

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **Procedura Esecutiva Immobiliare N. 534/2018**

Promossa da :



**S.A.S.**

Contro



Arch. CINZIA CIVALLERI

Via Benacense 11 – 25123 Brescia

Cell. 335/5704290

Mail : [cinzia.civalleri@archiworldpec.it](mailto:cinzia.civalleri@archiworldpec.it)



PREMESSA

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Alessandro Pernigotto ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri, residente a Gussago, via S. Stefano n.2A, con studio a Brescia via Benacense n.11, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n.1021 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n. 527/04.

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 28/ 11 / 2018 la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole e contestualmente di provvedere alla redazione della relazione di stima dei beni pignorati.

Tutto ciò premesso la sottoscritta rassegna la seguente relazione con relativi allegati.



**ESAME DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO**

- a) Da esame della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento Reg. gen. 24958 Reg. part. 16084 del 07/06/2018 Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRESCIA si evince che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

**Unità negoziale n.1**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – Foglio 16 mapp. 209 sub 1 -- cat.A/3 classe 3 –abitazione di tipo economico – consistenza 9 vani – piano 1 T S1

Immobile n.2

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

- Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – Foglio 16 mapp. 209 sub 2 -- cat.C/2 classe 2 –magazzini e locali di deposito – consistenza 354 mq

**Unità negoziale n.2**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 mapp. 238 Terreno – consistenza 46 centiare

**Unità negoziale n.3**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 12 mapp. 103 Terreno – consistenza 38 are 60 centiare



**a favore di:**

- [REDACTED] – con sede a Gottolengo (BS) [REDACTED], per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg. n.1, per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg. n.2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg. n.3

**a carico di :**

- [REDACTED] – nato a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c.f. [REDACTED] per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg. n.1, per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg. n.2, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 relativamente all'unità neg. n.3



**PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

██████████ nato a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c.f.

██████████  
per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di 1/1 :

**Unità negoziale n.1**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

- Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – Foglio 16 mapp. 209 sub 1 -- cat.A/3 classe 3 –abitazione di tipo economico – consistenza 9 vani – piano 1 T S1

Immobile n.2

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – Foglio 16 mapp. 209 sub 2 - cat.C/2 classe 2 –magazzini e locali di deposito – consistenza 354 mq

**Unità negoziale n.2**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 mapp. 238 Terreno – consistenza 46 centiare

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1 :

**Unità negoziale n.3**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 12 mapp. 103 Terreno – consistenza 38 are 60 centiare



**DATI CATASTALI****UNITA' NEGOZIALE n. 1** di proprietà [REDACTED]Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

- Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – Foglio 16 mapp. 209 sub 1 -- cat.A/3 - classe 3 – abitazione di tipo economico – consistenza 9 vani – piano 1 T S1- Superficie Catastale 185 mq – Rendita euro 390,44;

VARIAZIONE del 28/07/2004 protocollo n.BS0255249 in atti dal 28/07/2004 AMPLIAMENTO – FRAZIONAMENTO e FUSIONE (n.43137.1/2004)

VARIAZIONE del 05/10/2004 protocollo n.BS0339929 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE GRAFICA (n.64711.1/2004)

VARIAZIONE del 08/03/2005 protocollo n.BS0080178 in atti dal 08/03/2005 D.M.701/94 CLS RETTIFICATO (n.23319.1/2005)

VARIAZIONE del 06/04/2012 protocollo n.BS0096431 in atti dal 06/04/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.12453.1/2012)

VARIAZIONE del 05/11/2012 protocollo n.BS0305877 in atti dal 05/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.47116.1/2012)

VARIAZIONE del 09/11/2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie

Immobile n.2

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

- Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – Foglio 16 mapp. 209 sub 2 – cat.C/2 classe 2 –magazzini e locali di deposito – consistenza 354 mq – Superficie Catastale 286 mq – Rendita Euro 310,80;



VARIAZIONE del 28/07/2004 protocollo n.BS0255249 in atti dal 28/07/2004 AMPLIAMENTO – FRAZIONAMENTO e FUSIONE (n.43137.1/2004)

VARIAZIONE del 05/10/2004 protocollo n.BS0339929 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE GRAFICA (n.64711.1/2004)

