

GEOM. GABRIELLA SALA

25100 – BRESCIA – Via Marsala n. 31/c

- Tel.: 333.2172424

e mail – gabri.geom@gmail.com / gabriella.sala@geopec.it

P.IVA: 01659440174 - C.F.: SLA GRL 59M62 L411R

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 572/2021

- OMISSIS -

con l'intervento di

- OMISSIS -

CONTRO

- OMISSIS -

G.O.P. dell'Esecuzione delegato : dott.ssa Liana Zaccara



* * * * *

RIEPILOGO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 572/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Alessandro Pernigotto

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO : dott.ssa Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

INTERVENUTI: - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

ESECUTATI : - OMISSIS -

ESPERTO INCARICATO : Geom. Gabriella Sala

Via Marsala n. 31/c – Brescia (BS)

C.F.: SLA GRL 59M62 L411R - P.IVA: 01659440174

Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia n°3120/1982

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia cat. VII^ n. 177/03

Tel.: 030.2691189 - Fax : 030.2693626

Pec : gabriella.sala@geopec.it

DATE :

Nomina dell'esperto : 10.12.2021

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 18.01.2022

Data udienza per determinazione modalità di vendita : 03.05.2022



* * * * *

SINTESI DELLA VALUTAZIONE

- Comune di Ghedi (BS) – via Strada Gandine n. 24:

Catasto Fabbricati

NCT - Fg. 51 Mapp. 73 sub. 2 - Capannone

NCT - Fg. 51 Mapp. 73 sub. 3 - Capannone

Alle sopra elencate unità immobiliari compete il diritto all'accessorio comune, identificato al Catasto Fabbricati di Ghedi (BS), **NCT- Fg. 51 – mapp. 73 sub. 1** (corte).

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/3 ciascuno e quindi per l'intero

Più probabile valore in mercato libero :

Sub. 2 € 235.000,00

Sub. 3 € 215.000,00

Note :

Nei valori sopra riportati si ritiene compresa anche l'incidenza della quota parte delle parti comuni e della presenza di lastre e manufatti in eternit, ipotizzando rimozione e smaltimento.

* * * * *



DUE DILIGENCE :

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO
Spese condominiali arretrate	SI	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

* * * * *

PREMESSE

La sottoscritta Geom. Gabriella Sala, nata a Trezzo Sull'Adda (MI) il 22.08.1959, libera professionista residente in Brescia (BS) Via Marsala n. 31/c, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3120 dal 1982 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia nella categoria VII[^] al n. 177/03, è stata nominata dall'Ill.mo Sig. GOT dell'Esecuzione delegato, del Tribunale di Brescia dott.ssa Liana Zaccara, con decreto di nomina datato 10 dicembre 2021, esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 241/2021 promossa da - **OMISSIS** - , contro le Signore,- **OMISSIS** -
Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 03 maggio 2022 e la nomina del custode giudiziario nella persona della dottoressa Avv. Anna Colombi.



Il giorno 18 gennaio 2022 la sottoscritta presentava, in modalità telematica, l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

Il decreto di nomina conteneva anche il seguente

* * * * *

QUESITO

- 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.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli 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 camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati 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. 380, depositandoli in originale.
- 3) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree 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. 380, depositandoli in originale.

- B2 -

Identificazione progressa dei beni

1) 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 e ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo



stato di fatto dei dati catastali e 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 da 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del 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. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità 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 e all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo 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 ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e 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 alla affrancazione di 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, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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 in 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 dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (ove necessario prima del 1942), in caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della 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 norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa 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 delle aree protette di cui al D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se **sia sanabile** a seguito di accertamento di conformità ai artt. 36 e 37 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, giusta gli artt. 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 questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed 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 ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di 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 al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e di parte di natura edificabile.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

- 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 sopra richiesto.

2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se gli



stessi 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 autorizzazione del GE;

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, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari;

vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla destinazione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il più probabile 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 decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base al prezzo ex art. 591bis n. 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 della modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/1986;

- 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 rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e 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 procedere 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 al 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 nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015".

* * * * *

Presi accordi con il Custode nominato con lettera inviata a mezzo raccomandata agli esecutati si informava che il giorno 16 febbraio 2022, alle ore 9,30 si sarebbe eseguito accesso agli immobili in Ghedi (BS), via Strada Gandine n. 24 (v. lettera – Allegato n. 1).



