

## Tribunale di Brescia

<b>Esecuzione Immobiliare n.</b>	<b>450/2022</b>
Giudice delegato	Dott. Marco Marullo

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

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

<b>Esperto incaricato</b>	<b>Dott. Ing Ignazio Biserni</b>
con studio in	Brescia (BS), via Brentana n. 2
telefono	030/394967
fax	030/394967
e-mail	<a href="mailto:ignazio.biserni@gmail.com">ignazio.biserni@gmail.com</a>
pec	<a href="mailto:ignazio.biserni@ingpec.eu">ignazio.biserni@ingpec.eu</a>
iscritto all'albo/ordine di	Ordine ingegneri di Brescia n. 5677
iscritto all'elenco CTU	Tribunale di Brescia n. 595
Nomina dell'esperto	13/04/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26/04/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	6/08/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	5/09/2023

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**PROCEDURA N. 450/2022**

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

**contro**

**\*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\***

\* \* \* \* \*

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Marullo**

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 30 settembre 2022 ai NN. 44636/29965 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Leno e contro \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\* e \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\* gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione. (Nella tabella di seguito vengono mostrati i dettagli catastali della unità oggetto di perizia, disponibili anche in allegato All. 1 – visure catastali):

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Q ualità	Qualità /Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo
Gottolengo (BS)	15	237	2	A/3	3	8,5 vani	195	388,75		via Cascina Agello n.14 T-1
Gottolengo (BS)	15	237	1	D/10				2.983,74		via Cascina Agello n.14 T-1
Gottolengo (BS)	26	126		semin irrig	3	3670 mq		27,48	32,22	
Gottolengo (BS)	26	127		semin irrig	3	3620 mq		27,11	31,78	
Gottolengo (BS)	22	111		semin irrig	2	13260 mq		113,00	123,27	
Gottolengo (BS)	15	117		semin irrig	3	4590 mq		36,74	40,3	
Gottolengo (BS)	22	156		semin irrig	2	14210 mq		121,09	132,1	
Gottolengo (BS)	22	157		prato	U	260 mq		1,61	1,34	
Gottolengo (BS)	17	271		A/4	4	7,5 vani		170,43		via Vittorio Veneto n. 11 PT
Gottolengo (BS)	17	272								
Gottolengo (BS)	23	124		semin irrig	2	63 mq		0,47	0,59	
Gottolengo (BS)	23	126		seminativo	1	3570 mq	3633	34,11	29,5	

NOTA: si evidenzia che è stata pignorata l'unità identificata catastalmente al foglio 17 particella 271, tuttavia questa è graffata alla particella 272. Il fabbricato soprastante è individuato dalla scheda catastale part 272, pur estendendosi in pianta anche sul sedime del 271 come da estratti di mappa e planimetrie allegate.

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 allegli 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 dei documenti 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. 2).

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. 2) che menziona i titoli in favore dei debitori ed in particolare:

A) I beni in Comune di Gottolengo (BS) identificati con i mappali 237 /2 e 237 /1 del foglio 15, mappali 126 e 127 del foglio 26, mappali 111, 156 e 157 del foglio 22 e mappale 117 del foglio 15 sono di proprietà del signor \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a \*\*\* OMISSIS \*\*\*,, codice fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*), ad esso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

segue:

- i mappali 237 /1 e 237 /2 per 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;
- i mappali 126 e 127 per atto di compravendita in data 12 ottobre 1987 N. 24618 di repertorio del notaio G. Boletti trascritto a Brescia il 30 ottobre 1987 ai NN. 26350/17856;
- i mappali 111, 156 e 157 per atto di compravendita in data 17 febbraio 1971 N. 20319/12462 di repertorio del notaio G. Calini, trascritto a Brescia il 25 febbraio 1971 ai NN. 3578/2987 e atto di divisione in data 11 luglio 2002 N. 97302 di repertorio del notaio G. Calini, trascritto a Brescia il 19 luglio 2002 ai NN. 32647/20444;
- il mappale 117 un mezzo per atto di compravendita in data 17 febbraio 1971 N. 20319 di repertorio del notaio G. Calini, sopra citato; un mezzo per successione al signor \*\*\* OMISSIS \*\*\* deceduto il 24 dicembre 2003 (denuncia di successione registrata a Brescia il 21 aprile 2004 N. 98 val. 150 e trascritta a Brescia il 22 settembre 2005 ai NN. 53481/32965), e successivo atto di divisione in data 7 giugno 2004 N. 69619 di repertorio del notaio G. B. Calini trascritto a Brescia il 11 giugno 2004 ai NN. 29660/17915).

