

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 197/2021

ERRATA CORRIGE

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato N° 1:

Esecutato N° 2:

Esecutato N° 3

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuto n° 1:

Rappresentato dall'Avvocato



Intervenuto n° 2:

Rappresentato dall'Avvocato

Esperto incaricato

Dott. Ing. Scipione Provaglio

Via XX Settembre n° 21 – Rezzato (BS)

CF PRVSPN70E21B157L

Tel 030/2791070 - 335425811

Fax 030/2791070

Mail scipione.provaglio@gmail.com

Pec scipione.provaglio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr.
4340



Date

Nomina dell'esperto: 29-06-2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 15-07-2021

Data della consegna del rapporto di valutazione 09-12-2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11-01-2022

Data della consegna del rapporto di valutazione ERRATA CORRIGE 03-05-2022



RISPOSTE AL QUESITO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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.”

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. in atti è completa.

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).”

Gli esecutati del presente procedimento sono: il Signor

nato ad A

la

nata a

, entrambi residenti ad

in persona

dei legali rappresentanti e soci amministratori

ed ivi residente in

e

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati ad Agnosine (BS) **per la quota del 100% di piena proprietà degli esecutati a seconda dei beni** in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott. n° di rep. 5786 e di racc. n° 3419, registrato a Brescia il 09/06/2005 ai n° 4709 e trascritto a Salò il 10/06/2005 ai nn.4476/2880 (vedasi allegato da n° 1/A a n° 1/L).

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 camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”

a) Lo scrivente ha reperito l'estratto di matrimonio dei coniugi Sigg.ri

che hanno contratto matrimonio in

(BS)

il

in regime di separazione dei beni (vedasi allegato n° 2).



- b) Lo scrivente ha reperito l'estratto di matrimonio del Sig. _____ coniugato con la signora _____ (estranea al contenzioso) che ha contratto matrimonio in Odolo (BS) il 17/05/2003 in regime di separazione dei beni (vedasi allegati n° 3).
- c) Lo scrivente ha reperito copia della visura camerale della società _____ . (vedasi allegato da n° 4/A a n° 4/D).

- B -

Identificazione e descrizione 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 del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze."

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano, come poi di seguito specificato nel dettaglio, **in quota del 100%** in capo agli esecutati a seconda dei beni, tutti situati ad Agnosine (BS) e trattasi di:

- **Un complesso edilizio a carattere produttivo costituito da 3 differenti corpi di fabbrica denominati dallo scrivente A-B-C circondati da corte comune:**
 - ✓ **FABBRICATO A:** capannone industriale con locale ad uso produttivo e vani accessori ubicati in parte al piano terra ed in parte al piano interrato (quest'ultimi non indicati nella planimetria catastale),
 - ✓ **FABBRICATO B:** laboratorio con locali accessori a piano terra posto sotto il fabbricato con destinazione residenziale che si descriverà nel seguito della perizia,
 - ✓ **FABBRICATO C:** piccolo immobile ad un piano fuori terra, con area di pertinenza comune ai tre fabbricati A-B-C.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Agnosine ***Foglio 1 (ex foglio 6) particella 28 graffato con particella 29 sub 1 e con particella 3282***, via Campi 3 e via Roma n° 114, p.t., cat. D1- RC € 4.136,82.

Tali immobili risultano intestati in quota di piena proprietà alla Società esecutata

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg.1 mapp. 28- mapp. 29 sub 1- mapp. 3282 (vedasi allegato n° 5), copia della planimetria catastale del mapp. 28 graffato al



mapp 29 sub. 1 e mapp. 3282 (vedasi allegato n°6), copia della visura storica del mapp. 29 sub. 1 – mapp. 28 e mapp. 3282 (vedasi allegato da n° 7/A a n°7/C)

Confini mappale 29 sub. 1 - mapp.28 e mapp. 3282 intesi come unico lotto: complesso costituito da 3 corpi di fabbrica a destinazione industriale: a nord strada comunale via Campi, ad est proprietà di terzi, a sud strada comunale via Roma e ad ovest proprietà di terzi.

- **Unità immobiliare sita ad Agnosine (BS), via Roma n° 120-122** costituita da un'unità abitativa a piano terra/rialzato e primo con terrazzo, balconi ed autorimessa pertinenziale facente parte di villa bifamiliare, con porzioni di giardino pensile esclusivo (sovrastante parte del fabbricato B di tipo industriale descritto al punto precedente). L'unità immobiliare risulta catastalmente identificata alla Sez. NCT - Comune di Agnosine:
 - ✓ **foglio 1 (ex foglio 6) particella 29 sub. 4**, cat. A/2 classe 3 - Vani 8,5 superficie catastale mq 193, rendita € 351,19
 - ✓ **foglio 1 (ex foglio 6) particella 29 sub. 2**, cat. C/6 classe 1 - superficie catastale mq 18, dati di superficie 21 mq - rendita € 12,09

Tali immobili risultano intestati in piena proprietà al Signor _____

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg.1 mapp. 29 (vedasi allegato n° 5), copia della planimetria catastale del mapp. 29 sub 2 e sub 4 (vedasi allegato n° 8/A a n° 8/D), copia della visura storica del subalterno 4 e del subalterno 2 (vedasi allegato da n° 9/A a n°9/D)

Confini del mappale 29 sub. 2 e sub 4:

Unità abitativa costituita da piano terra/rialzato e piano primo: a nord strada comunale Via Campi, ad est proprietà di terzi, a sud strada comunale via Roma e ad ovest proprietà di terzi.

- **Unità immobiliare sita ad Agnosine (BS), via Roma n° 116-118** costituita da un'unità abitativa a piano terra/rialzato e primo con terrazzo, balconi ed autorimessa pertinenziale facente parte di villa bifamiliare, con porzioni di giardino pensile esclusivo (sovrastante parte del fabbricato B di tipo industriale descritto al punto precedente). L'unità immobiliare risulta catastalmente identificata alla Sez. NCT - Comune di Agnosine:
 - ✓ **foglio 1 (ex foglio 6) particella 29 sub. 5**, cat. A/2 - classe 3 - Vani 10 superficie catastale mq 180, rendita € 413,17



- ✓ *foglio 1 (ex foglio 6) particella 29 sub. 3*, cat. C/6 - classe 1 - superficie catastale mq 17, dati di superficie 20 mq - rendita € 11,41

Tali immobili risultano intestati in piena proprietà alla .

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fig.1 (ex foglio 6) mapp. 29 (vedasi allegato n°5), copia della planimetria catastale del mapp. 29 sub 5 e mapp. 29 sub 3 (vedasi sempre allegati da n°10/A a n°10/D) e copia della visura storica del sub. 5 e del sub. 3 (vedasi allegato da n° 11/A a n°11/D).

Confini sub. 1:

Unità abitativa costituita da piano terra/rialzato e piano primo: a nord strada comunale Via Campi, ad est proprietà di terzi, a sud strada comunale via Roma e ad ovest proprietà di terzi.

