

Tribunale Civile di Brescia

Procedura esecutiva immobiliare N° 289/2019

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Liana Zaccara

Perito Tecnico incaricato: Architetto Giulio Manera

Iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al N° 1668

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al N° 622



INDICE

| | | | |
|-----|--|-------|---------|
| 1) | Premessa | ..... | Pag. 3 |
| 2) | Identificazione catastale dei beni oggetto di stima | ..... | Pag. 4 |
| 3) | Accertamenti Comunali | ..... | Pag. 5 |
| 4) | Conformità edilizia, urbanistica e catastale | ..... | Pag. 6 |
| 5) | Provenienza dei beni, Trascrizioni e iscrizioni | ..... | Pag. 6 |
| 6) | Sommara descrizione dei beni e loro stato conservativo | ..... | Pag. 7 |
| 7) | Giudizio di Stima | ..... | Pag. 8 |
| 8) | Valutazione analitica LOTTO 1 | ..... | Pag. 9 |
| 9) | Valutazione analitica LOTTO 2 | ..... | Pag. 10 |
| 10) | Conclusioni e valori complessivi | ..... | Pag. 11 |
| 11) | Indice allegati | ..... | Pag. 12 |
| 12) | Rilievi fotografici | ..... | Pag. 46 |



PREMESSA

Con il Verbale di Conferimento d'incarico del 10 luglio 2019 del Giudice dell'esecuzione, in presenza del Cancelliere, il sottoscritto veniva incaricato esperto perito di stima nell'esecuzione in epigrafe N° 289/2018. Dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito il Giudice dell'esecuzione fissava la data dell'udienza il giorno 08 novembre 2019 (data poi spostata di 60 giorni per problematiche relative alla personale richiesta di proroga dovuta alla complessità della documentazione gli atti) avanti al G.O.T. dott.ssa L. Zaccara per la determinazione delle modalità di vendita dei beni oggetto di stima.

In particolare i quesiti posti sono i seguenti:

- A) Verifica completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.
 - B1) Identificazione pregressa dei beni.
- C) Stato di possesso dei beni.
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- F) Eventuale formazione di lotti.
- G) Valore del bene e valore di realizzo (su base di vendita forzata) e costi.

Dopo avere preso visione degli atti lo scrivente ne produceva una copia in particolare:

- A) Atto di pignoramento immobiliare del 22 febbraio 2019 redatto dallo Studio Legale [REDACTED]
- B) Certificato Notarile ex art. 567 II comma C.P.C., del 11 giugno 2019, redatto dal Notaio [REDACTED].
- C) Visure in data 24 aprile 2019 all'Agenzia del Territorio di Brescia – ufficio pubblicità immobiliare-

Come anticipato i tempi della perizia si sono prolungati, con relativa personale richiesta di proroga dei tempi di consegna in quanto le tempistiche di contatto con gli esecutati (peraltro non reperiti come da raccomandata allegata) si sono allungate con l'aggravante che si è dovuto valutare le perizie eseguite precedentemente agli atti, non di modeste dimensioni.

Tutti queste piccole problematiche mi hanno portato a richiedere un allungamento nei tempi di consegna della presente perizia estimativa immobiliare.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Come si deduce dall'Atto di Pignoramento Immobiliare redatto dal Tribunale di Brescia il 22 febbraio 2019 promosso dagli Avvocati [REDACTED] per conto di [REDACTED] e da una seconda ricerca da me effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data successive di cui l'ultima al 25 luglio 2019 con relative Visure storiche per immobile e planimetrie catastali (vedi allegati), i beni oggetto di perizia particolareggiata sono i seguenti:

- **Comune di Gottolengo (BS); NCT foglio 24; Mappale 124; Categoria D/10; Consistenza Mq 154; Cascina Riccio N. 10; Piano T; Rendita catastale Euro 3.212,60.**
- **Comune di Gottolengo (BS); T foglio 24; Mappale 122; Qualità seminativo irriguo 2; Superficie 8 ha, 91 are, 79 ca; Reddito domenicale 944,17; Reddito agrario 829,03.**

Come intestatari per l'intera proprietà risultano:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

In allegato si trovano le planimetrie catastali e le visure storiche e per soggetto e per immobile eseguite presso l'agenzia delle entrate, nelle quali si evidenziano tutti i dati di cui sopra. Si è provveduto inoltre a reperire copia dell'atto ufficiale di compravendita dei beni (anch'esso negli allegati). Se ne parlerà successivamente nella "provenienza" dei beni come da relazione notarile ventennale agli atti.

