

Tribunale di Brescia

Esecuzione Immobiliare n.	3/2023
Giudice delegato	Dott.Davide Foppa Vincenzini

Creditore procedente	Banca Cassa Padana - Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop.
Con sede a	Leno (BS), Via Garibaldi n. 25,
P.Iva	02529020220
C.F.	01741030983
Rappresentato dall'avvocato	Avv. Enzo Bosio
con studio in	Brescia (BS), Via Aldo Moro n. 54
telefono (fax)	0302422085/030222446 (Fax 0302423799)
e-mail	enzo.bosio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato	*** Omissis *** *** Omissis ***
C.F/P.Iva	*** Omissis ***
Residente a/con sede in	*** Omissis ***
rappresentato dall'avvocato	
con studio in	
telefono	
e-mail	

Esperto incaricato	Dott. Ing Ignazio Biserni
con studio in	Brescia (BS), via Brentana n. 2
telefono	030/394967
fax	030/394967
e-mail	ignazio.biserni@gmail.com
pec	ignazio.biserni@ingpec.eu
iscritto all'albo/ordine di	Ordine ingegneri di Brescia n. 5677
iscritto all'elenco CTU	Tribunale di Brescia n. 595
Nomina dell'esperto	10/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22/03/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	5/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	5/07/2023

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA N. 3/2023

Banca Cassa Padana - Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop.

contro

***** Omissis *** *** Omissis *****

*** * * * ***

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide Foppa Vincenzini

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione con decreto in data indicata in frontespizio, è stata incaricato, previo giuramento nell'udienza in data indicata in frontespizio, di redigere una relazione di stima dei beni immobili, oggetto della esecuzione immobiliare, pignorati con il seguente atto del Tribunale di Brescia:

verbale di pignoramento trascritto a Brescia il 4 gennaio 2023 ai NN. 341/253 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Leno (BS), codice fiscale 01741030983 e contro *** Omissis *** *** OMISSIS *** gravante tutti i beni oggetto della presente ed elencati di seguito (Nella tabella di seguito vengono mostrati i dettagli catastali della unità oggetto di perizia, disponibili anche in allegato All. 4 – visure catastali):

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note
Gottolengo (BS)	NCT15	236	-	D/10				9.328,00		Via Cascina Agello n. 14	(su un mappale di 15890 mq)
	15	56	-	seiminativo	3	800		5,99	5,37		
	15	65	-	seminativo irriguo	3	11.010		82,45	96,67		
	15	68	-	seminativo	3	240		1,80	1,61		
	16	110	-	seminativo irriguo	3	14.650		117,27	128,62		

dalla quale risulti:

A - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, evidenziando le eventuali mancanze o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie salvo specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante agli atti).
- 3) Acquisisca sempre se non agli atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmanti epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti la descrizione e 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 dell'individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventenni o 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 dei beni proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - STATO DI POSSESSO

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione 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 scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a 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 e amministrativi
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superfici 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 all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministratore 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.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno di dichiarazione 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 del titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se l'immobile sia costruito prima del 1/09/1967 (e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione 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 DPR 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 art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di mobili 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, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso dei 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. 06/06/01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e 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.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

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.

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quot, 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 art. 720, 72, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

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 e 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 e abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per la 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

l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento degli oneri

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 art. 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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

INFORMAZIONI RICHIESTE

A - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc.

Agli atti è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (All. 1).

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 risultante agli atti).

