto formata da travi principali e secondarie sempre in ferro e da pannelli in sandwich di alluminio coibentato come copertura; la costruzione è aperta su tutti i lati ed è di forma rettangolare con superficie coperta pari a circa 600 mq (foto n. 10 e 11).

Si osserva che all'estremità ovest della tettoia vi sono due pensiline, una sul fronte nord e l'altra su quello sud, non presenti nelle planimetrie catastali e nemmeno negli elaborati di progetto del 2010; quella sul fronte sud ha una superficie coperta di circa 200 mq, mentre quella sul lato nord copre circa 100 mq ed entrambe, al momento del sopralluogo, erano utilizzate come recinto per i bovini (foto n. 12, 13, 14 e 15).

Queste nuove pensiline sono state sicuramente aggiunte in tempi recenti poiché risultano assenti in una ripresa zenitale del 2013 (foto n. 16) ed anche nelle street view di Google del 2012 (foto n. 17), per cui sono successive al 2013.

La tettoia principale, come visibile dalla documentazione fotografica, è adibita a molteplici usi quali: ricovero attrezzi, macchine agricole e camion, recinto di bovini, magazzino per balle di fieno ecc.; alla tettoia è catastalmente legata, come corte esclusiva, l'area circostante per una superficie complessiva di circa 2.600 mq (comprensivi dei 600 mq della tettoia).

La costruzione si presenta in buone condizioni e funzionalmente efficace.

Sono poi oggetto di pignoramento tutti i terreni che circondano la cascina (visibili nelle planimetrie catastali dell'allegato n. 2 e contornati in rosso nella fotografia n. 1) e sono i terreni posti a sinistra e a destra della strada di accesso al complesso agricolo.

Tutti questi terreni sono di tipo seminativo irriguo e risultano regolarmente coltivati.

Per una rapida descrizione dei singoli mappali, che sono abbastanza ben individuabili anche sul terreno grazie a delimitazioni formate da sentieri, filari di alberi, canali e rialzi, si parte da nord, dal mappale n. 47 procedendo poi in senso orario.

Mappale 47: ha una superficie di 23.070 mq catastali e si sviluppa da nord verso sud fiancheggiando a sinistra la strada che porta alla cascina, ad una quota inferiore a questa; è sostanzialmente pianeggiante ed intersecato, circa a metà, da una carrareccia di penetrazione (foto

n. 18, 19, 20, 21 e 22).

L'area è evidenziata con contorno verde nella planimetria catastale dell'Allegato n. 2.

Mappale 59: ha una superficie di 12.660 mq catastali ed è un lotto di forma rettangolare anch'esso posto a sinistra della strada che poi supera la cascina Omissis..., ed è di conformazione pianeggiante (foto n. 23 e 24).

L'area è evidenziata con contorno giallo nella planimetria catastale dell'Allegato n. 2.

Mappale 122: è il lotto più grande, con una superficie catastale di 89.179 mq; si sviluppa sul lato destro della strada e, partendo dal fondo sud esattamente in corrispondenza del mapp. 59, contorna tutto il lato sud ed ovest del complesso agricolo risalendo poi sino alla strada posta a nord.

Tutta la parte a sud di questo mappale si trova ad un livello inferiore a quello della cascina (foto n. 25, 26, 27 e 28), mentre successivamente, con una scarpata, si porta alla quota della cascina (foto n. 29) per proseguire sino alla strada posta a nord del complesso con andamento pianeggiante (foto n. 30 e 31).

L'area è evidenziata con contorno rosso nella planimetria catastale dell'Allegato n. 2.

Mappale 123: è un appezzamento di 9.000 mq catastali posto sul lato destro della strada di accesso al complesso agricolo ed ubicato davanti alla tettoia già descritta; ha andamento pianeggiante e regolare (foto n. 32, 33 e 34).

L'area è evidenziata con contorno azzurro nella planimetria catastale dell'Allegato n. 2.

L'ultimo appezzamento di terreno pignorato nel Comune di Gottolengo si trova in tutt'altra posizione e ben distante, circa 5 km, dalla cascina Omissis... (foto n. 2 e 6); è ubicato a fregio di una carrareccia che si distacca sulla sinistra della strada provinciale n. 11 che collega Gottolengo con Isorella, nelle vicinanze della cascina Baldone.

E' individuato con il mapp. n. 28 del foglio 10 e si tratta di un appezzamento di terreno di 9.150 mq catastali di forma rettangolare ed andamento regolare e pianeggiante (foto n. 35, 36 e 37).

L'area è evidenziata con contorno verde nella planimetria catastale dell'Allegato n. 2.

#### Descrizione unità immobiliari in Seniga

Le unità immobiliari pignorate nel Comune di Seniga sono costituite da una abitazione molto popolare, dai relativi accessori (cantina e fienile) e da un appezzamento di terreno che costituisce l'orto-giardino della casa (foto n. 5).

Questi immobili sono inseriti in un vecchio nucleo a corte che risale alla fine dell'ottocento (Cascina Canove) e risulta ubicato all'esterno dell'abitato di Seniga (foto n. 7), in fregio a via Canove, la strada che collega il Comune di Seniga con il Comune di Ostiano (foto n. 4).

Da una traversa di via Canove si accede all'ampio cortile su cui si aprono diverse abitazioni disposte a schiera (foto n. 38 e 39); in pratica ogni unità immobiliare è costituita da una striscia

lunga e stretta che si sviluppa da est ad ovest e comprende progressivamente e di seguito: l'abitazione, una porzione del cortile, i rustici accessori e l'orto giardino.

Le unità di proprietà dell'esecutato sono evidenziate in giallo nella planimetria catastale dell'Allegato n. 2.

L'abitazione ed i rustici annessi sono riuniti nella medesima planimetria catastale e sono individuati rispettivamente nel seguente modo: come mappale 118 sub 1 l'abitazione e la striscia di cortile, e come mappale 126 sub 1 la cantina con il fienile.

Si ribadisce che, a causa dell'assenza dell'esecutato o di un suo delegato ad entrambi i sopralluoghi effettuati, non è stato possibile accedere all'interno dei locali e quindi ci si limiterà alla loro descrizione esterna con alcune indicazioni sulla consistenza, distribuzione e stato dell'interno ricavate dalle planimetrie catastali e dalle informazioni fornite dagli altri residenti nella corte.