Dall'analisi delle planimetrie e dei documenti catastali,

Parte 1 – immobili destinazione produttiva

FABBRICATI A-B-C

si deduce che tutti gli immobili ad uso produttivo, oggetto di perizia, sono intestati in ragione **della quota del 100% alla** e sono costituiti da 3 fabbricati che si indicano con:

- a) **FABBRICATO A:** trattasi di un capannone industriale sito a piano terra suddiviso internamente in 4 ampi locali destinati rispettivamente a ex fonderia, zona deposito, zona controllo e ufficio.
Al piano seminterrato risulta composto da 2 locali non rappresentati nella planimetria catastale.
- b) **FABBRICATO B:** trattasi di un capannone industriale sito a piano terra suddiviso internamente in 2 ampi locali destinati rispettivamente a magazzino e zona imballaggio. All'interno della zona magazzino è presente una piccola area destinata ad ufficio, mentre dalla parte della zona imballaggio sono presenti dei servizi igienici ed una stanza contenente la centrale termica. Sul lato ad est di tale fabbricato è inoltre presente un locale destinato a cabina di trasformazione.
- c) **FABBRICATO C:** trattasi di un piccolo fabbricato senza nessuna destinazione d'uso specificata. Si segnala che lo scrivente non ha potuto accedere per poter verificare il grado di finitura interno.



Parte 2 – immobile con destinazione residenziale
Dall'analisi della planimetria e dai documenti catastali,

si deduce che gli immobili ad uso abitativo oggetto di perizia, sono 2 differenti unità immobiliari confinanti tra di loro e costituenti una villa bifamiliare intestati in ragione della quota del 100% rispettivamente a:

- Sig. *(Foglio 1 part. 29 sub 2 e sub 4)*, immobile composto al piano terra/rialzato da portico di ingresso, terrazzo, giardino pensile, autorimessa, cantina, lavanderia e disimpegno; al piano primo da soggiorno con tinello, balcone, disimpegno zona notte, tre camere da letto e due bagni.
- Sig.ra *(Foglio 1 part. 29 sub 3 e sub 5)*, immobile composto al piano terra/rialzato da portico di ingresso, terrazzo, giardino pensile, autorimessa, cantina, lavanderia e disimpegno; al piano primo da soggiorno con tinello, balcone, disimpegno zona notte, tre camere da letto e due bagni.

**Dall'analisi in loco eseguita dallo scrivente in data 29/07/2021 alla presenza del
custode giudiziario nominato e degli esecutati
ed in data 02/10/2021 alla presenza degli esecutati e dell'inquilino dell'immobile di cui
al sub 3 e sub 5**

si è riscontrato che:

Gli immobili oggetto di esecuzione **non corrispondono** a pieno a quanto riportato nelle planimetrie catastali in quanto sono presenti alcune variazioni riguardanti la distribuzione interna dei locali.

- **FABBRICATO A:** è presente una difformità per differente tramezzatura interna con riduzione di superficie del locale indicato come deposito ed aumento di quello identificato come fonderia. Si segnala che è presente un ampliamento non autorizzato urbanisticamente e catastalmente realizzato con struttura in lamiera e lattoneria in lato nord a confine con il mappale 2519 di proprietà di terzi estranei al contenzioso. Si segnala la presenza di due locali al piano seminterrato non indicati nella planimetria catastale;
- **FABBRICATO B** risulta conforme alla planimetria catastale;
- **FABBRICATO C:** lo scrivente non ha potuto accedere al fabbricato, ma si presume, essendo costituito da un unico locale, che ci sia corrispondenza catastale. Si segnala



però che risulta essere stato costruito aderente al muro in lato nord del fabbricato C un box auto in lamiera e lattoneria non urbanisticamente e catastalmente autorizzato.

- **IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE MAPP. 29 SUB 2 E SUB 4:** sono presenti difformità di tramezzatura interna di cui si relazionerà nel paragrafo dedicato nel proseguo della perizia;
- **IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE MAPP. 29 SUB 3 E SUB 5:** sono presenti difformità di tramezzatura interna, oltre a diverso utilizzo del piano terra/rialzato e della presenza di tettoia in plexiglass non autorizzata di cui si relazionerà nel paragrafo dedicato nel proseguo della perizia.

Gli immobili oggetto di perizia sono tutti siti in Agnosine ed accessibili da via Roma in quanto l'unico accesso carrabile da via Campi in precedenza riservato alla zona produttiva è ora provvisoriamente non utilizzato.

Il livello stradale di via Campi è posto ad una quota inferiore rispetto a quello di via Roma, in quanto il paese di Agnosine sorge sul versante di una montagna. Pertanto, lo scrivente ha indicato nella perizia che i fabbricati A-B-C risultano edificati al piano terra, mentre quelli con destinazione residenziale risultano quindi al piano rialzato rispetto a Via Campi, mentre al piano terra rispetto a Via Roma, oltre al piano primo.

Dall'accesso carraio di via Roma al civico n°114, scendendo tramite uno scivolo ed un corsello carraio cementato si raggiunge la corte esterna comune ai tre fabbricati, anch'essa cementata, denominati A-B-C di cui due sono ad uso produttivo, denominati fabbricato A e fabbricato B, mentre il fabbricato C è una piccola costruzione di non identificata destinazione.

Il fabbricato A, in precedenza adibito a fonderia, è attualmente utilizzato come magazzino suddiviso in diversi locali: ampia zona in precedenza produttiva (ex fonderia ormai dismessa) dove sono ancora presenti alcuni macchinari ormai vetusti per la produzione. Sul lato destro rispetto all'ingresso si accede ad una zona deposito separata dalla zona ex fonderia da una tramezza vetrata con struttura in ferro da cui si accede ad una zona denominata controllo produzione e ad una zona uffici anch'essa ormai in stato di abbandono. Gli ambienti hanno un'altezza interna variabile a seconda delle zone che risultano con copertura differente (parte a botte e parte inclinata).

La porzione del fabbricato A che risulta interrata è costituita da 3 ambienti di dimensioni ed altezza inferiori rispetto al piano superiore. Uno di tali locali risulta abusivo. Si ricorda che tali locali non sono rappresentati nemmeno nella planimetria catastale. Tali locali sono



accessibili solo percorrendo esternamente una rampa carrabile in cemento posta sul lato nord del fabbricato.

I segni del tempo e delle infiltrazioni d'acqua sono ben visibili sul fabbricato avente struttura in cemento armato e copertura in lastre presumibilmente di eternit. I serramenti sono in ferro e vetro semplice tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato e risultano ammalorati ed arrugginiti. Le pareti interne in parte sono in cemento armato ed intonacate al civile, mentre alcune sono state realizzate con pareti fisse in ferro e vetro. La pavimentazione di tutti gli ambienti interni è in calcestruzzo. Non è presente un impianto di riscaldamento per gli ambienti in questione, mentre è presente l'impianto elettrico ad uso industriale piuttosto datato realizzato con canaline a vista.

Il fabbricato B è un deposito artigianale accessibile dalla corte comune al fabbricato A e risulta ubicato sotto le 2 unità abitative di proprietà dei coniugi

anch'esse oggetto di perizia e descritte nei punti seguenti. Il deposito risulta composto da due grandi ambienti dedicati originariamente a zona imballaggio e magazzino. A servizio di tali ambienti sono presenti in lato ovest dei servizi igienici per il personale ed un locale destinato a centrale termica. Sul lato est, all'interno della vasta zona magazzino, è stato ricavato un ufficio di modeste dimensioni con pareti in ferro e vetro e soffitto con travetti in legno. Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza variabile a seconda dei locali. La struttura di tale fabbricato è quella tipica di un capannone con struttura a telaio in cemento armato e solaio in lastre cementizie soprastante.