I confini della particella 124 oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- SUD: Particella 56 stesso foglio; Cascina Riccio.
NORD: Particella 123 stesso foglio;
EST: Strada sterrata tangente alla Cascina Riccio e Cascina Riccio stessa.



I confini della particella 122 oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- EST: Particella 56 stesso foglio; Cascina Riccio e strada tangente alla Cascina Riccio stessa.
- NORD: Particella 110 stesso foglio e strada sterrata.
- OVEST: Particella 53, 86, 87 stesso foglio

ACCERTAMENTI AL COMUNE DI GOTTOLENGO

Gli accertamenti comunali sono stati eseguiti dopo attento sopralluogo con relativo rilievo fotografico dello stato di fatto. Si è cercato in particolar modo tutti gli interventi realizzati dagli intestatari dei beni con riferimento soprattutto alla particella 122 su cui attualmente insiste un fabbricato destinato a magazzino e, dal sopralluogo è emerso un impianto fotovoltaico di generose dimensioni.

Per il fabbricato si è risalito al permesso di costruire numero 18 del 2010 del 23 giugno 2010 protocollo 3464. Negli allegati si trova copia del permesso di costruire assieme a tavole grafiche e certificato di inizio e fine lavori.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico si è risaliti alla potenza installata necessaria per quantificarne il valore alla data odierna. La potenza installata dichiarata risulta di 59,40 Kw. Per lo stesso impianto si è trovata una "comunicazione di trasferimento di impianto fotovoltaico" sempre contenuto negli allegati.

Il progetto di cui al permesso di costruire citato è stato redatto dallo studio tecnico geom. [REDACTED] Ing. [REDACTED] e dall'Arch. [REDACTED] in data 28 aprile 2010.

Come richiesto si è provveduto a reperire il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) relativo ai mappali 122 e 124. In particolare il mappale 122 risulta, secondo il PGT vigente, in "Aree agricole produttive" con possibilità di costruire come da rapporto sul CDU (allegato).

Il mappale 124 del foglio 24 risulta essere un fabbricato con aree pertinenziali inserito nel PGT in zona "Aree agricole Produttive" i cui indici sono quelli riportati per la particella 122.

Per quanto riguarda il particolare regolamento di igiene locale si può procedere alla costruzione (vedi tipologia e parametri) rispettando le dovute distanze per le costruzioni agricole e da altre costruzioni.



CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità urbanistica si è procurato il CDU e si è visionato il PGT esistente. La conformità edilizia è testimoniata dal permesso di costruire numero 18 del 2010 (allegato alla presente perizia); per quanto riguarda la conformità catastale si è provveduto a reperire le mappe del fabbricato, gli estratti mappa catastali e quant'altro necessario per una corretta verifica del costruito (in particolare per il fabbricato di cui al mappale 124.

Da una attenta analisi della documentazione da me procurata in varie sedi (catasto, Comune e sopralluoghi) posso affermare che le tre conformità (edilizia, urbanistica e catastale) sono rispettate nella forma e nella sostanza. Allo scopo vengono allegate le planimetrie catastali, parte degli elaborati di progetto e il rilievo fotografico eseguito. Il tutto è reperibile negli allegati alla presente perizia estimativa.

PROVENIENZA DEI BENI, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla Relazione Notarile Ventennale (già di per sé sufficiente) redatta del Notaio [REDACTED] in data 11 giugno 2019 e dalle visure catastali storiche e non da me reperite, si riesce agevolmente a risalire alla proprietà durante il ventennio. Si ricordano anche le visure all'Agenzia del Territorio (ufficio pubblicità immobiliari) agli atti.