Nell'occasione venivano visionate le due porzioni immobiliari oggetto della presente procedura.

Nell'occasione la sottoscritta eseguiva puntuale rilievo metrico dei fabbricati e copiosi scatti fotografici.

La sottoscritta che aveva in precedenza effettuato accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Territorio e pubblicità Immobiliare, in data 10.03.2022, procedeva anche con la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ghedi.

In data 31 marzo 2022, l'Ufficio Tecnico Comunale fissava l'appuntamento per visionare i documenti autorizzativi alla costruzione degli immobili da loro reperiti.

* * * * *

RELAZIONE

- A -

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

1) La sottoscritta, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, del "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998", a firma del - **OMISSIS** - datato 30 novembre 2021.

Si rileva anche la conformità dei documenti agli atti della presente procedura.

2 - Le signore - **OMISSIS** - divenivano proprietarie per quota di 1/3



ciascuno della piena proprietà per successione in morte del marito e padre signor - OMISSIS -.

Il signor - OMISSIS - , già proprietario della quota di 13/24, diveniva proprietario per quota intera delle unità immobiliari di che trattasi in forza di atto di compravendita Notaio - OMISSIS - (v. Allegato n. 2).

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di unità immobiliari, poste nel Comune amministrativo e censuario di Ghedi (BS), iscritte al **Catasto Fabbricati** nel seguente modo:

- COMUNE DI GHEDI (BS) - Via Strada Gandine, 24

1) **NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 2** – p.t - cat. D/7 – R.C. € 3.024,00
(v. visura catastale – Allegato n. 3).

2) **NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 3** – p.t - cat. D/7 – R.C. € 3.552,00
(v. visura catastale – Allegato n. 4).

Le particelle sopra elencate corrispondono al catasto terreni del comune di Ghedi (BS) al Fg. 51 mapp. 73 di mq. catastali 4.130,00 (v. visura catastale – Allegato n. 5).

Alle stesse compete la proporzionale quota delle parti comuni, costituita dall'ampia corte che contorna il complesso immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ghedi nel seguente modo.

NCT – Fg. 51 mapp. 73 sub. 1 - Bene comune non censibile (cortile) ai sub. 2 e 3. (v. Elaborato Grafico Allegato n. 6).

La piena proprietà dei beni sopra individuati compete per quota di 1/3 ciascuno alle signore - OMISSIS - (v. visure allegate).



La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che le particelle sopra elencate sono tra loro accorpate a costituire complesso produttivo a destinazione agricola, articolato al solo piano terra, con corte circostante.

Questo è formato da due corpi di fabbrica di forma rettangolare allungata, tra loro paralleli, che si estendono in direzione est – ovest (v. foto n. 2 – 3 – 7 – 8).

Sono tra loro uniti da un corpo di fabbrica e da una tettoia (v. foto n. 8 – 24 - 25 – 26).