Data l'ubicazione e la morfologia del terreno dove sorge il fabbricato B risulta che il muro in cemento armato in lato sud è posto a ridosso di un muro di sostegno controterra con funzione di terrapieno proprio a causa del dislivello esistente tra via Roma e Via Campi per la morfologia del terreno del comune di Agnosine.

Gli ambienti interni ad uso produttivo sono dotati di riscaldamento garantito da 2 grossi generatori di aria calda posizionati a parete; è presente l'impianto elettrico ad uso industriale piuttosto datato realizzato con canaline a vista.

I fabbricati A e B, entrambi ad uso produttivo, presentano sia internamente che esternamente diffuse fessurazioni e segni di infiltrazioni di acqua piovana sia a livello di pareti perimetrali che a soffitto, dovute in parte alla loro posizione a ridosso del terreno. Il fabbricato B, inoltre, risente anche della presenza del giardino pensile di pertinenza delle soprastanti unità abitative; ciò denota un ammaloramento dell'impermeabilizzazione della soletta di copertura.



Ciò di fatto crea un'implicita servitù tra il Fabbricato B e la villa residenziale soprastante che dovranno ripartire le spese di rifacimento delle impermeabilizzazioni per eliminare le infiltrazioni esistenti nel fabbricato B.

E' inoltre presente, a fianco del fabbricato B in lato est, una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, a servizio dei macchinari di produzione dell'azienda "Benini Line".

In lato nord-ovest, in aderenza alla parete perimetrale del fabbricato B, è presente una scala a chiocciola in ferro che collega la corte comune ai fabbricati A-B-C con il giardino pensile esclusivo di pertinenza dell'unità immobiliare con destinazione residenziale catastalmente identificata al mapp. 29 sub. 2 e sub 4.

Si segnala per completezza che tra i 2 fabbricati sopra citati è stato realizzato anni fa un grosso pozzo di raccolta e smaltimento delle acque piovane in gran parte provenienti dalla montagna retrostante.

L'ultimo dei tre fabbricati accessibile dalla corte comune ai fabbricati A e B è **il FABBRICATO C** che rappresenta un piccolo rustico costruito in epoca precedente rispetto agli altri fabbricati oggetto dell'esecuzione immobiliare. Tale fabbricato è costituito da pareti portanti in pietra e tetto con struttura lignea. Come già evidenziato in precedenza non è stato possibile accedere a tale fabbricato e, pertanto, nulla si può dire del grado di finitura interno e della destinazione effettivamente utilizzata. In aderenza al fabbricato C, sulla parete esterna in lato nord, è stato costruito in epoca più recente un box con struttura metallica e tetto con lamiera in latta che non è stato possibile visionare durante i sopralluoghi. Come già segnalato tale costruzione risulta non autorizzata.

I tre fabbricati A-B-C sono datati inoltre di una ampia area di pertinenza comune pavimentata in cemento che permettono il collegamento sia interno al lotto che verso le strade di via Roma soprastante e di via Campi sottostante.

Oltre ai fabbricati produttivi sopra descritti oggetto dell'esecuzione immobiliare sono anche **due unità immobiliari** ad uso residenziale, con giardini pensili pertinenziali ed autorimesse pertinenziali. Il fabbricato che rappresenta una villa bifamiliare è situato sopra il fabbricato B.

Si tratta di una villa bifamiliare, in cui le 2 abitazioni sono speculari e pressochè identiche. Entrambe risultano accessibili da via Roma dal civico n°116 al civico n°122.

L'unità abitativa identificata al foglio 1 (ex foglio 6) mappale 29 sub 2 e sub 4 risulta accessibile dal civico n°122 (pedonale) e dal civico n°120 (carraio) da via Roma e risulta in piena proprietà del signor (marito della signora).

L'abitazione risulta accessibile da una scala esterna che conduce al piano primo. Il cortile di



accesso carraio e pedonale risulta pavimentato in porfido e conduce da un lato all'autorimessa, da un lato alla scala di accesso all'abitazione del piano primo e da un lato al portico attraverso il quale si accede al giardino posto sul fianco del fabbricato ed ai locali posti al piano terra.

Piano terra (rispetto a Via Roma e piano rialzato rispetto al fabbricato B sottostante): attraverso una porta blindata si accede ad un locale catastalmente identificato come disimpegno, ma attualmente utilizzato come taverna con angolo cottura. Questo ambiente è dotato di 3 finestre e di 1 portafinestra che permette di accedere al terrazzo posizionato sul retro ed affacciatesi sulla corte comune ai fabbricati A- B-C prima descritti. Dalla taverna tramite un piccolo disbrigo si accede ad un bagno di servizio dotato di finestra apribile. A fianco del bagno è presente un ambiente destinato a lavanderia, ma dotato anche di un camino in muratura. In questo ambiente è anche presente una portafinestra che consente di accedere al terrazzo retrostante prima citato. Infine, sempre al piano terra, sono presenti altre 2 stanze ad uso ripostiglio e cantina. Il locale avente maggiore metratura ha una portafinestra che conduce al terrazzo retrostante comune agli altri locali del piano terra.

Gli ambienti del piano terra hanno tutti un'altezza interna pari a 2,40 m e sono dotati di finiture di tipo civile con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati in buono stato di conservazione. Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica e attrezzato con lavabo water e doccia. Tutti gli ambienti sono dotati di porte interne in legno, serramenti in legno e almeno una finestra per garantire illuminazione ed areazione naturale. I caloriferi sono in ghisa e risultano collegati alla caldaia che riscalda anche il piano primo attualmente non funzionante.

Piano primo: è situato l'appartamento tuttora abitato dai coniugi

che è composto da una ampia zona giorno con salotto e tinello separati da una parete divisoria in legno e vetro, una cucina separata ed un bagno. La zona giorno è ben illuminata da 2 finestre e 2 portefinestre che comunicano con un ampio terrazzo che si affaccia sulla parte di giardino pensile antistante l'abitazione ed affacciatesi su via Roma. Nell'angolo del soggiorno confinante con la cucina è presente un camino a legna in muratura. La cucina è separata dal soggiorno ed è dotata anch'essa di una finestra. Il bagno della zona giorno è anch'esso dotato di finestra ed è attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia.

Tramite un ampio disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere da letto matrimoniali ed un bagno. Due camere da letto hanno una portafinestra che conduce ad altrettanti balconi che si affacciano sulla retrostante zona produttiva, mentre la terza è dotata



soltanto di una finestra. Il bagno è attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca da bagno; anch'esso è dotato di finestra.

Tutti gli ambienti interni dell'abitazione si presentano in buono stato di conservazione con pareti intonacate al civile e tinteggiate con varie colorazioni.