Veniva riferito al sottoscritto che l'abitazione ed i rustici risultano chiusi e inutilizzati da moltissimo tempo, con i proprietari che si limitano a saltuarie e molto rapide visite a cadenze annuali; del resto la situazione è confermata dalle condizioni fatiscenti e decrepite degli esterni che denotano, con la presenza di ragnatele, polvere e degrado, la condizione di abbandono e mancanza di qualsiasi manutenzione.

Ciò risulta evidente sia sul fronte dell'abitazione (foto n. 40, 41, 42, 43, 44 e 45), che sul retro (foto n. 46 e 47); stessa condizione per quanto riguarda i rustici, una costruzione di due piani fuori terra con fienile al primo piano, che sono pure in degrado e abbandonati (foto n. 48 e 49).

Di fianco a questi rustici, uno stretto passaggio conduce all'appezzamento di terreno adibito ad orto-giardino dell'abitazione (foto n. 50 e 51).

Passando alla descrizione delle singole unità, iniziando dall'abitazione, si specifica che la stessa si sviluppa su due piani fuori terra più un solaio; nello specifico a piano terra vi sono la porzione di cortile esclusiva antistante l'abitazione, di circa 82 mq di superficie, e una sorta di portico di circa 28 mq in fondo al quale vi è la porta d'ingresso all'appartamento (foto n. 40, 41, 42 e 43).

Entrando vi è una prima stanza di circa 19 mq adibita a zona giorno e dotata di una finestra che si apre sul portico (foto n. 44 e 45); sulla parete opposta all'ingresso una porta permette di accedere alla seconda stanza, di circa 13,60 mq e utilizzata come cucina, dotata di una finestra che si apre sul retro (foto n. 46).

Una scala, che occupa circa 4 mq, posta sulla parete sinistra porta al primo piano che planimetricamente replica, esattamente, quello terra; si entra nella prima stanza di circa 19 mq, pure dotata di una finestra che si apre sul portico (foto n. 43), e da questa si passa nella seconda stanza di circa 13,60 mq dotata, in questo caso, di due finestre che si aprono sul retro (foto n. 46 e 47).

Infine la scala posta a sinistra di questa stanza immette nel solaio che è un unico ambiente con

altezza in colmo pari a 2,50 ml ed ai lati rispettivamente 0,80 ml per la parete verso il portico e 1,00 ml per quello sul retro; l'ambiente è dotato di due esigue finestrelle, una verso il portico e l'altra sul retro (foto n. 43 e 46) ed ha una superficie di circa 37 mq catastali.

Come già specificato, e documentato dalle fotografie allegate, questo immobile si presenta come decisamente popolare, con evidenti limiti di distribuzione e sfruttamento degli spazi, non dotato di servizi igienici, con finiture decisamente spartane e di bassa qualità; i vicini confermavano pure la mancanza dell'impianto di riscaldamento e certamente, per quanto è stato possibile appurare, pure di impianto elettrico a norma.

Ci si trova quindi di fronte ad una abitazione estremamente popolare, di esigua metratura e disposta su due piani, sprovvista di bagno e con impianti mancanti e/o non a norma, inutilizzata da moltissimo tempo e priva di manutenzioni adeguate.

La cantina e il fienile, posti dall'altra parte del cortile di fronte all'abitazione, sono ancor più fatiscenti, molto rustici e grezzi e con intonaci scrostati (foto n. 48 e 49).

Al piano terra vi è un ripostiglio di circa 17 mq dotato di due finestrelle che si aprono sul retro verso l'orto-giardino e, nell'angolo a destra entrando, è presente una latrina di 3 mq cieca, sprovvista di finestra; al piano superiore vi è un fienile di circa 20 mq.

Uno stretto passaggio tra questo rustico e l'adiacente altro immobile (foto n. 50) immette nell'orto-giardino che è individuato al catasto terreni come mappale 135 del foglio 4 con superficie di 130 mq.

Subito a ridosso dei rustici vi è una sorta di recinto-pollaio costruito alla bell'e meglio e con una provvisoria copertura sorretta da pali appoggiati a terra (foto n. 51); la recinzione del lotto verso quelli adiacenti è ricavata con elementi precari e di fortuna (tratti di rete plastificata, cordolini di diversa natura, paletti in ferro, in legno ecc (foto n. 52). Anche la recinzione verso la strada (via Canove) è realizzata con rete in ferro di elementi diversi e malamente accostati, con la porta di accesso al lotto costituita da una rete da letto (foto n. 53 e 54).

Nel complesso, tutte queste unità immobiliari in Seniga si presentano come costruzioni fatiscenti, estremamente popolari, abbandonate e senza interventi di manutenzione che ne abbiano migliorato, ma nemmeno mantenuto, l'aspetto originario.

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Si segnala che il confronto tra lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo relativamente alle unità immobiliari pignorate in Comune di Seniga e gli elaborati planimetrici catastali non ha mostrato difformità; per quelle pignorate in Comune di Gottolengo, trattandosi quasi esclusivamente di terreni, pure non vi sono difformità con gli elaborati catastali, con l'avvertenza che, diversamente, l'unico immobile pignorato alla Cascina Omissis..., la tettoia-ricovero attrezzi,

macchinari, prodotti agricoli e bestiame, presenta uno stato di fatto non coerente con i disegni di progetto e con la scheda catastale. Precisamente, mentre nella planimetria catastale (che è uguale all'elaborato progettuale) è segnata un'unica tettoia (che coincide come dimensioni e posizione con quella principale presente in sito), sul posto si sono rilevate anche le pensiline recentemente aggiunte sul fronte nord e sud e precedentemente descritte; tali pensiline, come verificato pure presso l'Ufficio tecnico Comunale, sono abusive.

Per rimediare all'incongruenza sono teoricamente possibili due diverse strade, in relazione alle necessità ed interessi dell'eventuale aggiudicatario: la prima è provvedere alla regolarizzazione delle pensiline con la richiesta di una pratica di condono in sanatoria e la seconda è il ripristino dello stato dei luoghi, così come autorizzati nel permesso di costruzione della tettoia, attraverso la demolizione di quanto abusivamente realizzato (le due pensiline).

La prima opzione (richiesta di condono in sanatoria), stante la situazione riscontrata in sede di sopralluogo, non può essere attuata poiché le nuove pensiline sono utilizzate come ricovero di bovini, mentre il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Gottolengo è legato alla realizzazione di una tettoia di deposito per attrezzi agricoli e foraggio e quindi il diverso utilizzo riscontrato rende impraticabile la sanatoria. Per poterla effettuare, oltre a dover fissare per le pensiline un utilizzo come deposito di attrezzi agricoli e foraggio (quindi diverso dall'attuale), si dovrebbe effettuare preventivamente un calcolo di verifica per determinare se le pensiline sono compatibili, come superfici e volumi, con la capacità edificatoria del complesso; tale calcolo comporterebbe pure il rilievo e calcolo delle aree e dei volumi anche di tutti gli altri dieci fabbricati che costituiscono la cascina Omissis... (e che non sono oggetto di pignoramento), prestazioni che esulano dai compiti del CTU.