È presente agli atti certificato notarile (All. 1) che menziona i titoli di acquisto in favore del debitore; i beni oggetto della presente relazione risultano di proprietà del sig. *** Omissis *** *** Omissis *** , nato a Brescia il 3 luglio 1941, codice fiscale *** OMISSIS *** , in forza dei seguenti atti:

- quanto al mappale 236 (corrispondente al mappale 107 comprensivo del mappale 106 del catasto terreni): per atto di compravendita in data 28 giugno 1973 N. 23702/14724 di repertorio del notaio G. Calini trascritto a Brescia il 20 luglio 1973 ai NN. 17224/13941 (mappale 107) e atto di compravendita in data 12 ottobre 1993 N. 45280 di repertorio del notaio Palombo trascritto a Brescia il 27 ottobre 1993 ai NN. 27241/18716 (mappale 10 6);
- quanto ai mappali 56, 65 e 68: atto di compravendita in data 15 settembre 1978 N. 9711/366 di repertorio del notaio Ronchi registrato a Verolanuova il 22 settembre 1978 al N. 2346 e trascritto a Brescia il 5 ottobre 1978 ai NN. 17939/13869;
- quanto al mappale 110: per successione al *** OMISSIS *** deceduto il 24 dicembre 2003 (denuncia di successione registrata a Brescia il 21 aprile 2004 al N. 98 vol. 150 e trascritta a Brescia il 22 settembre 2005 ai NN. 534 81 /32965 e accettazione tacita all'eredità trascritta a Brescia il 5 novembre 2015 ai NN. 38050/24320 e atto di divisione in data 7 giugno 2004 N. 69619 di repertorio del notaio G. B. Calini trascritto a Brescia l'11 giugno 2004 ai NN. 29660/17915;

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

I beni oggetto di esecuzione sono di proprietà del sig. *** Omissis *** *** Omissis *** in regime di separazione dei beni.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

I beni oggetto di esecuzione e in atto di pignoramento sono dei fabbricati rurali e dei terreni ubicati nel Comune di Gottolengo, provincia di Brescia.

Gottolengo (BS), foglio 15, particella 236 – fabbricati rurali

L'unità catastale in oggetto, identificata come sopra è in realtà un insieme di fabbricati distribuiti su un lotto di oltre 15.000 mq.

Il fabbricato principale è un capannone rurale di circa 1070 mq variamente ripartito all'interno. Al

momento del sopralluogo non era adibito ad alcuna attività.

All'esterno del capannone sono presenti varie tettoie variamente tamponate (alcune con reti, altre con ondulux, adibite all'allevamento di volatili. Alcuni di questi ricoveri sono ridossati al muro di confine sud ovest. Il capannone principale è sovrastato da un campo fotovoltaico di 37 kW di potenza di picco e beneficiante del III conto energia con contratto di scambio sul posto (l'energia prodotta viene incentivata con un bonus conto energia di 0,37 € /kWh). L'impianto fotovoltaico è rappresentato sulla scheda catastale, quindi fa parte dell'unità catastale oggetto di perizia e pignoramento. La copertura del capannone principale è realizzata in tegole mentre le restati tettoie hanno copertura in Eternit (fibrocemento con amianto).

Complessivamente le tettoie hanno una superficie di circa 920 mq.

È presente un fabbricato di stoccaggio polline in muratura a cielo aperto di circa 185 mq, due silos in resina verticale ed alcune fosse concimaie contigue al capannone principale.

L'area è perimetralmente recintata.

Gottolengo (BS), foglio 15, particelle 56, 65, 68

Si tratta di terreni agricoli irrigui di varia pezzatura; in particolare il 65 ed il 68 e 56 costituiscono di fatto un unico lotto (il 56 è una sottile striscia residuale che circonda il 65).

Al momento del sopralluogo il terreno appariva arato. Non vi era evidenza di cosa fosse stato seminato. La proprietà riferiva che era stato seminato mais.

Gottolengo (BS), foglio 15, particella 110

Si tratta di un terreno agricolo irriguo. Al momento del sopralluogo il terreno appariva arato. Non vi era evidenza di cosa fosse stato seminato. La proprietà riferiva che era stato seminato mais.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dal confronto tra stato dei luoghi, documentazione catastale e concessioni edilizie i beni pignorati corrispondono a quelli effettivamente in possesso dell'esecutato, ma sono emerse delle difformità tra pratiche edilizie autorizzative e stato di fatto, come meglio dettagliato al capitolo "regolarità edilizia ed urbanistica".