I pavimenti interni dell'abitazione situata al piano primo sono in lastre di marmo lucido per quanto riguarda la zona giorno ed in parquet per quanto riguarda la zona notte. I bagni invece hanno pavimentazione e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica di diverso colore e formato. Tutte le porte interne, dotate di sopraluca vetrato, ed i serramenti esterni, comprese le ante oscuranti sono in legno. L'abitazione è priva di predisposizione per l'aria condizionata. L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è autonomo con caloriferi in ghisa e caldaia autonoma attualmente non funzionante. Il riscaldamento attualmente risulta garantito da stufe a pellet.

Tutti i balconi dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e dotati di ringhiere metalliche.

Il giardino esclusivo dell'unità abitativa sub 2 e sub 4 è in parte pavimentato ed in parte a prato con alberi di alto fusto.

Si ricorda che vendendo separatamente i beni si crea un'implicita servitù tra il Lotto 1 ed il lotto 2 e 3 che dovranno ripartire le spese di rifacimento delle impermeabilizzazioni per eliminare le infiltrazioni esistenti nel fabbricato B.

L'unità abitativa identificata al foglio 1 (ex foglio 6) mappale 29 sub 3 e sub 5 risulta accessibile dal civico n°116 (pedonale) e dal civico n°118 (carraio) da via Roma e risulta in piena proprietà della L'abitazione risulta accessibile da una scala esterna che conduce al piano primo. Il cortile di accesso carraio e pedonale risulta pavimentato in porfido e conduce da un lato all'autorimessa, da un lato alla scala di accesso all'abitazione del piano primo e da un lato al portico attraverso il quale si accede al giardino posto sul fianco del fabbricato ed ai locali posti al piano terra.

L'unità abitativa ubicata al piano primo, l'autorimessa, una cantina adibita a lavanderia ubicata al piano terra risultano attualmente locati mentre la restante parte dei locali al piano terra sottostante l'abitazione sono al momento utilizzati come uffici dalla Società “

..... . A tali uffici si accede tramite un portoncino blindato situato sotto il portico o dalla portafinestra sul retro del fabbricato.

Piano terra: zona utilizzata dalla società senza contratto di locazione: è presente una sala riunioni da cui tramite un disimpegno si accede ad un ufficio e ad un bagno. Dalla



sala riunioni tramite una porta vetrata si accede inoltre ad un terrazzo posto sul retro attualmente coperto con una tettoia in plexiglas non autorizzata urbanisticamente e, pertanto, da rimuovere. Gli uffici sono finiti con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati in buono stato di conservazione. Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica e attrezzato con lavabo water e bidet. Tutti gli ambienti sono dotati di porte interne, serramenti in legno e almeno una finestra per garantire illuminazione ed aerazione naturale. L'altezza interna dei locali è pari a 2,40m.

Zona locata a terzi con contratto di locazione: a servizio dell'appartamento al piano primo, sono presenti il garage che comunica con una retrostante lavanderia. Da tale lavanderia si accede ad un terrazzo in cui è raggiungibile una nicchia dove è stata posizionata la caldaia dell'appartamento in questione.

Piano primo: da porta blindata si accede ad un'ampia zona giorno con salotto e tinello indivisi, una cucina ed un bagno. La zona giorno è ben illuminata da 2 portefinestre ed una finestra che si affacciano su un terrazzo da essa accessibile. Nell'angolo del soggiorno confinante con la cucina è presente un camino a legna in muratura e sempre in soggiorno è anche presente una stufa a pellet.

La cucina è separata dal soggiorno ed è dotata anch'essa di una finestra. Il bagno della zona giorno è anch'esso dotato di finestra e attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia.

Tramite un ampio disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere da letto matrimoniali ed un bagno. Due camere da letto hanno una portafinestra che conduce ad un balcone mentre la terza è dotata soltanto di una finestra. Il bagno è attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca da bagno; anch'esso è dotato di una finestra.

Tutti gli ambienti interni della abitazione si presentano in buono stato di conservazione con pareti intonacate al civile e tinteggiate con varie colorazioni.

I pavimenti interni dell'abitazione situata al piano primo sono in lastre di marmo lucido per quanto riguarda la zona giorno ed in parquet per quanto riguarda la zona notte. I bagni invece hanno pavimentazione e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica di diverso colore e formato. Tutte le porte interne, dotate di sopra-luce vetrato, ed i serramenti esterni, comprese le ante oscuranti sono in legno. L'abitazione è priva di predisposizione per l'aria condizionata. L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è autonomo con caloriferi in ghisa e caldaia autonoma.

Tutti i balconi dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e dotati di ringhiere metalliche.



Il giardino esclusivo dell'unità abitativa sub 3 e sub 5 è in parte pavimentato ed in parte a prato con alberi di alto fusto e vincolato dall'uso promiscuo dell'affittuario e della proprietà che lascia utilizzare i tre locali del piano terra come uffici alla Società .

Si ricorda che vendendo separatamente i beni si crea un'implicita servitù tra il Lotto 1 ed il lotto 2 e 3 che dovranno ripartire le spese di rifacimento delle impermeabilizzazioni per eliminare le infiltrazioni esistenti nel fabbricato B.

Per maggior chiarimento dei beni oggetto di perizia, si allega alla presente copia della relazione fotografica dei beni oggetto del presente procedimento e del contesto in cui sorgono.

Mappa Geografica – Agnosine (BS) – Via Campi e Via Roma



Fotografia aerea tratta da Bing Maps

a) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.”

Tale richiesta non è pertinente con il compendio immobiliare oggetto di perizia.

Identificazione pregressa dei beni

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 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 via 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.

Come da documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., la cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale ed ipotecario, risulta corretta.

I debitori risultano essere:

Nello specifico gli immobili di Agnosine (BS) sono divenuti **per la quota del 100% di piena proprietà** degli esecutati a seconda dei beni in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio _____ in data 31/05/2005 n° di rep. 5786 e di racc. n° 3419, registrato a Brescia il 09/06/2005 ai nn° 4709 e trascritto a Salò il 10/06/2005 ai nn.4476/ Lo scrivente perito ha acquisito copia dell'atto di compravendita (vedasi allegati da n° 1/A a n° 1/L).

Le difformità catastali riscontrate nei diversi immobili sono relazionate nel proseguo della perizia.

- 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 iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”

Lo scrivente CTU alla presenza del delegato del Custode Giudiziario ha constatato che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione risulta occupato nel seguente modo:

- ✓ Fabbricati A- B- C risultano utilizzati direttamente dalla società proprietaria del bene

- ✓ L'unità abitativa di cui al mappale 29 sub 2 e sub 4 (di proprietà esclusiva di _____) risulta legittimamente occupata dai coniugi Sig. _____ e dalla moglie Sig.ra _____ a;

- ✓ L'unità abitativa di cui al mappale 29 sub 3 e sub 5 **al netto di n° 3 vani al piano terra del sub che vengono mantenuti in uso dalla proprietà** di proprietà esclusiva di _____ ed utilizzati dalla _____ senza contratto di locazione, risulta legittimamente occupata dagli inquilini ai sensi del contratto di locazione stipulato in data 24/10/2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia il 25/10/2019 con decorrenza dal 01/11/2019 e prima scadenza al 31/10/2023 con eventuale rinnovo di ulteriori 4 anni (vedasi allegato da n°12/A a n° 12/F).

Tutte le occupazioni sopra riportate risultano risalenti ad epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 24/03/2021 n° 1876/2021.