VARIAZIONE del 08/03/2005 protocollo n.BS0080178 in atti dal 08/03/2005 D.M.701/94 CLS RETTIFICATO (n.23319.1/2005)

VARIAZIONE del 06/04/2012 protocollo n.BS0096431 in atti dal 06/04/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.12453.1/2012)

VARIAZIONE del 05/11/2012 protocollo n.BS0305877 in atti dal 05/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n.47116.1/2012)

VARIAZIONE del 09/11/2015 –Inserimento in visura dei dati di superficie

**UNITA' NEGOZIALE n.2** di proprietà [REDACTED]

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 16 mapp. 238 Classe PRATO – consistenza 46 centiare – Reddito Dominicale Euro 0,29- Agrario 0,24

-

**UNITA' NEGOZIALE n. 3** di proprietà [REDACTED]

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 12 mapp. 103 Terreno – Classe Semin Irrig 1 - consistenza 38 are 60 centiare – Reddito Dominicale Euro 36,88 –Agrario Euro 39,87



**ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti a [REDACTED] per successione testamentaria [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 06/03/1904 deceduto l'11/03/1980 testamento olografo del 19/07/1980 n.180597 di repertorio del Notaio Sarlato, registrato a Brescia il 25/07/1980.

Con atto di DIVISIONE del Notaio Alberto Rotondo rep. N. [REDACTED] in data 16/02/2005 al signor [REDACTED] venivano attribuiti i seguenti immobili :

Comune di Gottolengo (BS) Foglio 16 mappale 238 ,prato, NUDA PROPRIETA',  
Comune di Gottolengo (BS) Foglio 16 mappale 209 sub 1-sub 2 abitazione composta da tre vani, accessori, locali deposito e ripostiglio al piano terra ,tre vani, accessori e fienile al piano primo, cantina al piano seminterrato sita in via Provinciale per Pavone .

**Gli immobili in oggetto sono sottratti al regime di comunione legale dei beni con il coniuge in quanto pervenuti in successione**

**FORMALITA' – VINCOLI**

Nel ventennio gli immobili eseguiti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.10670/6564 del 02/03/2005, ATTO TRA VIVI - DIVISIONE** a favore di [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c. f . [REDACTED] e [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 10/02/1934 c.f [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c. f. ' [REDACTED]



e [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 10/02/1934  
c.f. [REDACTED]

- **Trascrizione nn.10671/6565 del 14/02/1983 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** a favore di [REDACTED] nato a Gottolengo(BS) il 10/02/1934 c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c.f. [REDACTED] e [REDACTED] Merino nato a Gottolengo (BS) il 10/02/1934 c.f. [REDACTED].  
**SI COSTITUISCE SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEI MAPPALI 582 E 584 DEL FOGLIO 16 A CARICO DEL MAPPALE 238 DEL FOGLIO 16, SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI UN METRO PER QUATTRO.**
- **Trascrizione nn.7919/5003 del 24/02/2009 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** a favore di [REDACTED] [REDACTED] a Gottolengo (BS) il 01/01/1943 c.f. ' [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Gottolengo(BS) il 25/01/1982 c.f. [REDACTED]
- **Iscrizione nn.21969/3554 del 20/06/2012 , IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Leno(BS) c.f. 017411030983 contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Gottolengo(BS) il 25/01/1982 c.f. [REDACTED]
- **Annotazione nn.27689/4320 del 13/08/2014 , ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI FONDIARIO** a favore di



CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'  
COOPERATIVA con sede a Leno(BS) c.f. 017411030983 contro [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Gottolengo(BS) il 25/01/1982 c.f. [REDACTED]

- **Iscrizione nn.42562/7453 del 04/12/2015 , IPOTECA GIUDIZIALE –  
DECRETO INGIUNTIVO** a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.  
con sede a Vestone (BS) c.f. 00283510170 017411030983 contro [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Gottolengo(BS) il 25/01/1982 c.f. [REDACTED]
  
- **Trascrizione nn.24958/16084 del 07/06/2018 , ATTO ESECUTIVO  
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a  
favore di [REDACTED]  
con sede a Gottolengo (BS) c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]  
nato a Gottolengo(BS) il 25/01/1982 c.f. [REDACTED]



**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA****SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il Comune di GOTTOLENGO è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) .Con delibera di C.C. n.52 del 30/10/2017 è stata approvata la variante ed è divenuta esecutiva a far data dal 04/04/2018 con pubblicazione sul Burl SO n.14/2018.