Come da quesiti del G.E. si riporta (negli allegati) il contratto di compravendita con il quale l'esecutato è venuto in possesso del titolo di proprietà degli immobili oggetto di stima.

- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] in Brescia con i numeri 80673 di repertorio e 22145 di raccolta registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 29 novembre 2006 e trascritto all'agenzia del territorio 30 novembre 2019 (??? Vedi contratto di compravendita negli allegati) ai numeri 64696/36903. Nel suddetto contratto [REDACTED] vende a [REDACTED] la piena proprietà dei beni elencati nel contratto stesso, da cui discendono i beni oggetto della presente perizia immobiliare.

Nel contratto di compravendita viene citato che i beni vengono alienati: "...a corpo, nelle condizioni di fatto in cui i beni si trovano, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù, come fino ad ora posseduti".

Negli allegati si trova per esteso l'atto di compravendita in questione da me reperito presso IL [REDACTED]



Si sono cercati all'Agenzia delle entrate eventuali contratti di affitto in essere ed è stato individuato un accordo datato 01 marzo 2014 con durata di 15 anni, "indicativamente fino al 10 novembre 2029" (cit. dal contratto di affitto). Naturalmente la proprietà che concede l'affitto dei beni è indicata come [REDACTED] [REDACTED] (esecutati nella presente esecuzione immobiliare), mentre la parte conduttrice risulta il Sig. [REDACTED], residente a [REDACTED] [REDACTED]. Si precisa che il [REDACTED] è figlio dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]" (cit. dal contratto di affitto).

Si allega il suddetto contratto negli allegati a fondo perizia.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI E LORO STATO CONSERVATIVO

Una descrizione di un terreno agricolo a seminativo irriguo è abbastanza improbabile da proporre. Posso in questa sede evidenziare la sua buona accessibilità da più parti dell'intorno agricolo. Questo grazie anche alla dimensione del fondo (89.179 metri quadrati); sicuramente una estensione che abbraccia più strade sterrate e che planimetricamente perimetra la Cascina Riccio verso OVEST (vedasi planimetria catastale).

Per quanto riguarda il mappale 124 parzialmente costruito con magazzino di deposito il discorso è relativamente diverso. Allo scopo sono allegati alcune tavole di progetto, nonché il rilievo fotografico che assieme, ben esplicitano la forma, le dimensioni e la funzione del fabbricato in questione. Essendo costruzione recente (2010) lo stato manutentivo è buono con strutture prevalentemente in acciaio zincato e tamponamenti perimetrali in lamiera di alluminio. Sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico di generose dimensioni e potenza (dichiarata in sede comunale pari a 59,40 Kw), che sarà valutata successivamente tenendo presente la vetustà dell'impianto rispetto alla sua vita utile stimata. Il mappale 124 ha accesso indipendente rispetto al mappale 122. Allo scopo verranno proposti due lotti di vendita essendo il fabbricato che insiste sul mappale 124 utilizzabile anche da eventuali altre aziende agricole, eventualmente dando in concessione d'uso l'impianto fotovoltaico che attualmente si suppone a servizio della Cascina Riccio.

Questo però non preclude ad una vendita contemporanea dei due lotti proposti ad un unico acquirente, ricordando il vincolo presunto dell'impianto fotovoltaico a servizio della Cascina Riccio.



GIUDIZIO DI STIMA

Per quanto riguarda le conoscenze, le competenze e le abilità personali si fa riferimento alla norma UNI 11558 del 2014; in particolare l'allegato A (aspetti etici e deontologici) e l'allegato B (riferimenti legislativi). Per quanto riguarda il metodo si sono valutate le direttive IVS (International Valuation Standard). Nella convinzione che l'operazione di stima è per sua natura oggettiva ed integrata, si è deciso di procedere, come sempre fatto attraverso esperienza, perizia e contesto nel senso più generale del termine, all'interno delle citate norme UNI. Si sono considerate le variabili a cui il sistema IVS fa riferimento e, nel limite del possibile, si è preso atto della loro presenza, ma anche della loro integrazione e interazione reciproca. Il tutto come già indicato con un'attenzione particolare al contesto.