In ogni caso, come indicazione di larga massima, se le pensiline fossero compatibili con la capacità residua edificatoria del complesso e considerando di utilizzarle con la stessa destinazione d'uso della tettoia, si può preventivare un costo dell'ordine di circa euro 6/8.000,00 per l'approntamento da parte di un tecnico delle pratiche di condono, il pagamento della sanzione pecuniaria e la pratica di aggiornamento catastale con l'inserimento in mappa delle nuove pensiline.

La seconda opzione (pagamento della sanzione pecuniaria, demolizione e smaltimento in discarica delle pensiline), sicuramente fattibile, comporterebbe un costo indicativo quantificabile in circa 13/15.000,00 euro.

**-C-**

**STATO DI POSSESSO**

Come specificato nelle descrizioni, gli immobili in Seniga risultano vuoti ed abbandonati da molti anni, mentre quelli in Gottolengo sono terreni ed una tettoia che appaiono utilizzati e coltivati per le normali attività agricole.

**-D-**

#### ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

##### PROVENIENZA

Nella descrizione si seguirà lo stesso ordine con cui sono stati elencati ed individuati catastalmente i diversi beni immobili.

**1) Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 10 part. 28:**

Il terreno in oggetto, anteriormente al ventennio, risultava di proprietà del Sig. Omissis..., nato a Gottolengo il 25/09/1929; per decesso dello stesso, avvenuto il 20/03/2010, il terreno passava, per successione, al sig. Omissis..., nato a Gottolengo il 09/04/1961, grazie a testamento olografo pubblicato con atto notaio F. Alberto Rotondo del 20/05/2010 n. 291.278, registrato a Verolanuova il 24/05/2010 al n. 1925 e trascritto a Brescia il 25/05/2010 a n. 21795/12512 ed accettazione tacita dell'eredità da parte del sig. Omissis... con nota di trascrizione n. 16331/11522 del 13/05/2013.

**2) Tettoia in Gottolengo di cui al Fg. 24 part. 124:**

Il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto, anteriormente al ventennio, risultava di proprietà della Società "Azienda Agricola Omissis... di Bonassi Paolo e C. Snc".

Con atto rep. n. 58.322 del 29/06/1998 notaio Simonetta Palombo, trascritto a Brescia il 23/07/1998 ai n.ri 24531/16872, tale società modificava la denominazione sociale in "Azienda Agricola Omissis... di Omissis...& C. Snc".

Con atto rep. n. 214.530 del 02/03/2001 notaio Alberto Rotondo, trascritto a Brescia il 14/03/2001 ai n.ri 9389/6218, la società trasferiva la propria sede sociale da Gottolengo a Leno.

Con atto rep. n. 80.672 del 22/11/2006 notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 28/11/2006 ai n.ri 64035/36584, tale società modificava la denominazione sociale in "Azienda Agricola Omissis... di Pedercini Diego e Daniele Snc".

Con atto rep. n. 80.672 del 22/11/2006 notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 28/11/2006 ai n.ri 640365/36585, la nuova società trasferiva la propria sede sociale da Leno a Manerbio.

Infine il bene oggetto di pignoramento perveniva all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 22/11/2006 repertorio n. 80.673 Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 30/11/2006 ai n.ri 64696/36903 con il quale il suolo su cui insiste ora il fabbricato in oggetto passava in proprietà dalla Società "Azienda Agricola Omissis... di Pedercini Diego e Daniele Snc"

ai signori Omissis..., nato a Gottolengo il 09/04/1961, e alla sig.ra Omissis..., nata a Milzano il 16/01/1968, per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno.

**3)** Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 25 part. 47;

**4)** Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 25 part. 59;

**5)** Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 24 part. 122;

**6)** Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 24 part. 123:

Tutti questi terreni, anteriormente al ventennio, risultavano di proprietà della Società “Azienda Agricola Omissis... di Bonassi Paolo e C. Snc”.

Con atto rep. n. 58.322 del 29/06/1998 notaio Simonetta Palombo, trascritto a Brescia il 23/07/1998 ai n.ri 24531/16872, tale società modificava la denominazione sociale in “Azienda Agricola Omissis... di Omissis...& C. Snc”.

Con atto rep. n. 214.530 del 02/03/2001 notaio Alberto Rotondo, trascritto a Brescia il 14/03/2001 ai n.ri 9389/6218, la società trasferiva la propria sede sociale da Gottolengo a Leno.

Con atto rep. n. 80.672 del 22/11/2006 notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 28/11/2006 ai n.ri 64035/36584, tale società modificava la denominazione sociale in “Azienda Agricola Omissis... di Pedercini Diego e Daniele Snc”.

Con atto rep. n. 80.672 del 22/11/2006 notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 28/11/2006 ai n.ri 640365/36585, la nuova società trasferiva la propria sede sociale da Leno a Manerbio.

Infine, con atto di compravendita in data 22/11/2006 repertorio n. 80.673 Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 30/11/2006 ai n.ri 64696/36903, questi terreni passavano in proprietà dalla Società “Azienda Agricola Omissis... di Pedercini Diego e Daniele Snc” ai signori Omissis..., nato a Gottolengo il 09/04/1961, e alla sig.ra Omissis..., nata a Milzano il 16/01/1968, per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno.

**7)** Fabbricati in Seniga di cui al Fg 4 part. 118 sub 1 e part. 126 sub 1:

**8)** Terreno in Seniga di cui al Fg 4 part. 135:

I fabbricati ed il terreno, anteriormente al ventennio, risultavano di proprietà della sig.ra Omissis..., nata a Seniga il 26/12/1926.

Per atto di donazione rep. n. 6.064 del 13/09/1990 notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 27/09/1990 ai n.ri 26926/18572, gli immobili in oggetto passano dalla sig.ra Omissis..., per nuda proprietà ai signori Omissis..., nato a Gottolengo il 09/04/1961, e alla sig.ra Omissis..., nata a Milzano il 16/01/1968, per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno e alla sig.ra Omissis..., nata a Seniga il 26/12/1926, per l’usufrutto generale vitalizio.