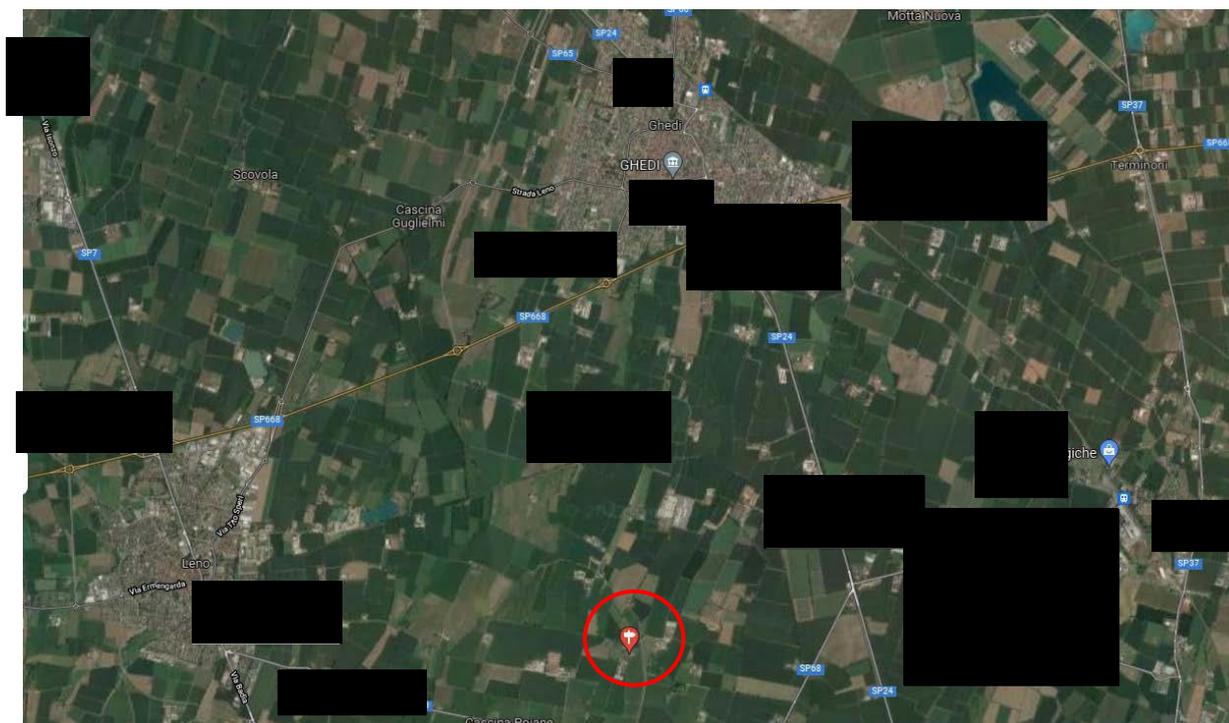
Il tutto è ubicato all'estrema periferia sud dell'abitato di Ghedi, nelle immediate vicinanze con il territorio comunale di Leno, in una zona a carattere prettamente agricolo, circondato da campi coltivati; gli edifici costituiscono le cascine (v. figura n. 1).

L'accesso avviene da una diramazione della Strada Gandine, da cui ha origine un tratto di strada privata insistente sul terreno mapp. 72 (v. foto n. 1), avente medesima intestazione delle particelle di che trattasi (v. misura catastale - Allegato n. 7).



Fotografia aerea di inquadramento
Via Strada Gandine n. 24

Figura n. 1



Particolare ortofoto 2015

Figura n. 2





Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario :

Mapp. 73 :

L'intera particella, con riferimento all'estratto mappa (v. Allegato n. 8) individua i seguenti confini:

nord : mapp. 70 – altra proprietà;

est : mapp.78 – altra proprietà;

sud: mapp.105, 114, 111, 112 - altra proprietà;

ovest: mapp. 72 – stessa proprietà.

Il **mapp. 73 sub. 2** individua il capannone a sud, avente struttura verticale in muratura, mentre quella di copertura, a doppia falda, è in ferro; il manto è costituito da pannelli ondulati in eternit (v. foto n. 2 – 4 – 6 – 7 –



8 – 9 – 17).

In cemento amianto sono anche le canne fumarie ivi installate (v. foto n. 4).

Il fabbricato, destinato ad officina è distribuito al piano terra e occupa una superficie complessiva di circa 990,00 mq.

Comprende anche il corpo di fabbrica aggiunto, mentre la tettoia posta in aderenza ai due edifici originari copre circa 28,00 mq.

A differenza di quanto indicato nella rispettiva planimetria catastale l'interno è stato suddiviso con alcuni tratti di muratura leggera, individuando dei locali destinati ad ufficio e magazzini (v. Planimetria catastale – Allegato n. 9) (v. foto n. 12 – 13 – 14 – 15 – 16).

Anche la tettoia, realizzata con struttura in ferro, risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato in planimetria.

Nel locale ripostiglio, ad est, è stato ricavato per una piccola porzione, un soppalco in legno, raggiungibile per mezzo di una scala in ferro (v. foto n. 20 – 21).

Il **mapp. 73 sub. 3** è anch'esso relativo ad un fabbricato destinato ad officina, avente medesime caratteristiche del precedente (v. foto n. 22 – 23).

La distribuzione planimetrica risulta conforme a quanto rilevato in sito e occupa complessivamente circa 915,00 mq.

Gli edifici insistono sul terreno mapp. 73 di complessivi 4.130,00 mq. catastali destinati a corte non pavimentata, ad eccezione della porzione centrale tra i due fabbricati (v. foto n. 27 – 28) (v. planimetria catastale – Allegato n. 10).



Il complesso non utilizzato da tempo si presenta in stato di abbandono ed evidenzia un carente grado di conservazione, sia con riferimento agli spazi interni che alle aree scoperte.