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.”

Lo scrivente perito ha formulato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione relativamente agli immobili oggetto di perizia. Da tale istanza è risultato che gli unici immobili locati sono: l'unità immobiliare sita nel comune di Agnosine in via _____ , al P.1, censita al catasto al Foglio 1 particella 29 sub 5, e



dell'autorimessa al P.T distinta al catasto al Foglio 1 particella 29 sub 3 **al netto di n° 3 locali al piano terra del sub 5 che restano in uso esclusivo della proprietà.**

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'esistenza di un contratto di locazione stipulato in data 24/10/2019 e registrato il 25/10/2019 presso l'Ufficio di DPBS UT Gardone Valrompia. La durata del contratto è dal 01/11/2019 al 31/10/2023 (con rinnovo per ulteriori 4 anni salvo che i conduttori comunichino all'altra parte, almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo) con canone annuo di € 6.000,00 pari ad €/mensili 500,00 (vedasi allegato da n° 12/A a n° 12/F).

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 155 quater 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.*

Lo scrivente ai fini della stima del compendio suddivide il compendio immobiliare in tre diversi lotti e, pertanto, attribuirà un'ipotesi di canone di locazione a seconda dei diversi lotti.

Lotto 1: Fabbricato A-B-C: lo scrivente ritiene equo ipotizzare un canone di locazione, stante lo stato manutentivo in cui versano gli immobili, pari a **€ 2.000,00/mese**.

Lotto 2: immobile residenziale catastalmente identificato al mappale 29 sub 2 e sub 4. Lo scrivente ritiene equo ipotizzare un canone di locazione, stante lo stato manutentivo in cui versano gli immobili, pari a **€ 600,00**.

Lotto 3: immobile residenziale catastalmente identificato al mappale 29 sub 3 e sub 5 per intero e non come attualmente locato in maniera parziale senza tre locali del piano terra mantenuti in uso della proprietà. Lo scrivente ritiene equo ipotizzare un canone di locazione, stante lo stato manutentivo in cui versano gli immobili, pari a **€ 600,00**.

- 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 ipo-catastale 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 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 civici. Indichi specificamente 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.”

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria ventennale) non si riscontrano vincoli ed oneri ad esclusione delle seguenti formalità che gravano i beni oggetto di esecuzione:

- a- Iscrizione contro del 10/06/2005 - Registro Particolare 909 Registro Generale 4479. Pubblico ufficiale Repertorio 5787/3420 del 31/05/2005. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in Agnosine (BS). Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n.90 del 06/02/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
- b- ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2012 – Registro Particolare 71 Registro Generale 612. Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 93617/29603 del 24/01/2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI ASSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA. Immobili siti in AGNOSINE (BS). **Lo scrivente segnala che tale iscrizione non risulta menzionata nella relazione ventennale. Dal momento che grava sul compendio immobiliare oggetto di perizia viene segnalata e si allega la nota.** Tale formalità colpisce i beni oggetto di perizia oltre ad altri beni siti in Sabbio Chiese estranei al procedimento (vedasi allegato da n° 13/A a n° 13/H).



- c- ISCRIZIONE CONTROLLO del 15/06/2012 – Registro Particolare 529 Registro Generale 3500 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 41397/20952 del 07/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in AGNOSINE (BS).
- d- ISCRIZIONE CONTROLLO del 04/06/2018 – Registro Particolare 490 Registro Generale 3678 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3247/2218 del 30/05/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Immobili siti in AGNOSINE (BS).
- e- ISCRIZIONE CONTROLLO del 20/05/2019– Registro Particolare 358 Registro Generale 3221 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2449/2019 del 10/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in AGNOSINE (BS).
- f- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 02/04/2021– Registro Particolare 1554 Registro Generale 2181 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 1876/2021 del 24/03/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in AGNOSINE (BS).

Lo scrivente ha verificato la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 27/11/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella ventennale notarile agli atti ad esclusione dell'ISCRIZIONE CONTROLLO del 30/01/2012 – Registro Particolare 71 Registro Generale 612. Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 93617/29603 del 24/01/2012.

Si demanda all'Ill.mo Giudice la decisione in merito alla necessità di integrazione della relazione ventennale che includa anche la sopra citata iscrizione.

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 27/11/2021 effettuato relativamente a:

- 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 degli immobili pignorati.”

Lo scrivente ha appurato la mancanza di tali vincoli in quanto i beni oggetto di perizia non fanno parte di condominio.

Si ricorda però che vendendo separatamente i beni si crea un'implicita servitù tra il Lotto 1 ed il lotto 2 e 3 che dovranno ripartire le spese di rifacimento delle impermeabilizzazioni per eliminare le infiltrazioni esistenti nel fabbricato B.

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 in corso passive ed attive.”

Non esistendo condominio non è possibile rispondere a questa parte del quesito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:

verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo

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 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.”



Dall'analisi dell'atto di compravendita e da quanto appurato dall'accesso ad atti in Comune, lo scrivente ha riscontrato che solamente il **Fabbricato C** è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967.

Successivamente, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Agnosine (BS) di cui lo scrivente in parte ha trovato copie presso l'ufficio Tecnico del Comune di Agnosine ed in parte direttamente dai proprietari:

- concessione edilizia n° 211 del 17/02/1968 per costruzione di un nuovo capannone industriale (**prima parte del Fabbricato A in seguito ampliato**) sito in località Villa, via Roma (vedasi allegato da n° 17/A a n° 17/D). Lo scrivente ha acquisito dall'accesso ad atti la seguente documentazione: Licenza di Costruzione, estratto elaborato grafico ed agibilità rilasciata il 30/04/1969.
- Concessione edilizia n° 303 del 19/04/1972 per ampliamento del **Fabbricato A** ad uso esclusivamente artigianale (vedasi allegato da n° 18/A a n° 18/E). Lo scrivente ha acquisito dall'accesso ad atti la seguente documentazione: Licenza di Costruzione, estratto elaborato grafico ed agibilità rilasciata il 07/07/1976 (quest'ultimo documento non reperito in comune ma dai proprietari).
- Concessione Edilizia n° 358 del 18/09/1973 per costruzione di un nuovo edificio (villa bifamiliare) da adibirsi ad uso **abitazione civile** in via Roma e sottostante deposito artigianale (**villa bifamiliare + Fabbricato B**) (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/F). Lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione parziale in possesso della proprietà. Il Comune è a conoscenza dell'esistenza della pratica, ma non ha reperito il fascicolo presso l'Archivio: Licenza di Costruzione del 18/09/1973, estratto elaborato grafico piano rialzato e piano primo (manca quello relativo al piano terra = fabbricato B), abitabilità della villa bifamiliare rilasciata il 31/08/1979 e certificato di agibilità del fabbricato B rilasciato il 31/08/1979.
- Concessione edilizia n° 368 del 11/12/1973 per ulteriore ampliamento del **Fabbricato A**, ad uso esclusivamente artigianale (vedasi allegato da n° 20/A a n° 20/C). Lo scrivente ha acquisito dall'accesso ad atti la seguente documentazione: Licenza di Costruzione, estratto elaborato grafico, ma non l'agibilità che risulta rilasciata per il fabbricato A in data 07/07/1976 vedasi allegato n°18/E.