Per decesso della sig.ra Omissis..., avvenuto il 26/03/2013, tali immobili passano ai signori Omissis..., nato a Gottolengo il 09/04/1961, e alla sig.ra Omissis..., nata a Milzano il 16/01/1968, per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno.

#### ISCRIZIONI

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo e dalle risultanze delle ispezioni e ricerche effettuate dal sottoscritto, gli immobili in oggetto alla data della stesura della presente perizia risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (presentate secondo lo stesso ordine di esposizione utilizzato pure per la provenienza):

##### 1) Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 10 part. 28:

1. Iscrizione contro n. 54398/11382 del 30/12/2011, di ipoteca volontaria per complessivi € 730.000,00 derivante da contratto di mutuo rep. n. 52.009 del 15/12/2011 notaio Fabrizio Santosuosso, a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) e a favore della "Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vestone (Bs);
2. Iscrizione contro n. 35423/6139 del 05/11/2014, di ipoteca giudiziale per complessivi € 60.000,00 (di cui € 40.964,76 per capitale) iscritta in dipendenza di Decreto Ingiuntivo rep. n. 2744 del 06/08/2014 del Tribunale di Verona, a favore della società "Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C." con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...).
3. Trascrizione contro n. 29769/19201 del 28/08/2015, di Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia rep. n. 10360 del 29/07/2015, a favore della società "Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C." con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...).

##### 2) Tettoia in Gottolengo di cui al Fg. 24 part. 124;

##### 5) Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 24 part. 122;

##### 6) Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 24 part. 123:

1. Iscrizione contro n. 2446/436 del 20/01/2011, di ipoteca volontaria per complessivi € 600.000,00 (di cui € 300.000,00 per capitale) derivante da contratto di mutuo rep. n. 48.880 del 23/12/2010 notaio Fabrizio Santosuosso, a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) e della sig.ra Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno e a favore della "Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni" con sede in Vestone (Bs);
2. Iscrizione contro n. 35423/6139 del 05/11/2014, di ipoteca giudiziale per complessivi € 60.000,00 (di cui € 40.964,76 per capitale) iscritta in dipendenza di Decreto Ingiuntivo rep. n. 2744 del 06/08/2014 del Tribunale di Verona, a favore della società "Mangimi Mirandola

Snc di Mirandola Armando & C.” con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½.

3. Trascrizione contro n. 29769/19201 del 28/08/2015, di Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto dell’Ufficiale Giudiziario di Brescia rep. n. 10360 del 29/07/2015, a favore della società “Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C.” con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½.

**3)** Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 25 part. 47;

**4)** Terreno in Gottolengo di cui al Fg. 25 part. 59;

1. Iscrizione contro n. 43584/10823 del 22/10/2010, di ipoteca volontaria per complessivi € 1.000.000,00 (di cui € 456.839,00 per capitale) derivante da contratto di mutuo rep. n. 48.097 del 14/10/2010 notaio Fabrizio Santosuosso, a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) e della sig.ra Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno e a favore della “Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni” con sede in Vestone (Bs);
2. Iscrizione contro n. 2446/436 del 20/01/2011, di ipoteca volontaria per complessivi € 600.000,00 (di cui € 300.000,00 per capitale) derivante da contratto di mutuo rep. n. 48.880 del 23/12/2010 notaio Fabrizio Santosuosso, a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) e della sig.ra Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½ ciascuno e a favore della “Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni” con sede in Vestone (Bs);
3. Iscrizione contro n. 35423/6139 del 05/11/2014, di ipoteca giudiziale per complessivi € 60.000,00 (di cui € 40.964,76 per capitale) iscritta in dipendenza di Decreto Ingiuntivo rep. n. 2744 del 06/08/2014 del Tribunale di Verona, a favore della società “Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C.” con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½.
4. Trascrizione contro n. 29769/19201 del 28/08/2015, di Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto dell’Ufficiale Giudiziario di Brescia rep. n. 10360 del 29/07/2015, a favore della società “Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C.” con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½.

**7)** Fabbricati in Seniga di cui al Fg 4 part. 118 sub 1 e part. 126 sub 1:

**8)** Terreno in Seniga di cui al Fg 4 part. 135:

1. Iscrizione contro n. 35423/6139 del 05/11/2014, di ipoteca giudiziale per complessivi € 60.000,00 (di cui € 40.964,76 per capitale) iscritta in dipendenza di Decreto Ingiuntivo rep.

n. 2744 del 06/08/2014 del Tribunale di Verona, a favore della società “Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C.” con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½.

2. Trascrizione contro n. 29769/19201 del 28/08/2015, di Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto dell’Ufficiale Giudiziario di Brescia rep. n. 10360 del 29/07/2015, a favore della società “Mangimi Mirandola Snc di Mirandola Armando & C.” con sede in Buttapietra (Vr) e a carico del sig. Omissis... (OMISSIS...) per una quota di comproprietà pari ad ½.

Da ultimo si segnala l’iscrizione contro n. 37631/6614 del 03/11/2015, di ipoteca giudiziale per complessivi € 380.717,21 (di cui € 368.158,93 per capitale) iscritta in dipendenza di Decreto Ingiuntivo rep. n. 4501 del 06/06/2014 del Tribunale di Brescia a favore della società “UBI Leasing Spa” con sede in Brescia e a carico del sig. Omissis.. (Omissis..).

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od altri oneri sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

-E-

#### REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle indagini personalmente eseguite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Gottolengo e di Seniga il CTU ha potuto appurare quanto di seguito riportato.

- La tettoia all’interno del complesso agricolo “Cascina Omissis...” sita in Gottolengo ed insistente sul Fg. 24 part. 124 è stata edificata con Permesso di Costruire Gratuito n. 18/2010 rilasciata il 23/06/2010, protocollo n. 3464 (All. n. 3a);
- I fabbricati di edilizia popolare inseriti nel vecchio nucleo a corte che risale alla fine dell’ottocento (Cascina Canove) sono stati edificati nei primi anni del ‘900, quindi iniziati e terminati ben anteriormente sia al 1° settembre 1967 che prima del 1942.

Il confronto tra le tavole progettuali approvate in Comune e lo stato di fatto attuale permette di affermare che gli elaborati di progetto della tettoia sono conformi a quanto riportato nella scheda catastale ma, come già anticipato, difformi dallo stato di fatto a causa della presenza di due pensiline non presenti nei disegni approvati.

Il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dai rispettivi Uffici Tecnici i CDU (Certificati di Destinazione Urbanistica) sia dei terreni ubicati nel Comune di Gottolengo, che del terreno ubicato nel Comune di Seniga.