L'area su cui insistono gli immobili censiti al Catasto con mappale 209 subb1-2 è classificata come :

**“ Ambito PR 03 “**

La verifica urbanistica dei beni in oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

**UNITA' NEGOZIALE n.1**

Immobile n.1:

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT –

**Foglio 16 mapp . 209 sub 1** -- cat. A/3 classe 3 –abitazione di tipo economico – consistenza 9 vani – piano 1 T S1

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1967 in forza di Licenza di Costruzione n.116 rilasciata dal Comune di Gottolengo in data 14/06/1963



Immobile n.2

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54 :

- Comune E116 – Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. NCT – **Foglio 16 mapp. 209 sub 2** -- cat.C/2 classe 2 –magazzini e locali di deposito – consistenza 354 mq.

L'immobile n. 2 è composto da un corpo di fabbrica destinato a deposito e ripostiglio (identificato con lettera A in allegato n. 13) e da un secondo corpo di fabbrica destinato a deposito e fienile ( identificato con lettera B in allegato n.13)

Il fabbricato B è stato realizzato anteriormente al 1967 in forza di Licenza di Costruzione n.116 rilasciata dal Comune di Gottolengo in data 14/06/1963.

**In base a quanto rilevato in loco e dalla documentazione reperita la sottoscritta dichiara la NON regolarità edilizio – urbanistica dei fabbricati e la conformità degli stessi ai titoli abitativi edilizi, in particolare :**

Immobile n.1 : Abitazione : si è constatata difformità rispetto a Licenza di Costruzione n.116 relativa a finestre poste al piano terra e primo su prospetto Nord anziché prospetto Ovest come da elaborati grafici per Licenza , inoltre spostamento di tramezza interna al piano Primo e formazione apertura nel vano ricavato dalla divisione del locale preesistente.

**L'abitazione NON possiede certificato di ABITABILITA'**

Immobile n.2 : Deposito A : negli elaborati grafici presentati al Comune di Gottolengo per domanda di Licenza di Costruzione NON è stato inserito il progetto per il deposito A, quindi risulta NON autorizzato. Inoltre è stato aggiunto in una fase successiva un secondo corpo di fabbrica attiguo al Deposito A (identificato con lettera C in allegato 13)

Deposito e Fienile B: è stato realizzato un portico a ridosso del fabbricato B prospetto Nord (identificato con lettera D)



**In base a quanto rilevato in loco e dalla documentazione reperita la sottoscritta dichiara la NON Regolarità catastale in quanto lo stato attuale è difforme dalle schede catastali .**

**Immobile n.1:**

**Le difformità edilizie sono sanabili e i costi per spese tecniche e sanatoria sono quantificabili in circa € 1.500,00 (euromillecinquecento,00)**

**Le spese tecniche per variazione delle schede catastali sono quantificabili in circa € 300,00 (eurotrecento,00)**

**Immobile n.2:**

**Le difformità edilizie sono sanabili e i costi per spese tecniche e sanatoria sono quantificabili in circa € 13.000,00 (eurotredicimila,00)**

**Le spese tecniche per variazione delle schede catastali sono quantificabili in circa € 300,00 (eurotrecento,00)**

**UNITA' NEGOZIALE n.2**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – **Foglio 16 mapp. 238**  
Terreno – consistenza 46 centiare

Da CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

rilasciato dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Gottolengo in data 12/02/2019 Prot.n.1226 si evince che :

le aree catastalmente identificate nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (approvato con delibera di C.C. n.52 del 30/10/2017)

esecutivo a far data dal 04/04/2018 (Burl n.14/2018) ricadono nell'ambito sotto specificato disciplinato dall'art.24.8 delle NTA del piano delle Regole del PGT:

**AMBITI SOGGETTI A PREVISIONI SPECIFICHE – PR 03**



**Si fa presente che il mappale 238 del Foglio 16 è completamente inserito in fascia di rispetto stradale di cui all'art.43.1 delle NTA del PGT.**