I pavimenti in battuto di cemento mostrano evidenti lesioni e fenomeni di sgretolamento (v. foto n. 18).

Le lastre di copertura non presentano un preoccupante stato di conservazione.

La componente impiantistica è disattivata.

* * * * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI GHEDI (BS) - VIA STRADA GANDINE n. 24.

Foto n. 1

accesso carraio sul mapp. 72



Foto n. 2

Prospetto ovest



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6

Prospetto sud



Fo-

to n. 7

Prospetto est



Foto n. 8

Prospetto est – corte centrale



Foto n. 9

Sub. 2



Foto n. 10

Sub. 3



Foto n. 11

Prospetto nord



Foto n. 12

INTERNI

zona tramezzata sub. 2



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15

Corpo aggiunto



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n.20

soppalco con scala in ferro



Foto n. 21

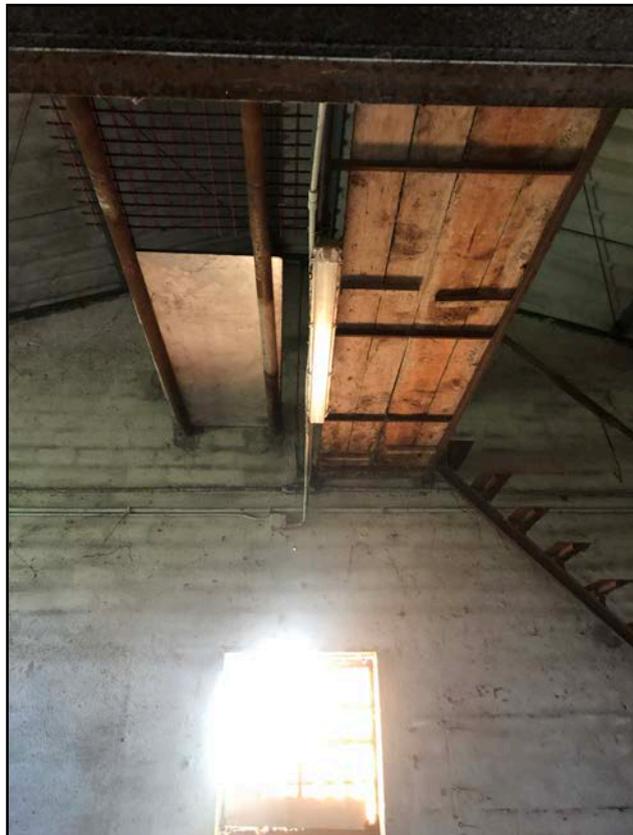


Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24

Tettoia



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



* * * * *

Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda; nel caso di murature a confine o di separazione con altre proprietà si è conteggiato il 50% dello spessore della stessa.

In considerazione dello stato di manutenzione evidenziato si ritiene di conteggiare le superfici univocamente.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

Dalle risultanze del rilievo in sito si evidenzia sostanziale congruità con gli elaborati grafici reperiti e quindi si conteggia come segue:

COMUNE DI GHEDI – VIA STRADA GANDINE, 24

NCT - Fg. 51 Mapp. 73 sub. 2

Capannone sud

ml. (12,60 x 72,60) = mq. 914,76

ml. (8,30 x 9,00) = mq. 74,70

Totale mq. 989,46

tettoia

ml. (3,15 x 9,00) = mq. 28,35 x 0,40 = mq. 11,34

Sommano **mq. 1.000,00**



NCT - Fg. 51 Mapp. 73 sub. 3

Capannone nord

ml. (12,60 x 72,60) = mq. 914,76

Sommano **mq. 915,00**

Corte comune

Mq. 4.130,00 - fabbricato

Sommano **mq. 2.200,00**

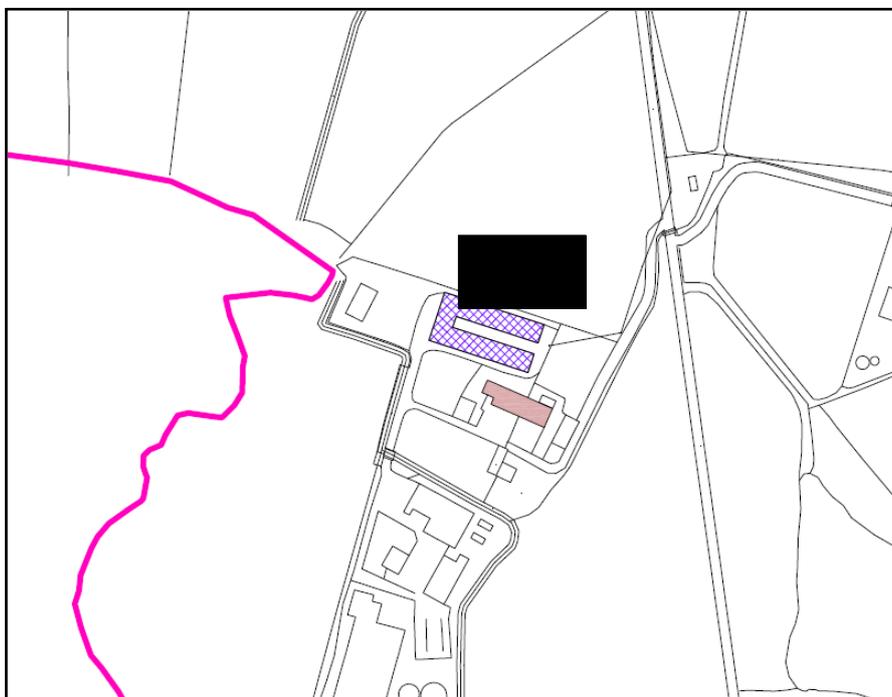
* * * * *

2) In considerazione della natura dei beni pignorati non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Si riferisce tuttavia che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale inserisce i vari blocchi di unità immobiliari nel seguente modo.

Il complesso immobiliare risulta inserito, con riferimento alla tavola 01-C Piano delle Regole – Uso del suolo, in zona E1 Agricola Produttiva e il fabbricato è classificato come Edificio produttivo in zona Agricola, normate dall'art. 46 delle NTA.

Estratto PGT – Piano delle regole – Uso del suolo



LEGENDA

	E1.Zona Agricola Produttiva
	Edifici Produttivi In zone Agricole o In zone di Salvaguardia

- B2 -

Identificazione progressa dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento dalla data dell'impianto meccanografico hanno sempre avuto il medesimo identificativo.

Le planimetrie catastali sono state originariamente variate all'UTE di Brescia in data 16.04.1987 prot. 3076 con il medesimo identificativo odierno.

Anche gli atti notarili che si sono resi necessari nel tempo riportano lo stesso contrassegno.

In data 16.04.1987 la variazione prevedeva il frazionamento della proprietà e il sub. 2 subiva un cambio di destinazione d'uso da capannone avicolo ad officina.

In data 09/07/1996 anche il sub. 3 cambiava destinazione d'uso diventando anch'esso officina.

Come detto, dal confronto delle schede catastali con lo stato dei luoghi, si rileva congruità nella consistenza dei due fabbricati, il sub. 2 presenta però una distribuzione interna differente per la realizzazione di alcune tramezze per la creazione di spazi, una volta, destinati ad ufficio / magazzino.



- C -

Stato di possesso

1) Dalle ricerche ipotecarie si rileva che attualmente gli immobili in oggetto appartengono per quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà alle signore - OMISSIS - in forza di successione in morte del padre / marito signor- OMISSIS -.

Il signor- OMISSIS -, già proprietario della quota di 13/24, diveniva proprietario per quota intera delle unità immobiliari di che trattasi in forza di atto di compravendita Notaio - OMISSIS - rep. 37390, racc. 7484 del 11 ottobre 2006, Registrato a Brescia 2 in data 26.10.2006 n. 264 serie 1V e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero particolare 32657 del 2006, redatto al fine di dare esecuzione alla scrittura privata del 27/11/1990 (v. Allegato n. 2).

Per la provenienza si precisa che con atto di compravendita del 16 aprile 1984 a rogito - OMISSIS - rep. 6297, racc. 2492, registrato a Verolanuova in data 03.05.1984, Trascritto a Brescia al numero particolare 8032 del 1984 i signori- OMISSIS - acquistavano in comunione legale dei beni, la quota di 1/2 di due fabbricati ad uso agricolo, in Ghedi (BS) edificati sul terreno NCTR . Fg. 51 mapp. 73 di mq. 4.130,00.

Con contratto preliminare di compravendita del 27.11.1990, i signori - OMISSIS - promisero di vendere al signor - OMISSIS - la complessiva quota di 1/2, loro spettanti, degli immobili di che trattasi.