Tali certificati sono riportati nell’Allegato n. 3 (All.ti n. 3b e 3c).

-E-

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto perito ha innanzitutto suddiviso le otto unità immobiliari in due gruppi per il fatto che sono ubicate in due Comuni distanti una ventina di chilometri; a Gottolengo vi sono sei unità (la tettoia e cinque terreni) e a Seniga due unità (l'abitazione e un terreno). Inoltre uno degli immobili in Gottolengo è molto distante, circa 5 km, dagli altri che sono invece accorpati, ma di tipologie diverse.

Per tali ragioni lo scrivente ritiene opportuno e conveniente vendere i beni pignorati suddividendoli in quattro lotti, ottenuti accorpendo le diverse unità per ubicazione e per categorie omogenee e tipologia; si specifica che la valutazione verrà comunque effettuata separatamente per ogni singola unità per permettere una più agevole alienazione dei beni pignorati.

1. Lotto A: formato dall'abitazione con cortile e rustici (Fg 4 part. 118 sub 1 e part. 126 sub 1) e l'orto-giardino annesso (Fg 4 part. 135), unità ubicate a Seniga;
2. Lotto B: costituito dalla tettoia e corte circostante (Fg. 24 part. 124) ubicata a Gottolengo;
3. Lotto C: costituito dai terreni in Gottolengo che circondano la cascina Omissis... (Fg 24 part. 122 e 123, Fg 25 part. 47 e 59);
4. Lotto D: è costituito dal terreno in Gottolengo (Fg 10 part. 28) posto a circa 5 km di distanza dalla cascina Omissis....

Si specifica che il solo Lotto D è per intero di proprietà del sig. Omissis..., mentre tutti gli altri lotti sono di proprietà dell'esecutato per una quota di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ .

Per questi lotti (A, B e C), che non risultano facilmente divisibili, si precisa quanto segue.

Il Lotto A non è facilmente divisibile in natura poiché l'abitazione è di superficie molto limitata, disposta su più piani e quindi tale da non rendere possibile ricavarne due unità autonome agevolmente fruibili, e tanto vale pure per il terreno, l'orto-giardino annesso all'abitazione.

Il Lotto B è una ampia tettoia con corte circostante e, in caso di suddivisione in due unità, ognuna di queste vedrebbe ridotta la sua funzionalità per le esigue dimensioni delle due tettoie risultanti; inoltre la suddivisione della corte circostante comporterebbe problemi di accesso alle rispettive aree.

Il Lotto C è costituito dai terreni che circondano la cascina Omissis...; si tratta di quattro ampi appezzamenti agricoli che risulterebbero in linea teorica geometricamente divisibili nelle due quote di proprietà, ma vi è da dire che con tale suddivisione si verrebbero a creare: sia problemi di accesso ai singoli lotti, per evitare che risultino interclusi o che si debbano creare delle servitù di passaggio, sia difficoltà derivanti da forme non razionali e poco accorpate, che pregiudicherebbero un agevole sfruttamento agricolo dell'area risultante, e inoltre alcune porzioni risulterebbero di superficie troppo esigua per permettere in modo redditizio alcune delle lavorazioni colturali oggi in essere.

Per tutte le ragioni sopra illustrate le unità immobiliari costituite dai terreni che sono in proprietà dell'esecutato per una quota di ½ non sono state divise.

-G-

## VALORE DEL BENE E COSTI

### CONSIDERAZIONI ECONOMICHE

Il criterio di stima dei fabbricati (abitazione in Seniga e tettoia in Gottolengo) è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, che porta alla determinazione del valore medio di mercato tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie commerciale, della posizione, della qualità, della tipologia, dello stato attuale di finitura e manutenzione del fabbricato, della dotazione impiantistica, della possibilità di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione periferica, dei servizi, dei collegamenti e del contesto ambientale ed economico sociale.

Pure per i terreni il criterio di stima è basato sulla valutazione sintetico-comparativa e in questo caso, trattandosi di terreni agricoli, vengono considerate, oltre all'ubicazione, alle caratteristiche di qualità e sfruttamento dell'appezzamento, anche la più o meno agevole possibilità d'irrigazione dei campi, condizione che ha una diretta influenza sul valore degli stessi.

Come anticipato, tutti gli immobili verranno valutati individuando il più probabile valore commerciale considerandoli come in piena proprietà e liberi; successivamente verranno indicate tutte le decurtazioni derivanti dalla loro oggettiva condizione che, detratte dal valore teorico commerciale, forniranno il più probabile valore di vendita degli immobili sul libero mercato nella loro situazione attuale.

Prima di procedere con le valutazioni si forniscono le seguenti ulteriori brevi considerazioni generali: la stima viene condotta in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto prezzo; il valore finale si ottiene moltiplicando la quotazione per la superficie commerciale.

Si precisa che il sottoscritto intende per superficie commerciale quella ottenuta sommando alla superficie interna netta l'area delle pertinenze moltiplicate per opportuni parametri di ragguaglio. Poiché questi coefficienti di conversione sono proposti con valori leggermente diversi, il sottoscritto adotterà quelli indicati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (pubblicazione dell'Agenzia Del Territorio) che sono riconosciuti come particolarmente coerenti, attendibili, aggiornati e normalmente adottati in caso di stime immobiliari.

I coefficienti di ragguaglio adottati sono i seguenti:

- 30% per portici, balconi e terrazzi sino a 25 mq e 10% per la parte eccedente se

comunicanti con i vani principali, 15% sino a 25 mq e 5% per la parte eccedente se non comunicanti;

- 10% per spazi esterni (giardini, cortili ecc) sino alla superficie dell'unità immobiliare e 2% per la parte eccedente;
- pertinenze accessorie (cantine soffitte ecc) fino al 50% se comunicanti con i vani principali, sino al 25% se non comunicanti.

Fatte queste premesse, si procede ora con le valutazioni dei singoli immobili pignorati secondo l'ordine di formazione dei lotti sopra specificati.

**Lotto A:** abitazione con cortile, rustici e orto-giardino a Seniga (Catasto fabbricati Fg 4 part. 118 sub 1 e part. 126 sub 1 e Catasto terreni Fg 4 part. 135).

Il mercato immobiliare di unità residenziali nella zona è caratterizzato da una richiesta che, nel corso degli ultimi anni, si mantiene sempre di molto inferiore all'offerta; per immobili della tipologia in oggetto poi (abitazione estremamente popolare, promiscuamente addossata alle altre senza filtri per la vita privata e distante dal centro abitato e dai servizi) la domanda è praticamente crollata a zero. A ciò si aggiunge il fatto che, a causa della crisi generalizzata che negli ultimi tempi ha colpito non solo il comparto dell'edilizia ma il costo della vita in generale, si è avuto un drastico calo dei prezzi delle abitazioni che hanno toccato livelli a volte decisamente impensabili.