Dopo Aver individuato le caratteristiche e la tipologia degli immobili, la loro posizione ed il contesto, nonché la consistenza, i vincoli, la quota di proprietà, le parti comuni, il grado di finitura e manutenzione e conservazione, si è proceduto nell'individuazione del valore di mercato al momento attuale in funzione degli elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona, attingendo informazioni in loco in recenti operazioni di compravendita di immobili simili ed ubicati nella stessa zona, considerando anche la valutazione del listino dei valori degli immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia nell'anno 2018 e confrontando i dati con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI (redatto in collaborazione con l'ABI). Si sono altresì sentite aziende agricole e imprenditori agricoli ubicati nel Comune chiedendo sia i valori di mercato.

Come è stato richiesto si è provveduto a stabilire il "più probabile valore di mercato" dei beni per poi deprezzarli in maniera discreta rispetto al prezzo di realizzo. La condizione principale che si deve prendere in considerazione è la vendita forzata che un pignoramento porta con sé. Questo porta a un sufficiente deprezzamento del bene rispetto al relativo valore di mercato, in modo da rendere appetibile l'acquisto.

Come già anticipato si sono creati due lotti di vendita in quanto i due fondi, uno terreno agricolo e l'altro magazzino, sono indipendenti sia per accesso sia per utilizzo, ricordando, come già detto, la possibilità di dare in concessione alla Cascina riccio l'utilizzo dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico sulla copertura dell'immobile oppure reimmettere la stessa energia in rete dietro compenso da parte del gestore del servizio elettrico.

Si è provveduto a distinguere i beni anche per quanto riguarda il deprezzamento per vendita forzata. Nel caso del fabbricato si è pensato coerente una svalutazione del 20% del prezzo di mercato calcolato analiticamente. Mentre per il terreno, bene più appetibile, si è deciso ad un deprezzamento del 5% rispetto ai correnti valori di compravendita verificati in loco.

Da queste considerazioni e da altre già fatte derivano i valori di mercato ricavati analiticamente e sintetizzati nella successiva scheda.



| | | | | |
|---|---|----------|---------------|-------------------|
| LOTTO 1 | Comune di Gottolengo (BS); NCT foglio 24; Mappale 124; Categoria D/10; Consistenza Mq 154; Cascina Riccio N. 10; Piano T; Rendita catastale Euro 3.212,60. | | | |
| Superficie a magazzino | 631,00 | 100% | 631,00 | Mq |
| Area di pertinenza | 2.059,00 | distinta | | |
| Impianto fotovoltaico | 59,40 | Kw | | |
| | Sommano | | 631,00 | Mq |
| A) Valutazione in base al criterio del valore di mercato | | | | |
| Superficie commerciale magazzino | | Sc= | Mq | 631,00 |
| Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame | | P= | Euro / Mq | 160,00 |
| Valore di Mercato | | Sc x P | Vm=Euro | 100.960,00 |
| Aree di pertinenza del medesimo lotto | Mq 2.059,00 | 10,00 | Euro/Mq | 20.590,00 |
| Impianto fotovoltaico (vetustà 9 anni con ciclo di vita di 20-25 anni) Kw 59,40 x 900 Euro/Mq | 53.460,00 | Euro | 60% | 32.076,00 |
| | | | Totale Euro | |
| | Totale Valore di Mercato del LOTTO 1 | | | 153.626,00 |
| Valore di realizzo per vendita forzosa (decurtazione percentuale 20%) | | | Euro | 122.900,80 |
| Contratto di affitto in essere registrato a Verolanuova 01 ottobre 2014 (vedi allegati) | | | | |
| | | | Totale | 122.900,00 |