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 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 accertamento di conformità ex 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 centoventi 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.

Dal confronto tra quanto rilevato in loco, le pratiche edilizie reperite in Comune di Agnosine e presso i proprietari e le planimetrie catastali, si segnalano le seguenti difformità edilizie e catastali:

- **FABBRICATO A**: è presente una diversa tramezzatura interna che divide gli ambienti della ex fonderia dalla zona deposito (diminuendo la superficie del deposito ed aumentando quella della fonderia), inoltre in adiacenza al muro perimetrale in lato nord del fabbricato è presente una struttura in lamiera e lattoneria di recente formazione che aumenta la volumetria del fabbricato stesso che non appare autorizzata urbanisticamente e catastalmente. Sono presenti tre locali al piano seminterrato. Due risultano autorizzati urbanisticamente ma non rappresentati nella planimetria catastale; uno (la porzione di fabbricato costruita in lamiera) invece risulta non autorizzato né catastalmente né urbanisticamente.
- **FABBRICATO B**: è presente una scala a chiocciola in ferro esterna al fabbricato in lato nord che collega la corte comune al giardino pensile dell'immobile identificato come Lotto 2.
- **FABBRICATO C**: risulta regolare ed ante '67, ma in adiacenza ad esso è stato realizzato un box auto in lamiera e lattoneria di recente formazione che non appare autorizzata urbanisticamente e catastalmente.



- Unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 1 mappale 29 sub 4 al piano terra si riscontra una maggiore dimensione rispetto a quanto riportato in planimetria e nel progetto urbanistico. Al piano primo invece non è stata realizzata una porzione di muratura che divide in due ambienti distinti il tinello, il soggiorno, la zona giorno rendendoli un unico ambiente.
- Unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 1 mappale 29 sub 5 (immobile locato), al piano terra il bagno invece di essere stato realizzato adiacente al disimpegno d'ingresso è stato realizzato al posto del locale previsto urbanisticamente e catastalmente per la centrale termica, la quale invece è stata sostituita da una caldaia posta in una nicchia nello spessore del muro perimetrale retrostante. Inoltre, è presente sempre al piano terra una tettoia abusiva in plexiglas da rimuovere. Si segnala che in due locali del piano terra sono stati realizzati due uffici al posto di un locale disimpegno e lavanderia. Al piano primo invece l'unica difformità è la non realizzazione di una porzione di muratura che divide in due ambienti distinti, tinello e soggiorno, la zona giorno.

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 GE prima di procedere oltre nelle indagini."*

Sulla scorta delle informazioni assunte specificamente presso l'U.T.C. a cui sono state illustrate le difformità riscontrate in loco, lo scrivente relaziona che l'acquirente dovrà provvedere alla redazione ed al deposito delle seguenti pratiche edilizie in sanatoria e conseguente pagamento di oneri per la regolarizzazione e riaccatastamento:

- **FABBRICATO A**: E' necessario presentare SCIA in sanatoria per diversa tramezzatura interna con pagamento di oblazione pari a € 516,00 oltre a riaccatastamento anche della parte di fabbricato al piano seminterrato. Lo scrivente stima un importo pari ad **€3.000,00** per tale pratica edilizie e catastale compreso l'onere per la sanatoria. Rimozione e smaltimento di struttura in lamiera e lattoneria costruita di recente in adiacenza al fabbricato in lato nord che aumenta la volumetria del fabbricato stesso oltre quella regolarmente denunciata andando quasi a confine con altra proprietà in lato nord. L'



importo per la rimozione e lo smaltimento di tale difformità viene stimato in circa € 5.000,00. Sarà necessario eseguire con ditta specializzata l'analisi del manto di copertura per valutare la necessità di eventuale smaltimento di lamiere in eternit.

- **FABBRICATO B**: è necessario rimuovere la scala a chiocciola in ferro posizionata in lato nord che permette il collegamento tra la corte comune ai fabbricati A-B-C ed il giardino pensile della porzione di villa identificata al mappale 29 sub 2-4. Lo scrivente stima un costo pari a € 500,00.

- **Autorimessa abusiva adiacente al Fabbricato C**: rimozione e smaltimento di box auto in lamiera e lattoneria costruita di recente in adiacenza al rustico il lato nord. L'importo per la rimozione e smaltimento viene stimato in circa € 2.000,00.

- **unità abitativa di Via Roma 116 - foglio 1 mappale 29 sub 5**, è necessario presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e piano primo con pagamento di sanzione pari a € 516,00 e pratica di riaccatastamento. L'importo per le suddette attività tecnica viene stimata in circa € 2.500,00 compreso l'onere per la sanatoria. Inoltre, è necessario rimuovere la tettoia abusiva in plexiglas presente sul terrazzo al piano terra che conduce agli uffici. L'importo per rimuovere e smaltire tale opera viene stimato in circa € 1.000,00.

- **unità abitativa di Via Roma 122 - foglio 1 mappale 29 sub 4** è necessario presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e piano primo con pagamento di sanzione pari a € 516,00 e pratica di riaccatastamento. L'importo per le suddette attività tecnica viene stimata in circa € 2.500,00 compreso l'onere per la sanatoria.

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. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi 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 e non edificabili), così come la proporzionale ripartizioni di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli citati nel quesito.



5) *si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale”*

Lo scrivente ha già relazionato in precedenza relativamente alla documentazione reperita stante il fatto che il Comune di Agnosine non ha reperito tutte le pratiche edilizie.

- 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.*

E' parere dello scrivente che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia vendibile in un **tre lotti** catastalmente identificati come segue:

LOTTO 1) Comune di Agnosine (BS) – Via Roma 114 - foglio 1 **mappale 28**
graffato col 29 sub 1 e mappale 3282 di proprietà 1/1 di

LOTTO 2) Comune di Agnosine (BS) – Via Roma 120/122 - foglio 1 **mappale 29**
sub 2 e sub 4 di proprietà 1/1 di

LOTTO 3) Comune di Agnosine (BS) – Via Roma 116/118 - foglio 1 **mappale 29**
sub 3 e sub 5 di proprietà 1/1 di

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 autorizzazione 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.”*

I beni oggetto di stima sono stati pignorati **in ragione del 100% di quota di proprietà degli esecutati** a seconda dei beni così come da suddivisione in lotti sopra riportati. Lo scrivente dichiara che la natura del compendio sia da considerare come **divisibile** come sopra relazionato.



Si ricorda nuovamente che vendendo separatamente i beni si crea un'implicita servitù tra il Lotto 1 ed il lotto 2 e 3 che dovranno ripartire le spese di rifacimento delle impermeabilizzazioni per eliminare le infiltrazioni esistenti nel fabbricato B.

- 3) *Nel caso di lotto unico costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse Nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individuati e distingua i rispettivi valori.*

Gli immobili pignorati non ricadono in questa casistica.

- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo ad esempio alla distinzione 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 numero 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).*

Nella documentazione tecnica reperita non è specificata l'esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra posto auto ed unità immobiliari.

La scrivente ritiene comunque che il posto auto rappresenti una pertinenzialità dell'unità abitativa e che non possa essere venduto separatamente al fine di non svilire il valore del compendio immobiliare. **Si ricorda l'esistenza del contratto di locazione che grava sull'unità abitativa catastalmente identificata al fg 1 mapp. 29 sub 3 e sub 5 parte esclusi tre locali che restano in uso alla proprietà.**

- G -

Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente 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 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 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 procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato 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.*

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.