Il mappale 238 del Foglio 16 è compreso nell'intero territorio comunale classificato come nuova ZONA SISMICA 3

### **UNITA' NEGOZIALE n.3**

Immobile n.1

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni – Foglio 12 mapp. 103  
Terreno – consistenza 38 are 60 centiare

Da CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

rilasciato dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Gottolengo in data 12/02/2019 Prot.n.1226 si evince che :

le aree catastalmente identificate nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (approvato con delibera di C.C. n.52 del 30/10/2017)

esecutivo a far data dal 04/04/2018 (Burl n.14/2018) ricadono nell'ambito sotto specificato disciplinato dall'art.24.8 delle NTA del piano delle Regole del PGT:

### **AREE AGRICOLE PRODUTTIVE**

**Si precisa che parte del mappale 103 del Foglio 12 ricade in fascia di rispetto stradale di cui all'art.43.1 delle NTA del PGT**

Il mappale 103 del Foglio 12 è compreso nell'intero territorio comunale classificato come nuova ZONA SISMICA 3



**DESCRIZIONE DEL BENE****UNITA' NEGOZIALE n.1****PREMESSA :**

Il sopralluogo per le operazioni peritali è avvenuto in data 31/01/2019, previo avviso spedito con A/R . Era presente la signora [REDACTED] moglie dell'esecutato.

Immobile n.1:

Comune di Gottolengo (BS) Catasto Fabbricati , Sez.urbana NCT – Foglio 16 mappale 209 sub1.

L'immobile è di epoca antecedente al 1967 , edificato in forza di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Gottolengo in data 14/06/1963.

L'unità immobiliare è a destinazione residenziale e fa parte della proprietà Trappa denominata "Cascina [REDACTED]".

CONFINI :

Nord : proprietà [REDACTED] – Est altra proprietà – Sud strada Provinciale per Pavone – Ovest proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA :

L'immobile è ubicato all'interno della proprietà [REDACTED], denominata Cascina [REDACTED]. Si accede ,tramite passo carraio, nel cortile dalla Strada Provinciale per Pavone. Lo stabile è costituito da due piani fuori terra e piano interrato. Il piano terra è costituito da una camera , un bagno , cucina e soggiorno. Si accede al primo piano da una scala interna che collega il piano terra anche al piano interrato dove è ubicata la cantina.

Al piano primo è ubicata un'altra unità abitativa composta da cucina , bagno , tre camere.

I due appartamenti sono collegati da una scala interna ma hanno accessi indipendenti.



Le unità abitative hanno finiture economiche, non sono dotate di impianto di riscaldamento. Nei vani cucina sono ubicate due stufe.

I serramenti sono in legno tinteggiati, i pavimenti sono in gres o marmette di graniglia. Le pareti sono intonacate al civile.

**L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile.**

Immobilabile n.2 :

Comune di Gottolengo (BS) – Catasto Fabbricati , Sez.Urb. NCT - Foglio 16 mapp.209 sub2

L'immobile è di epoca antecedente al 1967 , edificato in forza di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Gottolengo in data 14/06/1963.

E' composto da un fabbricato con destinazione deposito e ripostiglio e da un secondo fabbricato con destinazione stalla e fienile

CONFINI :

Nord : proprietà Trappa – Est altra proprietà – Sud strada Provinciale per Pavone – Ovest proprietà Trappa.

CONSISTENZA

I due fabbricati sono ubicati nella zona retrostante dell'aia della cascina Mirabella.

Il fabbricato con destinazione deposito attualmente è ricovero di utensili agricoli, garage e masserizie.

Il fabbricato con destinazione fienile attualmente al piano terra è una stalla non più in uso e portico per ricovero mezzi agricoli.

**UNITA' NEGOZIALE N.2**

**PREMESSA :**

Il sopralluogo per le operazioni peritali è avvenuto in data 31/01/2019, previo avviso spedito con A/R . Era presente la signora [REDACTED] moglie dell'esecutato.



Immobile n.1 :

Comune di Gottolengo (BS) – Catasto TERRENI – Foglio 16 mappa. 238 .