L'impianto fotovoltaico da 37 kW di potenza di picco, catastalmente fa parte del fabbricato oggetto di pignoramento, quindi dovrebbe anch'esso considerarsi pignorato, tuttavia da analisi più approfondita è emerso che il godimento ventennale, a partire dal 2015, di tale impianto è stato trasferito al sig. *** Omissis *** *** Omissis *** dal sig. *** Omissis *** *** Omissis *** mediante atto regolarmente registrato come da estremi di seguito:

- Notaio Giancarlo Camardella rep. 25423 Raccolta n. 11309 Reg. a BRESCIA 2 il 30/06/2014 N° 10846 Serie 1T
- Notaio Giancarlo Camardella rep. 26563 Raccolta n. 12076 Reg. a BRESCIA 2 il 20/05/2015

N° 18386 Serie 1T, Trascritto a Brescia il 26 maggio 2015 Reg. Gen. N. 17384 Reg. Part. N. 11400

Si allegano i due atti in oggetto (All. 2)

C - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato il 14/04/2023 gli immobili risultavano in uso al sig. *** Omissis *** (titolare dell'azienda agricola di cui agli atti qui sopra), che consentiva l'accesso ai luoghi e dava delucidazioni in merito.

In base alla certificazione notarile allegata redatta dal notaio Roberta Rotondo, interrogati i competenti uffici di pubblicità immobiliare (All. 1), detti immobili risultano alla data del 20/02/2023 in piena proprietà, del sig. *** Omissis *** Omissis ***, nato a Brescia il 3 luglio 1941, codice fiscale *** OMISSIS ***, in forza dei seguenti atti:

- quanto al mappale 236 (corrispondente al mappale 107 comprensivo del mappale 106 del catasto terreni): per atto di compravendita in data 28 giugno 1973 N. 23702/14724 di repertorio del notaio G. Calini trascritto a Brescia il 20 luglio 1973 ai NN. 17224/13941 (mappale 107) e atto di compravendita in data 12 ottobre 1993 N. 45280 di repertorio del notaio Palombo trascritto a Brescia il 27 ottobre 1993 ai NN. 27241/18716 (mappale 10 6);
- quanto ai mappali 56, 65 e 68: atto di compravendita in data 15 settembre 1978 N. 9711/366 di repertorio del notaio Ronchi registrato a Verolanuova il 22 settembre 1978 al N. 2346 e trascritto a Brescia il 5 ottobre 1978 ai NN. 17939/13869;
- quanto al mappale 110: per successione al Vigilio *** OMISSIS *** deceduto il 24 dicembre 2003 (denuncia di successione registrata a Brescia il 21 aprile 2004 al N. 98 vol. 150 e trascritta a Brescia il 22 settembre 2005 ai NN. 534 81 /32965 e accettazione tacita all'eredità trascritta a Brescia il 5 novembre 2015 ai NN. 38050/24320 e atto di divisione in data 7 giugno 2004 N. 69619 di repertorio del notaio G. B. Calini trascritto a Brescia l'11 giugno 2004 ai NN. 29660/17915;

D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili in oggetto in base alla certificazione notarile allegata redatta dal notaio Roberta Rotondo, interrogati i competenti uffici di pubblicità immobiliare (All. 1), risultano alla data del 20/02/2023 gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, tutte accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia:

- ipoteca iscritta a Brescia il 7 febbraio 2008 ai NN. 6526/1286 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA I COOPERATIVA" con