Tenuto conto di tutto quanto sopra specificato, sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del territorio, oltre alle più correnti fonti emerografiche, lo scrivente ha riscontrato per le compravendite effettuate in recenti contrattazioni una serie di valori oscillanti tra i minimi e i massimi sotto riportati:

- da minimo di 350,00 €/mq ad un massimo di 550,00 €/mq per le abitazioni.

Per le caratteristiche specificate nella descrizione degli immobili, considerato il contesto in cui è inserito l'immobile, preso atto di tutto quanto precedentemente esposto e tenuto conto della difficile condizione del mercato il perito giudica corretta una valutazione coincidente con i valori minimi della forbice di prezzo, e pertanto fissa la seguente quotazione: euro **350,00** al mq per l'abitazione considerata in piena proprietà e libera.

Dalle misure effettuate sulle planimetrie catastali e dai controlli eseguiti in sede di sopralluogo, si sono ottenuti i seguenti valori di superficie interna netta che, corretti tramite gli opportuni coefficienti di ragguaglio sopra indicati, si trasformano in superficie commerciale.

Nella successiva tabella vengono sviluppati i calcoli per definire la superficie commerciale delle unità immobiliari pignorate in Seniga.

Tabella superfici commerciali del Lotto A

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. di ragguglio	Superficie comm. Mq.
Abitazione con accessori (Fg 4 part. 118 sub 1)			
piano terra 36,60 - primo piano 32,60	69,20	1	69,20
solaio-soffitta con limitate altezze interne	37,00	0,25	9,25
portico	28,00	0,30	8,40
cortile, totali 82 mq	69,20	0,10	6,92
parte eccedente la superficie dell'unità	12,80	0,02	0,30
Totale abitazione e accessori			94,07
Rustici (Fg 4 part. 126 sub 1)			
ripostiglio-cantina con latrina cieca	20	0,25	5,00
fienile	20	0,25	5,00
Totale rustici			10,00
Terreno a orto-giardino (Fg 4 part. 135)			
orto-giardino, totali 130 mq	69,20	0,10	6,92
parte eccedente la superficie dell'unità	60,80	0,02	1,23
Totale orto-giardino			8,15
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE LOTTO A</b>			<b>112,22</b>

Il valore di mercato degli immobili pensati in piena proprietà, liberi e in normali condizioni di finitura e manutenzione è dato dal prodotto della superficie commerciale equivalente sopra calcolata e la quotazione di mercato fissata:

**Valore commerciale di mercato** = 112,22 mq x 350,00 €/mq = € 39.277,00 che si arrotonda in euro **39.300,00**.

Entrando ora nel merito delle condizioni reali dell'immobile pignorato, si sottolineano le caratteristiche penalizzanti specificate nella descrizione dell'unità, vale a dire l'esigua pezzatura con posizionamento su più piani, la mancanza di servizi igienici all'interno dell'abitazione, le finiture e condizioni fatiscenti con impianti inesistenti e/o non a norma, l'età, lo stato di abbandono e di mancanza di qualsiasi manutenzione.

Tutte queste condizioni sfavorevoli penalizzano la quotazione finale comportando le seguenti decurtazioni sul valore commerciale sopra indicato:

Causale	Detrazione in %	Importo in €
per l'età e la tipologia dell'immobile	10%	3.930,00
per il carente stato di conservazione dell'immobile	15%	5.895,00
Per l'assenza della garanzia per vizi del bene	15%	5.895,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>15.720,00</b>

Quindi il valore finale del lotto A, al netto delle detrazioni sopra specificate è il seguente:

**Valore finale del Lotto A per l'intero** = 39.300,00 - 15.720,00 = € 23.580,00 che si arrotonda in euro **23.600,00**.

La valutazione sopra riportata è riferita all'intero, ma è opportuno ricordare che questi immobili sono di proprietà dell'esecutato per una quota di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e quindi il valore finale effettivo della quota in capo all'esecutato è la metà, vale a dire:

**Valore finale effettivo del Lotto A per la quota di comproprietà dell'esecutato**

€ 23.600,00 \*  $\frac{1}{2}$  = **euro 11.800,00**.

**Lotto B:** tettoia e corte circostante a Gottolengo (Fg. 24 part. 124).

Il mercato immobiliare di unità produttive agricole, pur di tipo molto diverso da quello abitativo, è caratterizzato dagli stessi problemi e condizioni penalizzanti dovute alla scarsa liquidità circolante, alla stasi della domanda ed al sensibile calo delle quotazioni.

Tenuto conto di tutto quanto sopra specificato, sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del territorio, oltre alle più correnti fonti emerografiche, lo scrivente ha riscontrato per le compravendite effettuate in recenti contrattazioni una serie di valori oscillanti tra i minimi e i massimi sotto riportati:

- da minimo di 150,00 €/mq ad un massimo di 200,00 €/mq per le tettoie di questa tipologia.

Per le caratteristiche specificate nella descrizione degli immobili, considerato il contesto in cui è inserito l'immobile, preso atto di tutto quanto precedentemente esposto e tenuto conto della difficile condizione del mercato il perito giudica corretto adottare come valutazione i valori minimi della forbice di prezzo, e pertanto fissa la seguente quotazione: euro **150,00** al mq per la tettoia considerata in piena proprietà e libera.

Dalle misure effettuate sulle planimetrie catastali e dai controlli eseguiti in sede di sopralluogo, si sono ottenuti i seguenti valori di superficie netta della tettoia e della corte circostante che, corretti tramite gli opportuni coefficienti di ragguglio sopra indicati, si trasformano in superficie commerciale.

Tabella superfici commerciali del Lotto B

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. di ragguglio	Superficie comm. Mq.
Tettoia e corte esclusiva (Fg 24 part. 124)			
tettoia	600,00	1	600,00
corte esclusiva totali 2000 mq	2000,00	0,10	60,00
parte eccedente la superficie dell'unità	1400,00	0,02	28,00
Totale tettoia e corte esclusiva			<b>688,00</b>

Il valore di mercato degli immobili pensati in piena proprietà, liberi e in normali condizioni di finitura e manutenzione è dato dal prodotto della superficie commerciale equivalente sopra calcolata e la quotazione di mercato fissata:

**Valore commerciale di mercato** = 688,00 mq x 150,00 €/mq = € **103.200,00**.

Entrando ora nel merito delle condizioni reali dell'immobile pignorato, si sottolineano le caratteristiche penalizzanti specificate nella descrizione dell'unità, vale a dire l'esistenza di due pensiline abusivamente collocate e non condonate; a questo proposito si specifica che, a titolo cautelativo, verrà applicata la detrazione che comporterebbe il maggior costo per l'aggiudicatario.