Trattasi di porzione di prato , di forma rettangolare , classificato in zona PR 03

CONFINI :

Nord Proprietà [REDACTED] – Est. Altra proprietà – Sud Strada Provinciale per Pavone –

Ovest proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA:

Il mappale 238 ricade completamente in fascia di rispetto stradale, tangente alla Strada Provinciale. Inoltre è vincolato con una servitù di passaggio a favore dei mappali 582 e 584 del Foglio 16.

**UNITA' NEGOZIALE N.3**

**PREMESSA :**

Il sopralluogo per le operazioni peritali è avvenuto in data 31/01/2019, previo avviso spedito con A/R . Era presente la signora [REDACTED], moglie dell'esecutato.

Immobile n.1

Comune di Gottolengo (BS) – Catasto Terreni – Foglio 12 mapp.103.

Trattasi di appezzamento di terra inserito in zona agricola produttiva

CONFINI :

Nord mapp.102 – Est mapp. 16 del Foglio 16 - Sud Mapp.104 – Ovest Strada Vicinale

CONSISTENZA :

il mapp.103 è un terreno seminativo irriguo e ricade in parte in fascia di rispetto stradale



**STATO DI POSSESSO****UNITA' NEGOZIALE n.1 : mapp.209 subb1-2**

Non risultano contratti di locazione inerenti ai beni oggetto di stima.

Immobile n.1 : Abitazione :

Piano Terra : l'unità immobiliare è abitata dal fratello dell'esecutato.

Piano Primo: l'unità immobiliare è abitata dall'esecutato.

L'esecutato possiede la Nuda Proprietà, mentre il fratello [REDACTED] ha l'usufrutto sull'intero immobile.

Immobile n.2 : depositi ,accessori e fienile.

L'esecutato possiede la Nuda Proprietà, mentre il fratello [REDACTED] ha l'usufrutto sull'intero immobile

**UNITA' NEGOZIALE n. 2 : mapp.238**

L'esecutato possiede la Nuda Proprietà , il fratello [REDACTED] ha l'usufrutto

**UNITA' NEGOZIALE n. 3: mapp.103**

L'esecutato ha la Piena Proprietà. Attualmente il terreno non è coltivato.

**VALORE DELL'IMMOBILE ESECUTATO**

La valutazione dei beni sottoposti al pignoramento è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato (mq commerciale). La consistenza in mq commerciali delle unità immobiliari viene eseguita sulla base della superficie commerciale lorda (SLP), applicando una percentuale di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene. In tale superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore , i muri confinanti con altra proprietà considerati alla metà. Comprende , inoltre , i connessi diritti, accessori e pertinenze , quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio.



Per la valutazione dell'immobile il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti, oltre alla consultazione Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari OMI – PROBRIXIA – Listino Immobiliare

## FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO 1

**UNITA' NEGOZIALE n.1 - NUDA PROPRIETA' pro quota 1/1 BENE**

**PERSONALE : Foglio 16 mapp.209 subb 1-2**

<b><u>GOTTOLENGO Strada Provinciale per Pavone</u></b>						
<b><u>ABITAZIONE</u></b>						
<b>Tabella calcolo medie</b>						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Gottolengo	RESIDENZIALE	Normale	970,00	1.200,00	1.085,00
Probrixia	Gottolengo	RESIDENZIALE	Agibile 2	450,00	510,00	480,00
Listino Immobiliare	Gottolengo	RESIDENZIALE	Ubicaz. Minor pregio	700,00	810,00	755,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Gottolengo	RESIDENZIALE	Da ristrutturare	400,00	500,00	450,00
					<b>Media €/mq</b>	<b>692,00</b>

Superficie desunta da scheda catastale e licenza di costruire



<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
mapp.209 sub1			
Abitazione p. Terra	97,85	1,00	97,85
terrazza	12,40	0,30	3,72
mapp.209 sub 2			
Abitazione p. Primo	97,85	1,00	97,85
Terrazza	12,40	0,30	3,72
Piano interrato	37,40	0,50	18,70
mapp.209 sub 2			
Deposito A	148,50	0,50	74,25
Deposito B p. Terra	117,18	0,50	58,59
Portico p. Terra	102,30	0,15	24,39
Fienile	117,18	0,30	35,15
mapp.209 area pertinenziale			
area pertinenziale	1728,34	0,05	86,42
<b>TOTALE in mq</b>			<b>500,64</b>

La sottoscritta , in considerazione dell'ubicazione dei beni, in considerazione della tipologia dell'immobile, il grado di commerciabilità , i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre , la NON regolarità edilizia e catastale, il diritto di usufrutto del fratello dell'esecutato , ritiene congruo applicare il coefficiente di merito pari a 0,65.