| | | | | |
|---|--|------------------|---|---------------------|
| LOTTO 2 | Comune di Gottolengo (BS); T foglio 24; Mappale 122; Qualità seminativo irriguo 2; Superficie 8 ha, 91 are, 79 ca; Reddito domenicale 944,17; Reddito agrario 829,03. | | | |
| | Superficie complessiva | 89.179,00 | 100% | 89.179,00 Mq |
| | | | Somma | 89.179,00 Mq |
| A) Valutazione in base al criterio del valore di mercato | | | | |
| Superficie terreno agricolo | Sc= | Mq | | 89.179,00 |
| Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame | P= | Euro / Mq | | 7,00 |
| Valore di Mercato | Sc x P | Vm=Euro | | 624.253,00 |
| | | | Totale Euro | 624.253,00 |
| | | | Totale Valore di Mercato del LOTTO 2 | 624.253,00 |
| Valore di realizzo per vendita forzososa (decurtazione percentuale 5%) | | Euro | | 593.040,35 |
| Contratto di affitto in essere registrato a Verolanuova 01 ottobre 2014 (vedi allegati) | | | | |
| | | | Totale | 593.000,00 |



CONCLUSIONI

Dagli accertamenti condotti, dai sopralluoghi effettuati e dalle ricerche comunali eseguite, appare evidente che si tratta di due lotti a servizio principalmente della Cascina Riccio adiacente. Per quanto riguarda l'immobile di recente costruzione ubicato sul mappale 124 si è provveduto ad una sua valutazione in funzione di un utilizzo distinto rispetto al terreno agricolo (mappale 122). Esso infatti è accessibile indipendentemente dal lotto di terreno in questione e planimetricamente (vedi estratto mappa) relativamente appartato rispetto alla Cascina Riccio, suo naturale complemento. Sopra di esso è installato un impianto fotovoltaico di generose dimensioni e potenza (59,40 Kw), anche questo complementare alla Cascina Riccio. Nulla vieta ad un eventuale acquirente di concederlo in concessione alla Cascina stessa oppure metterlo a rendita attraverso un accordo con il gestore della rete dell'energia elettrica presente in loco, immettendo energia nella rete.

Per il secondo lotto si è semplicemente valutato il suo valore di mercato considerando questo bene facilmente alienabile ad eventuali acquirenti della zona che già hanno proprietà limitrofe.

I due lotti sono collocati nella zona agricola a SUD-EST del Comune di Gottolengo, facilmente accessibili da strade sterrate ben tenute e facilmente praticabili.

La valutazione nelle schede precedenti rispecchiano quanto fin qui evidenziato con valori trovati (di mercato ed eventualmente di capitalizzazione del reddito), che mediati ponderatamente tra loro, danno un importo ragionevole (in questo caso si è valutato il solo prezzo di mercato).

Tale valore risulta congruo, compatibile e ben ponderato rispetto ad altri beni simili, rispetto al mercato locale in particolare, alla situazione del mercato attuale ed alla condizione di vendita forzosa cui gli immobili sono sottoposti. A proposito della condizione forzosa risulta adeguata la decurtazione del 20% applicata al lotto 1 comprensiva del fabbricato e del 5% per quanto riguarda il lotto 2 relativamente al terreno agricolo.

Riepilogo valorizzazione lotti

| | | |
|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| • Lotto 1: | Mappale 124 | Euro 122.900,00 |
| • Lotto 2: | Mappale 122 | Euro 593.000,00 |
| Sommano complessivamente | | Euro 715.900,00 |



INDICE ALLEGATI:

| | | | |
|-------------|--|------|----|
| Allegato A: | Visura catastale storica mappale 124 | pag. | 13 |
| Allegato B: | Visura catastale storica mappale 122 | pag. | 18 |
| Allegato C: | Planimetrie catastali immobili | pag. | 22 |
| Allegato D: | Tavole di progettazione Comune di Gottolengo | pag. | 25 |
| Allegato E: | Trasferimento impianto fotovoltaico | pag. | 29 |
| Allegato F: | Permesso di costruire 18/2010 | pag. | 31 |
| Allegato G: | CDU Certificato di destinazione urbanistica | pag. | 34 |
| Allegato H: | Atto di compravendita notaio Calini | pag. | 36 |
| Allegato I: | Contratto di affitto in essere | pag. | 40 |
| Allegato I: | Rilievo fotografico | pag. | 46 |