- sede a Leno (BS), codice fiscale 01741030983 e contro *** Omissis *** *** OMISSIS *** quale titolare della ditta individuale "AZ. AGR. IL FAGIANO DI *** OMISSIS *** *** OMISSIS ***", corrente a Gottolengo (BS) per complessivi euro 440.000,00 gravante il mappale 107;
- ipoteca iscritta a Brescia il 13 aprile 2011 ai NN. 15212/3305 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCI ETA' COOPERATIVA" con sede a Leno (BS) , codice fiscale 01741030983 e contro *** Omissis *** *** OMISSIS *** quale titolare della ditta individuale "AZ. AGR. IL FAGIANO DI *** OMISSIS *** *** OMISSIS ***" corrente a Gottolengo (BS) per complessivi euro 320. 000, 00 gravante tutti i beni in oggetto della presente;
 - verbale di pignoramento trascritto a Brescia il 4 gennaio 2023 ai NN. 341/253 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Leno (BS), codice fiscale 01741030983 e contro *** Omissis *** *** OMISSIS *** gravante tutti i beni oggetto della presente;
 - della cessione di diritti derivanti da patto di famiglia di cui all'atto in data 12 maggio 2015 N. 26563/12076 di repertorio del notaio Camardella trascritto a Brescia il 26 maggio 2015 ai NN. 17384/11400, relativo all'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato ad uso agricolo identificato al catasto dei fabbricati al foglio 15 con il mappale 236.

E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Gottolengo (All. 6) è emerso quanto segue:

Il fabbricato principale della particella 236 è stato autorizzato (benché con lievi modifiche interne rispetto allo stato attuale con:

- concessione edilizia 67/1979 del 31/7/1979
- Agibilità 67/1979 dell'1/7/1981

Il Comune ha smarrito la pratica edilizia n. 1998/4743 del 26/10/1998 che potrebbe giustificare le modifiche interne del capannone (che comunque mantiene il volume esterno concessionato in origine) quindi non si può affermare che il corpo principale sia irregolare, tuttavia, le varie tettoie tamponate esterne al corpo principale, nonché lo stoccaggio polline non risultano autorizzati, benché regolarmente descritti dalla planimetria catastale, e devono pertanto essere considerate irregolari.

Per quanto concerne i terreni in allegato sono disponibili i Certificati di destinazione Urbanistica; l'utilizzo è conforme alla destinazione urbanistica in vigore.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità pignorata sono distinte, tuttavia a livello funzionale si consiglia la vendita secondo i lotti indicati nella tabella visibile al capitolo successivo.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati stimati in relazione alle metrature commerciali individuate ed ai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nelle stesse zone. Si evidenzia che, per quanto riguarda la particella 236, unica al catasto fabbricati, si è tenuto conto di vari aspetti concomitanti:

- la cubatura del capannone non è il solo valore del lotto, vi è una consistente porzione residua di terreno
- le tettoie, in condizioni molto degradate e abusive dovranno essere rimosse
- la copertura delle tettoie è in eternit
- il capannone principale ha una servitù ventennale a favore del campo fotovoltaico che lo vincola a lungo

Il valore ottenuto per la vendita libera è stato poi ridotto per la prevista vendita forzata come evidenziato nella tabella di calcolo.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Descrizione/note	Proprietà catastale	Superfici e commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	Valore per vendita forzata	lotti proposti
Gottolengo (BS)	NCT15	236	-	D/10	(1070 coperti autorizzati su un mappale di 15890 mq)	Bonazzoli Giambattista a 1/1 per la Piena Proprietà	1070	150,00	272.500,00	231.625,00	lotto 1
					terreno residuo		14.000	8,00			
	15	56	-	seminativo	terreno		800	8,00	6.400,00	5.440,00	lotto 2
	15	65	-	seminativo irriguo	terreno		11.010	8,00	88.080,00	74.868,00	
	15	68	-	seminativo	terreno		240	6,00	1.440,00	1.224,00	
16	110	-	seminativo irriguo	terreno	14.650	8,00	117.200,00	99.620,00	lotto 3		

La presente tabella è presente in forma completa anche in allegato All. 7

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 4/06/2023

Il perito



Dott. Ing. Ignazio Biserni

ALLEGATI

1. Certificato Notarile
2. Atti “patti di famiglia”
3. Immagini fotografiche
4. Visure catastali
5. Planimetrie catastali
6. Planimetrie di progetto e pratiche edilizie autorizzative
7. Tabella riassuntiva dati catastali e valutazioni
8. Estratti di mappa catastale
9. Vedute aeree
10. C.D.U.