Inoltre devono essere detratte le spese di sanatoria quantificate circa in € 15.100,00 (Euroquindicimilacento,00)



<b>Tabella calcolo valore immobile esecutato</b>					
	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	500,64	€ 692,00	0,65	€ 210.088,00	€ 168.070,00

VALORE PIENA PROPRIETA' : € 210.088,00

VALORE VENDITA FORZATA PIENA PROPRIETA' : € 168.070,00

VALORE NUDA PROPRIETA' CALCOLATO IN BASE AL VALORE PIENA PROPRIETA' : € 168.070,00

VALORE VENDITA FORZATA CALCOLATO IN BASE AL VALORE NUDA PROPRIETA' : € 134.456,00

### **LOTTO 2 :**

**UNITA' NEGOZIALE n.2 – NUDA PROPRIETA' pro quota 1/1 BENE PERSONALE : Foglio 16 mapp.238**

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni -PRATO – consistenza 46 centiare

Superficie commerciale: circa mq 46,00

Valore di mercato secondo quotazioni immobiliari OMI 2018 :

PRATO : 3,50€/mq

Essendo un mappale vincolato con servitù di passaggio e soprattutto è completamente inserito in fascia di rispetto stradale , si ritiene di poter attribuire un valore di stima di mercato di circa € 150,00

**(eurocentocinquanta,00)**

VALORE PIENA PROPRIETA' : € 150,00

VALORE VENDITA FORZATA PIENA PROPRIETA' : € 120,00



### **LOTTO 3**

#### **UNITA' NEGOZIALE n.3 – PROPRIETA' pro quota 1/1 BENE PERSONALE : Foglio 12 mapp.103**

in Comune di Gottolengo (BS) Via Provinciale per Pavone n.54:

- Comune E116 –Gottolengo(BS) – Catasto Terreni

Superficie commerciale: circa mq 3.860

Valore di mercato secondo quotazioni immobiliari OMI 2018 :

Terreni agricoli - SEMINATIVO IRRIGUO : 6,40€/mq

Essendo in parte inserito in fascia di rispetto stradale si ritiene di poter attribuire un valore di stima di circa **€ 20.000,00 (euroventimila,00)**

**PROBABILE VALORE IN VENDITA FORZATA : € 16.000,00**  
**(eurosedicimila,00)**



## CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini la sottoscritta dichiara che il valore dei beni oggetto di stima, identificati nel Comune di Gottolengo (BS) è così riassunto :

**LOTTO 1 : VALORE A CORPO PIENA PROPRIETA' : EURO 210.088,00**  
**(euroduecentodiecimilazeroottantotto,00)**

**VALORE IN VENDITA FORZATA PIENA PROPRIETA': EURO 168.070,00**  
**(eurocentosessanottomilazero settanta,00)**

**VALORE A CORPO NUDA PROPRIETA' CALCOLATO IN BASE AL**  
**VALORE PIENA PROPRIETA' : EURO 168.070,00**  
**(eurocentosessantaottomilazero settanta,00)**

**VALORE IN VENDITA FORZATA CALCOLATO IN BASE AL VALORE**  
**NUDA PROPRIETA' : EURO 134.456,00**  
**(eurocentotrentaquattromilaquattrocentocinquantasei,00)**

**LOTTO 2 : VALORE A CORPO PIENA PROPRIETA' EURO 150,00**  
**(eurocentocinquanta,00)**

**VALORE IN VENDITA FORZATA : EURO 120,00**  
**(eurocentoventi,00)**

**VALORE A CORPO NUDA PROPRIETA': EURO 120,00**  
**(eurocentoventi,00)**



**LOTTO 3 : VALORE A CORPO : EURO 20.000,00**

**(euroventimila,00)**

**VALORE IN VENDITA FORZATA : EURO 16.000,00**

**(eurosedicimila,00)**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia 11/03/2019

Il nominato C.T.U.

Arch. Cinzia Civalleri