In seguito, in forza di successione in morte del signor - OMISSIS - , registrata a Brescia in data 29 luglio 1994 n. 19 vol. 2283 e trascritta a Brescia ai numeri 46933/28493 del 2005, sono succeduti per Legge -



OMISSIS -.

Il signor - OMISSIS - citò in giudizio - OMISSIS -, al fine di avere l'esecuzione del contratto preliminare di compravendita del 27.11.1990 (domanda giudiziale trascritta a Brescia ai numeri 12680/6780 del 2000).

* * * * *

Gli immobili non sono affittati, come detto si presentano vuoti ed in stato di abbandono.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia (BS) - si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio - OMISSIS - rep.38185/7801 del 01/03/2007, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 1.000.000,00, della durata di 12 anni, presentata in data 02/03/2007 registro generale 12568, registro particolare 2528, a favore di - OMISSIS -

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. n. 1998/1265 del 23/09/2015, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €150.000,00 della durata di 10 anni, presentata in data 25/09/2015 n. registro generale 32347, registro particolare 5673, a favore di - OMIS-



SIS -

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. n. 1463/909 del 21/06/2017, Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di € 120.000,00, presentata in data 03/07/2017 registro generale 29664, registro particolare 4752, a favore di - OMISSIS -

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. n. 47650/13334 del 16/05/2018, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €157.500,00 della durata di 10 anni, presentata in data 18/05/2018 n. registro generale 21553, registro particolare 3467, a favore di - OMISSIS -

- Trascrizione Atto Giudiziario, repertorio n. 6531/2021 del 16/09/2021, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, presentata con nota n. 172 del 11/10/2021, registro generale n. 47911, registro particolare n. 31940, a favore di- OMISSIS - . (v. elenco note – Allegato n. 11).

Non è costituito il condominio.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Per quanto emerge dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione esaminata, il complesso immobiliare risulta edificato con :

- Licenza di costruzione, rilasciata dal Comune di Ghedi in data 13/07/1973 prot. n.724 – R.C. 136/73 per la realizzazione di due nuovi capannoni ad uso avicolo, aventi stesse dimensioni e distribuzione in-



terna, tra loro separati dalla corte comune.

Non è stato trovato nel fascicolo il rilascio dell'agibilità.

- Concessione Edilizia in sanatoria – Condonò 1986 prot. n. 2631 del 29/03/1989 Registro n. 165 per cambio di destinazione d'uso della porzione sud del capannone avicolo in officina meccanica e ampliamento verso il corpo nord.

- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 12/95 del 06/08/1996 per la trasformazione anche dell'altro capannone in officina artigianale.

Dall'analisi degli elaborati grafici con lo stato dei luoghi si può attestare la sostanziale conformità del sub. 3 precisando che in planimetria catastale è indicata un'altezza di m. 3,00, mentre durante il rilievo metrico si è misurata un'altezza minima pari a m. 2,87 e massima al colmo di m. 4,95.

Per quanto riguarda il sub. 2, la concessione in sanatoria del 1986 ha interessato l'ampliamento con la realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica e porticato costruito tra i due edifici esistenti, ed in aderenza agli stessi.

Di fatto il portico è costituito da una tettoia con struttura metallica (v. foto n. 24).

Pertanto si rileva difformità nella distribuzione interna del locale per la realizzazione di alcune tramezze.

Note :

In considerazione delle particolari condizioni del periodo e della limitata possibilità ad accedere agli Uffici Pubblici, la due diligence edilizia ed urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal



Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla completezza degli elementi forniti.

2) Per quanto riguarda l'edificio **mapp. 73 sub. 2** si ritiene che le opere discordanti tra la documentazione tecnica e lo stato dei luoghi siano sanabili.

3) Per regolarizzare la situazione si ritiene sia necessario

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, compreso rilievo metrico, spese, ecc.

€ 1.500,00

- Oneri di sanatoria (da verificare con tecnico Comunale in sede di presentazione progetto per la possibilità di intervenute diverse disposizioni urbanistiche), bolli, diritti di segreteria ecc.

€ 1.200,00

- Regolarizzazione della scheda planimetriche con procedura DOCFA, compreso visure, ricerche, spese, verifiche dimensionali, oneri di presentazione, ecc.