Queste condizioni sfavorevoli penalizzano la quotazione finale comportando le seguenti decurtazioni sul valore commerciale sopra indicato:

Causale	Detrazione in %	Importo in €
per la rimessa in pristino con demolizione delle due pensiline		15.000,00
Per l'assenza della garanzia per vizi del bene	15%	15.480,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>30.480,00</b>

Quindi il valore finale del lotto B, al netto delle detrazioni sopra specificate è il seguente:

**Valore finale del Lotto B per l'intero** = € 103.200,00 - 30.480,00 = € 72.720,00 che si arrotonda in euro **72.800,00**.

Anche in questo caso la valutazione sopra riportata è riferita all'intero, ma è opportuno ricordare che questi immobili sono di proprietà dell'esecutato per una quota di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e quindi il valore finale effettivo della quota in capo all'esecutato è la metà, vale a dire:

**Valore finale effettivo del Lotto B per la quota di comproprietà dell'esecutato**

€ 72.800,00 \*  $\frac{1}{2}$  = **euro 36.400,00**.

**Lotto C:** terreni in Gottolengo attorno alla cascina Omissis... (Fg 24 part. 122-123, Fg 25 part. 47-59).

Diversamente dagli altri comparti, il mercato immobiliare di terreni agricoli, pur caratterizzato dagli stessi problemi e condizioni penalizzanti dovute alla scarsa liquidità circolante e alla stasi della domanda, nondimeno presenta una tenuta delle quotazioni che si mantengono sostanzialmente costanti e stabili da più di quattro anni; ciò è dovuto al fatto che, oltre che per le sue caratteristiche intrinseche, un appezzamento di terreno agricolo non ha bisogno di costanti e costose opere di manutenzione ma, se regolarmente coltivato, conserva inalterate le sue caratteristiche senza deperire nel tempo come invece succede ai fabbricati.

Tenuto conto di tutto quanto sopra specificato, sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell’Agenzia del territorio, oltre alle più correnti fonti emerografiche, e dopo aver consultato pure diversi operatori del settore che trattano terreni agricoli anche nei paesi limitrofi, lo scrivente ha riscontrato per le compravendite effettuate in recenti contrattazioni una serie di valori oscillanti tra i minimi e i massimi sotto riportati, in funzione della più o meno agevole possibilità d’irrigazione dei campi:

- da minimo di 5,40 €/mq ad un massimo di 6,50 €/mq per i terreni di tipo seminativo irriguo.

Per le caratteristiche specificate nella descrizione degli immobili, considerato il contesto in cui sono inseriti i terreni, preso atto di tutto quanto precedentemente esposto, tenuto conto della difficile condizione del mercato, ma anche della favorevole situazione nei confronti delle possibilità d’irrigazione, il perito giudica corretto adottare come valutazione il valore medio della forbice di prezzo, e pertanto fissa la seguente quotazione:  $(5,40 \text{ €/mq} + 6,50 \text{ €/mq}) \times \frac{1}{2} = 5,95 \text{ €/mq}$  per i terreni considerata in piena proprietà e liberi.

Dopo aver effettuato alcune verifiche a campione che hanno dato risultati concordanti, si è deciso di adottare come superfici commerciali quelle catastali, ottenendo i seguenti valori di superficie netta commerciale dei terreni.

Tabella superfici commerciali dei terreni del Lotto C

Descrizione	Superficie comm. Mq.
Terreni presso cascina Omissis... (Fg 24 part. 122-123, Fg 25 part. 47-59)	
Fg 24 part. 122	89.179,00
Fg 24 part. 123	9.000,00
Fg 25 part. 47	23.070,00
Fg 25 part. 59	12.660,00
Totale terreni	<b>133.909,00</b>

Il valore di mercato dei terreni pensati in piena proprietà e liberi è dato dal prodotto della superficie commerciale totale sopra calcolata e la quotazione di mercato fissata:

**Valore commerciale di mercato** = 133.909,00 mq x 5,95 €/mq = € 796.758,55 che si arrotonda in euro **796.800,00**.

Entrando ora nel merito delle condizioni reali dell’immobile pignorato, si sottolinea come non risultino caratteristiche specificatamente penalizzanti e l’unica decurtazione che si ritiene di effettuare sul valore commerciale sopra indicato è l’assenza della garanzia per vizi del bene come calcolata nella sottostante tabella:

Causale	Detrazione in %	Importo in €
Per l’assenza della garanzia per vizi del bene	15%	119.520,00

<b>Totale detrazioni</b>	<b>119.520,00</b>
--------------------------	-------------------

Quindi il valore finale del lotto C, al netto delle detrazioni sopra specificate è il seguente:

**Valore finale del Lotto C per l'intero** = € 796.800,00 - 119.520,00 = € 677.280,00 che si arrotonda in euro **677.200,00**.

Anche in questo caso la valutazione sopra riportata è riferita all'intero, ma è opportuno ricordare che questi terreni sono di proprietà dell'esecutato per una quota di comproprietà pari ad ½ e quindi il valore finale effettivo della quota in capo all'esecutato è la metà, vale a dire:

**Valore finale effettivo del Lotto C per la quota di comproprietà dell'esecutato**

€ 677.200,00 \* ½ = **euro 338.600,00**.

**Lotto D:** terreno in Gottolengo a circa 5 km dalla cascina Omissis... (Fg 10 part. 28).

Valgono le stesse considerazioni già espresse per i terreni che circondano la cascina Omissis..., vale a dire che il mercato immobiliare di terreni agricoli, pur caratterizzato dagli stessi problemi e condizioni penalizzanti dovute alla scarsa liquidità circolante e alla stasi della domanda, nondimeno presenta una tenuta delle quotazioni che si mantengono sostanzialmente costanti e stabili da più di quattro anni.