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.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Il criterio di stima per la determinazione del valore dell’immobile in libero mercato è basato sulla valutazione sintetico comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale o produttiva, della tipologia dell’immobile, dello stato manutentivo e dell’aspettativa di vendita in relazione all’attuale situazione di mercato immobiliare confrontata con il listino Pro Brixia 2021, i valori OMI e con indagini presso agenzie immobiliari.

LOTTO 1

Compendio immobiliare identificato catastalmente al foglio 1 (ex foglio 6) mappale 28 graffato con il mappale 29 sub 1 e mappale 3282.

Questo lotto è composto da 3 corpi di fabbrica A-B-C con vasta area esterna di competenza. Due di questi fabbricati sono adibiti a scopo produttivo mentre il terzo è un piccolo fabbricato di epoca antecedente. Considerata la zona in cui sorgono gli immobili, le finiture da considerarsi prive di manutenzione e tipiche dell’epoca di costruzione che lo colloca in classe da ristrutturare, la natura e le condizioni attuali degli immobili, lo scrivente reputa equo stimare il valore unitario del compendio immobiliare pari a 180 €/mq per il Fabbricato A, € 160,00/mq per il fabbricato B considerando le infiltrazioni presenti dovute al giardino pensile sovrastante, mentre il fabbricato C e la corte vengono stimate a corpo.

Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo delle unità immobiliari:

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

FABBRICATO A

- piano terra capannone = circa 500 mq x 100 % = 500 mq



- piano interrato capannone = circa 46 mq x 40 % = 18 mq circa. Non è stata considerata la superficie del locale realizzato con l'ampliamento in lamiera perché deve essere demolito.

Per un totale di 518 mq

La stima in libero mercato per la quota del 100% di proprietà del Fabbricato A considerato regolare urbanisticamente e catastalmente, pertanto, risulterebbe pari a: € /mq 180,00 x 518 mq = € 93.240,00 approssimato a € 93.000,00. A tale somma va detratto il costo per la SCIA in sanatoria, per il riaccatastamento e per la demolizione e smaltimento della porzione di fabbricato abusivo in lamiera stimato in precedenza dal CTU pari a € (3000,00 + 5.000,00) = € 8.000,00.

La stima in libero mercato del fabbricato A, quindi diventa pari a € 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00).

La stima in ambito giudiziale del fabbricato A, quindi diventa pari a € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00).

FABBRICATO B

- piano terra laboratorio sotto la villa bifamiliare = 595 mq x 100,00 % = 595 mq
- cabina elettrica = 22 mq x 20 % = 4,40 mq

Per un totale di 599,40 mq approssimato a 600 mq.

La stima in libero mercato per la quota del 100% di proprietà del Fabbricato B considerato regolare urbanisticamente e catastalmente, pertanto, risulterebbe pari a: € /mq 160,00 x 600 mq = € 96.000,00. A tale somma va detratto il costo per la rimozione della scala a chiocciola esterna in ferro stimato in precedenza dal CTU pari a € 500,00.

La stima in libero mercato del fabbricato B, quindi diventa pari a € 95.500,00 approssimato a € 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00).

La stima in ambito giudiziale del fabbricato B, quindi diventa pari a € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00).

FABBRICATO C e Corte comune a fabbricati A-B-C

- piano terra = circa 35 mq
- corte comune tutti e 3 i fabbricati: circa 1300 mq



per un totale di 18.000,00.

La stima in libero mercato per la quota del 100% di proprietà del Fabbricato C e della corte comune ai tre fabbricati considerato regolare urbanisticamente e catastalmente, pertanto, risulterebbe pari a: € 18.000,00. A tale somma va detratto il costo per la rimozione della autorimessa esterna in lamiera stimato in precedenza dal CTU pari a € 2.000,00.

La stima in libero mercato del fabbricato C e della corte comune, quindi diventa pari a € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00).

La stima in ambito giudiziale del fabbricato C e della corte comune, quindi diventa pari a € 14.000,00 (diconsi euro tredicimila/00).

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è la quota del 100% in capo all'esecutata denominata come LOTTO 1 = FABBRICATI A-B-C identificati catastalmente al Fg. 1 mapp. 29 sub 1 – mapp. 28- mapp 3282.

Lo scrivente, quindi, determina **il valore in libero mercato del compendio immobiliare** LOTTO 1 risulta pari a € (85.000,00 + 95.000,00 + € 16.000,00) = **€ 196.000,00** (diconsi euro centonovantaseimila) al netto delle sanatorie e costi per eliminazione abusi stimati dal CTU in totale pari a € 10.500,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta di proprietà dell'esecutata, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi in € (70.000,00 + 76.000,00 + 14.000,00) = **€ 160.000,00** (diconsi euro centosessantamila) al netto delle sanatorie e costi per eliminazione abusi stimati dal CTU in totale pari a € 10.500,00.

LOTTO 2

Compendio immobiliare identificato catastalmente al foglio 1 (ex foglio 6) mappale 29 sub 4 e sub 2 intestato in quota del 100% all'esecutato Sig.

Considerata la zona del paese in cui sorge l'immobile, le finiture che si valutano buone, la natura e le condizioni attuali dell'immobile, l'esistenza delle infiltrazioni nel fabbricato B derivanti dall'impermeabilizzazione del giardino pensile, la scrivente reputa equo stimare il valore unitario del compendio immobiliare pari a 600,00 €/mq

Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo delle unità immobiliari:

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:



- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

foglio 1 mappale 29 sub 4

- piano terra = $81 \times 50 \% = 40,5$ mq
- balcone retrostante affacciantesi su corte lotto 1 = $12 \times 30 \% = 3,60$ mq
- piano primo = $123 \text{ mq} \times 100\% = 123$ mq circa
- terrazzo p.1° = $11,2 \text{ mq} \times 30\% = 3,36$ mq
- 2 balconi p.1° = $7,5 \text{ mq} \times 30\% = 2,25$ mq
- portico = $26 \text{ mq} \times 30\% = 7,8$ mq
- area di pertinenza = $200 \text{ mq} \times 10\% + 130 \text{ mq} \times 5\% = 26,50$ mq

foglio 1 mappale 29 sub 2

- autorimessa = circa $21 \text{ mq} \text{ circa} \times 50\% = 10,50$ mq

per un totale di 217,51 mq approssimato a **217 mq.**

La stima in libero mercato per la quota di piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO 2 oggetto di perizia considerato urbanisticamente e catastalmente regolare, pertanto, diventerebbe pari a: $\text{€}/\text{mq} 600,00 \times 217 \text{ mq} = \text{€} 130.200,00$. A tale somma va detratto il costo per la SCIA in sanatoria ed il riaccatastamento stimato in precedenza dal CTU pari a **€ 2.500,00.**

Oggetto dell'esecuzione immobiliare identificato come LOTTO 2 è la quota del 100% in capo all'esecutato **identificato catastalmente al Fg. 1 mapp. 29 sub 2-4.**

Lo scrivente, quindi, determina **il valore in libero mercato del compendio immobiliare LOTTO 2** risulta pari a $\text{€} (130.200,00 - 2.500,00) = \text{€} 127.700,00$ approssimato ad **€ 128.000,00** (diconsi euro centoventottomila) al netto della sanatoria.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta di proprietà dell'esecutato, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi in **€ 110.000,00** (diconsi euro centodiecimila) al netto della sanatoria.