€ 600,00

Sommano

€ 3.300,00

4) In considerazione della natura dei beni – fabbricati - come detto, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

5) Per quanto riguarda inizio e fine lavori non sono stati reperiti dall'Ufficio Tecnico comunale i relativi documenti.



- F -

Formazione dei lotti

1) Si propone in questa sede **Due Lotti**, in considerazione che i due mappali hanno connotazioni precise e distinte, con accessi e corte già in comune e dovendo riattivare tutte le utenze, con adeguamento degli impianti.

LOTTO 1) - Comune di Ghedi – via Strada G - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 2** – p.t - cat. D/7 – capannone sud con corte comune

LOTTO 2) - Comune di Ghedi – via Strada G - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 3** – p.t - cat. D/7 – capannone nord con corte comune.

- G -

Valore del bene e costi

In considerazione della natura dei beni in parola, del loro stato generale, della consistenza e destinazione, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle loro ubicazioni e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari, nonché del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili per la comparazione si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le



correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

,Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

Si utilizzerà quindi il metodo del confronto del mercato - MCA.

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si ritiene di abbassare il valore unitario ricavato dai conteggi eseguiti, in quanto il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Si terrà conto dello stato di conservazione in cui si trovano i fabbricati e della presenza di lastre di copertura e manufatti in eternit.

Per queste si valuterà il minor valore che si ritiene coincidente con i lavori di rimozione, incapsulamento e smaltimento del materiale secondo le tecniche normate, compreso progetto e denuncia ASL.

Da indagini effettuate si ritiene che i costi siano :

LOTTO 1) - NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 2 – mq. 1.000,00.



€ 25.00,00 (Euro venticinquemila/00).

LOTTO 2) - NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 3 – mq. 915,00.

€ 23.00,00 (Euro ventitremila/00).

Per quanto riguarda i fabbricati si è calcolato un valore unitario pari a
€/mq. 235,00.

* * * * *

CALCOLO DEL PIU' PROBBILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 1) - Comune di Ghedi – via Strada G - Catasto Fabbricati

- NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 2 – *capannone sud con corte comune*

Quota intera della piena proprietà

mq. 1.000,00 x €/mq. 235,00 = € 235.000,00

A cui andranno detratte le spese e gli oneri per
le regolarizzazioni edilizia e catastale

- € 3.300,00

Minor valore per presenza di manufatti e
Lastre di copertura in eternit

- € 25.000,00

Restano

€ 206.700,00

€ 206.700,00 (Euro duecentoseimilasettecento/00).

LOTTO 2) - Comune di Ghedi – via Strada G - Catasto Fabbricati

- NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 3 - *capannone nord con corte comune.*

Quota intera della piena proprietà

mq. 915,00 x €/mq. 235,00 = € 215.000,00



Minor valore per presenza di manufatti e Lastre di copertura in eternit	-	€ 23.000,00

Restano		€ 192.000,00

€ 192.000,00 (Euro centonovantaduemila/00).

* * * * *

CALCOLO DEL PIU' PROBBILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nel presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;



- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**.

* * * * *

LOTTO 1) - Comune di Ghedi – via Strada G - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 2** – *capannone sud con corte comune*

Quota intera della piena proprietà

€ 235.000,00 x 0,80 = € 188.000,00

A cui andranno detratte le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizia e catastale

- € 3.300,00

Minor valore per presenza di manufatti e Lastre di copertura in eternit

- € 25.000,00



Restano

€ 159.700,00

€ 159.700,00 (Euro centocinquantanovemilasettecento/00).

LOTTO 2) - Comune di Ghedi – via Strada G - Catasto Fabbricati

- **NCT Fg. 51 - mapp. 73 – sub. 3** - *capannone nord con corte comune.*

Quota intera della piena proprietà

€ 215.000,00 x 0,80 =

€ 172.000,00

Minor valore per presenza di manufatti e
Lastre di copertura in eternit

- € 23.000,00

Restano

€ 149.000,00

€ 149.000,00 (Euro centoquarantanovemila/00).

* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” la sottoscritta ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica, la presente relazione.

Brescia, 01.04.2022

In fede

Geom. Gabriella Sala



A circular professional stamp from the Collegio dei Geometri of Brescia (Prov. di BS) is shown. The stamp contains the text: 'COLLEGIO DEI GEOMETRI', 'Geom. SALA GABRIELLA', 'N° 3120782', and 'PROV. DI BS'. A blue ink signature is written over the stamp.