Anche la quotazione utilizzata per questo terreno è la stessa già adottata per i precedenti poiché non cambiano le caratteristiche e nemmeno il tipo di coltivazione e pertanto il sottoscritto, sulla base dei prezzi di cui è a conoscenza, consultati i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del territorio, oltre alle più correnti fonti emerografiche, e dopo aver consultato pure diversi operatori del settore che trattano terreni agricoli anche nei paesi limitrofi, conferma la seguente quotazione: (5,40 €/mq + 6,50 €/mq) x ½ = **5,95 €/mq** per i terreni considerata in piena proprietà e liberi.

Anche in questo caso si utilizza la come superficie commerciale quella catastale pari a **9.150,00 mq**.

Il valore di mercato dei terreno pensato in piena proprietà e libero è dato dal prodotto della superficie commerciale totale sopra riportata e la quotazione di mercato fissata:

**Valore commerciale di mercato** = 9.150,00 mq x 5,95 €/mq = € 54.442,50 che si arrotonda in euro **54.400,00**.

Entrando ora nel merito delle condizioni reali dell'immobile pignorato, si sottolinea come anche in questo caso non risultino caratteristiche specificatamente penalizzanti e l'unica decurtazione che si ritiene di effettuare sul valore commerciale sopra indicato è l'assenza della garanzia per vizi del bene come calcolata nella sottostante tabella:

Causale	Detrazione in %	Importo in €
---------	-----------------	--------------

Per l'assenza della garanzia per vizi del bene	15%	8.160,00
<b>Totale detrazioni</b>		<b>8.160,00</b>

Quindi il valore finale del lotto C, al netto delle detrazioni sopra specificate è il seguente:

**Valore finale del Lotto D per l'intero** = € 54.400,00 - 8.160,00 = € 46.240,00 che si arrotonda in euro **46.200,00**.

In questo caso, poiché il terreno in questione è per intero di proprietà dell'esecutato, la valutazione sopra riportata coincide con il valore finale effettivo della quota in capo all'esecutato e quindi:

**Valore finale effettivo del Lotto D per la quota di proprietà dell'esecutato: euro 46.200,00.**

### **CONCLUSIONI**

I beni immobili di cui alla presente procedura esecutiva sono una vasta porzione di terreni agricoli che circondano la cascina Omissis... a Gottolengo, una tettoia ubicata all'interno degli edifici del complesso agricolo, un ulteriore appezzamento di terreno agricolo ubicato in altra zona del Comune e una abitazione popolare con annessi rustici e un terreno a orto-giardino nel Comune di Seniga.

Il sottoscritto ha effettuato diversi sopralluoghi sugli immobili ed ha descritto le condizioni degli stessi.

Dal confronto della documentazione in atti e di quella autonomamente acquisita con lo stato di fatto appurato durante le visite è emerso che alla tettoia presente nel complesso, che è conforme come tipologia e dimensioni al progetto approvato in Comune ed alla scheda catastale, sono state abusivamente aggiunte due pensiline utilizzate come ricovero bovini; tali aggiunte sono in contrasto con quanto assentito sia come superfici che come destinazione d'uso.

Il sottoscritto ha calcolato i costi che dovrebbe sopportare l'eventuale aggiudicatario per sanare la situazione o provvedendo alla demolizione di quanto abusivamente realizzato, oppure condonando le opere aggiunte; tali importi sono risultati rispettivamente nell'intorno di 6/8.000,00 euro per la prima opzione, oppure circa 13/15.000,00 euro per la seconda.

Lo scrivente ha poi ritenuto opportuno raggruppare i beni pignorati in quattro lotti ottenuti accorpando le diverse unità per ubicazione (Gottolengo e Seniga), per categorie omogenee (terreni o fabbricati) e tipologia (abitazioni o tettoie produttive); i lotti ottenuti sono i seguenti:

1. Lotto A: formato dall'abitazione con cortile e rustici (Fg 4 part. 118 sub 1 e part. 126 sub 1) e l'orto-giardino annesso (Fg 4 part. 135), unità ubicate a Seniga;
2. Lotto B: costituito dalla tettoia e corte circostante (Fg. 24 part. 124) ubicata a Gottolengo;
3. Lotto C: costituito dai terreni in Gottolengo che circondano la cascina Omissis... (Fg 24 part. 122 e 123, Fg 25 part. 47 e 59);
4. Lotto D: è costituito dal terreno in Gottolengo (Fg 10 part. 28) posto a circa 5 km di distanza dalla cascina Omissis....

Si specifica che il solo Lotto D è per intero di proprietà dell'esecutato sig. Omissis..., mentre tutti gli altri lotti sono di proprietà dell'esecutato per una quota di comproprietà pari ad ½.

Infine il sottoscritto perito, tenuto conto di quanto emerso durante le visite agli immobili, delle caratteristiche oggettive degli stessi, della loro ubicazione, esposizione, tipologia, consistenza ed alla luce delle risultanze delle indagini effettuate presso gli Uffici Comunali ed il Catasto, nonché sulla base della propria quarantennale esperienza di cantiere e dei prezzi di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati pure i listini della Borsa immobiliare e dell'Agenzia del territorio e dopo aver effettuato anche un'accurata indagine presso operatori economici del settore, ha determinato il valore di mercato degli immobili per l'intero, le decurtazioni da applicare indicandole singolarmente e analiticamente, il valore netto per l'intero nonché quello finale per la quota di proprietà dell'esecutato.

Poiché la quasi totalità degli immobili risultava pignorata solo pro quota (½) il sottoscritto ha elencato e motivato le ragioni per cui gli stessi non erano facilmente e convenientemente divisibili in natura.

Per comodità di consultazione, nella seguente tabella si riporta un riassunto delle valutazioni effettuate dal sottoscritto sui quattro lotti come sopra definiti.

Tabella riassuntiva valutazione dei lotti

Lotti	Valore di mercato per l'intero	Detrazioni	Valore effettivo <u>netto</u> per l'intero	Valore finale per la quota di proprietà dell'esecutato
Lotto A	39.300,00	15.720,00	23.600,00	11.800,00
Lotto B	103.200,00	30.480,00	72.800,00	36.400,00
Lotto C	796.800,00	119.520,00	677.200,00	338.600,00
Lotto D	54.400,00	8.160,00	46.200,00	46.200,00
<b>TOTALI</b>	<b>993.700,00</b>	<b>173.880,00</b>	<b>819.800,00</b>	<b>433.000,00</b>

Rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandola per la fiducia accordatami

Brescia li 22 aprile 2016

Il C.T.U.

Dr. Ing. Giancarlo Gamba



## ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1: Raccomandate all'esecutato
- All. n. 2: Visure storiche e schede catastali
- All. n. 3: Documentazione urbanistica
- All. n. 4: Documentazione fotografica