LOTTO 3

Compendio immobiliare identificato catastalmente al foglio 1 (ex foglio 6) mappale 29 sub 5 e sub 3 di proprietà piena della Signora Baruzzi Guglielmina.

Considerata la zona artigianale del paese in cui sorge l'immobile, le finiture da considerarsi buone, la natura e le condizioni attuali dell'immobile, l'esistenza delle infiltrazioni nel fabbricato B derivanti dall'impermeabilizzazione del giardino pensile, l'esistenza del contratto di locazione, la scrivente reputa equo stimare il valore unitario del compendio immobiliare pari a 550,00 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo delle unità immobiliari:

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

foglio 1 mappale 29 sub 5

- piano terra = $81 \times 50 \% = 40,5$ mq
- balcone retrostante ed affacciantesi sulla corte comune lotto 1 = $12 \times 30 \% = 3,6$ mq
- piano primo = $123 \text{ mq} \times 100\% = 123$ mq circa
- terrazzo p.1° = $11,2 \text{ mq} \times 30\% = 3,36$ mq
- 2 balconi p.1° = $7,5 \text{ mq} \times 30\% = 2,25$ mq
- portico = $26 \text{ mq} \times 30\% = 7,80$ mq
- area di pertinenza = $200 \text{ mq} \times 10\% + 100 \text{ mq} \times 5\% = 25$ mq

foglio 1 mappale 29 sub 3

- autorimessa = circa $21 \text{ mq} \times 50\% = 10,50$ mq

per un totale di 216,01 mq approssimato a **216,00 mq**.

La stima in libero mercato per la quota di piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO 3 oggetto di perizia considerato urbanisticamente e catastalmente regolare, pertanto, diventerebbe pari a: $\text{€}/\text{mq} 550,00 \times 216 \text{ mq} = \text{€} 118.800,00$. A tale somma va detratto il costo per la SCIA in sanatoria ed il riaccatastamento e della demolizione e smaltimento della tettoia abusiva stimato in precedenza dal CTU pari a $\text{€} (2.500,00 + 1.000,00) = \text{€} \textbf{3.500,00}$.



Oggetto dell'esecuzione immobiliare identificato come LOTTO 3 è la quota del 100% in capo all'esecutata **identificato catastalmente al Fg. 1 mapp. 29 sub 3-5.**

Lo scrivente, quindi, determina **il valore in libero mercato del compendio immobiliare** LOTTO 3 risulta pari a € (118.800,00 – 3.500,00) = € 115.300,00 approssimato ad **€ 115.000,00** (diconsi euro centoquindicimila) al netto dei costi sopra stimati.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta di proprietà dell'esecutata, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi in **€95.000,00** (diconsi euro novantacinquemila) al netto dei costi sopra stimati.

RIEPILOGO

LOTTO 1) = FABBRICATI A – B – C compresa la CORTE COMUNE

Comune di Agnosine (BS) – Via Roma 114 - foglio 1 mappale 28 graffato col 29 sub 1 e mappale 3282 di proprietà 1/1 di

Costo sanatorie, riaccatastamento e rimozione abusi sono stati stimati in € 10.500,00

il valore in libero mercato del compendio immobiliare LOTTO 1 risulta pari a **€ 196.000,00** (diconsi euro centonovantaseimila) al netto delle sanatorie, riaccatastamento e costi per eliminazione abusi stimati dal CTU in totale pari a € 10.500,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato **€ 160.000,00** (diconsi euro centosessantamila) al netto delle sanatorie, riaccatastamento e costi per eliminazione abusi stimati dal CTU in totale pari a € 10.500,00.

LOTTO 2)

Comune di Agnosine (BS) – Via Roma 120 e 122 - foglio 1 mappale 29 sub 2 e sub 4 di proprietà 1/1 di

Costo sanatoria e riaccatastamento sono stati stimati in € 2.500,00

il valore in libero mercato del compendio immobiliare LOTTO 2 risulta pari a **€ 128.000,00** (diconsi euro centoventottomila) al netto della sanatoria e riaccatastamento stimata dal CTU in totale pari a € 2.500,00.



Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta,
viene quantificato **€ 105.000,00** (diconsi euro centocinquemila) al netto della sanatoria e
riaccatastamento stimata dal CTU in totale pari a € 2.500,00.

LOTTO 3)

**Comune di Agnosine (BS) – Via Roma n° 116 e 118 - foglio 1 mappale 29 sub 3 e sub 5 di
proprietà 1/1 di** **e parzialmente locato a terzi.**

Costo sanatoria e riaccatastamento sono stati stimati in € 3.500,00

il valore in libero mercato del compendio immobiliare LOTTO 3 risulta pari a **€
115.000,00** (diconsi euro centoquindicimila) al netto della sanatoria, riaccatastamento e
rimozione abuso tettoia stimata dal CTU in totale pari a € 3.500,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta,
viene quantificato **€ 95.000,00** (diconsi euro novantacinquemila) al netto della sanatoria,
riaccatastamento e rimozione abuso tettoia stimata dal CTU in totale pari a € 3.500,00.

Lo scrivente ha inviato la bozza della perizia comprensiva di allegati e della relazione
fotografica al CTP nominato dalla Banca procedente nella persona dell'Arch. Michele
Businaro.

In data 09/12/2021 il CTP ha comunicato di non aver osservazioni da apportare alla bozza
della perizia (vedasi allegato n° 21).

Il CTU ha quindi depositato in data 09/12/2021 la perizia definitiva comprensiva di foglio
riepilogativo, di relazione fotografica dei beni e degli allegati.

Ai sensi di quanto stabilito durante l'udienza del 03/05/2022 dal GOT Dott.ssa Zaccara, lo
scrivente procede a depositare la perizia denominata ERRATA CORRIGE a rettifica di due
errori materiali presenti a pagina n° 25 ed a pagina n° 33.

Il foglio riepilogativo, gli allegati e la relazione fotografica, invece, non vengono
nuovamente depositati in quanto risultano corretti quelli allegati alla perizia depositata in
data 09/12/2021.



Lo scrivente inoltre procede a depositare una memoria di chiarimenti comprensiva di nuovi allegati (allegato A-B-C) a seguito del Ricorso in Opposizione ex art. 615 C.P.C. presentata dall'Avv. Bellarosa per conto dei debitori in data 22/03/2022.

Rezzato (BS), 03/05/2022

In fede.



Elenco allegati alla perizia depositata in data 09/12/2021:

- Relazione fotografica
- Atto notarile acquisto compendio immobile oggetto di perizia
- Estratto matrimonio
- Visura camerale
- Estratto mappa, planimetrie e visure catastale dei beni
- Nota ipotecaria mancante nella relazione ventennale
- Elenco sintetico delle formalità relativa ai tre soggetti eseguiti
- Documentazione da accesso ad atti in comune di Agnosine (BS)
- Mail CTP