B) I beni in Comune di Gottolengo (BS) identificati con il mappale 271 graffato al mappale 272 del foglio 17 ed i mappali 124 e 126 del foglio 23 sono di proprietà della signora \*\*\* OMISSIS \*\*\* nata a \*\*\* OMISSIS \*\*\* e \*\*\* OMISSIS \*\*\*, codice fiscale \*\*\*

OMISSIS \*\*\* ad essa pervenuti come segue:

- il mappale 271 graffato al mappale 272 per successione testamentaria al signor Battista \*\*\*

OMISSIS \*\*\*deceduto il 28 novembre 1959 (successione di successione registrata a Leno al N. 37 vol. . . 163 e trascritta a Brescia il 12 maggio 1960 ai NN. 645 1/4808) e successivo atto di cessione quote in data 14 settembre 1965 N. 6463/1860 di repertorio del notaio Nicoli, registrato a Leno il 1° ottobre 1965 n. 8 34 vol. 91 e trascritto a Brescia il 9 ottobre 1965 ai NN. 16628/12075;

- i mappali 124 e 126 per successione alla signora \*\*\* OMISSIS \*\*\*, deceduta il 16 giugno 1995 (denuncia di successione registrata a Verolanuova il 15 dicembre 1995 al N. 2 vol. 104 e trascritta a Brescia il 12 agosto 1999 ai NN. 30887/20544

Nota: in allegato estratto di matrimonio degli esecutati (All. 11).

## **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. Planimetrie catastali (All. 4), Estratti mappa Catastali (All. 5), Vedute aeree (All. 6) ed immagini fotografiche (All. 7) sono visibili in allegato.

### Gottolengo (BS), foglio 15, particella 237 sub 2 – abitazione

L'unità catastale in oggetto, identificata come sopra è un'abitazione adiacente ad un fabbricato rurale anch'esso oggetto della presente relazione.

L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo.

A piano terra sono collocati un ampio portico, una cucina, una camera, una lavanderia, servizi e due disimpegni. Al primo piano sono ubicati tre camere, servizi e ripostiglio.

Il riscaldamento è realizzato con radiatori in ghisa, con caldaia a GPL che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. I pavimenti sono parquet e piastrelle, gli infissi in legno con vetrocamera.

In generale il piano terra presenta tracce evidenti di umidità di risalita.

Al momento del sopralluogo l'abitazione era abitata dal sig. \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\* e famiglia, che la utilizza come residenza principale in forza di un accordo non formalizzato in alcun modo con i proprietari.

### Gottolengo (BS), foglio 15, particella 237 sub 1 – complesso di fabbricati rurali

L'unità catastale in oggetto è un complesso di tipo rurale molto eterogeneo e finalizzato all'allevamento avicolo. Sono presenti vari corpi di fabbrica distribuiti sull'area e variamente dedicati ad ambienti per l'allevamento di uccelli di varie età e tipi, magazzini, baracche, tettoie voliere, silos.

Su una parte rilevante dei fabbricati è presente una copertura in Ethernit.

Si evidenzia, come meglio dettagliato al capitolo regolarità edilizia, che di tutto il complesso, in base a quanto emerso dall'analisi delle pratiche edilizie autorizzative rinvenute dall'ufficio tecnico

del Comune di Gottolengo, solo il fabbricato lungo e stretto in lato nord risulta autorizzato per una lunghezza di 47 mt lineari (di fatto è più lungo), mentre tutti gli altri fabbricati non risultano autorizzati. Il fabbricato autorizzato misura circa  $47 \times 7 = 329$  mq.

I restanti fabbricati per circa 900 mq tra tettoie, gabbie, magazzini ecc. devono essere considerati non autorizzati.

Al momento del sopralluogo il sig. \*\*\* OMISSIS \*\*\* Bonizzoli dichiarava che gli immobili erano in uso all'azienda agricola Fagianella, con stesso indirizzo, in forza di un accordo non formalizzato in alcun modo con i proprietari.

In allegato è visibile planimetria con indicazione dei fabbricati con copertura in amianto e di quelli autorizzati urbanisticamente (All. 9).

**Nota:** si evidenzia che i due subalterni sopra descritti in realtà sono inseriti in un Bene Comune Non Censibile che è il sub 3 che costituisce di fatto l'area complessiva della particella 237 pari a oltre 10.000 mq. Si è potuto risalire all'esistenza di tale sub 3 che in quanto bene comune non censibile non è stato pignorato direttamente (ma deve essere tuttavia considerato nella presente relazione perché è comune ai due beni pignorati) per "differenza": tale bene non risulta descritto in un elaborato planimetrico che non è presente a catasto (erroneamente) né nell'elenco subalterni né è presente una planimetria catastale del sub 3, tuttavia, poiché la particella 237 consta di 3 subalterni, per esclusione tutta l'area di sedime non coperta da fabbricati sub 1 e 2 è di fatto il sub 3.

*Gottolengo (BS), foglio 17, particella 271 e 272 graffiati - abitazione*

L'unità catastale in oggetto, identificata come sopra è un'abitazione di antico impianto in via Vittorio Veneto, in zona centro storico del Comune.

L'abitazione si sviluppa su 2 livelli oltre a solaio, in lunghezza rispetto allo stretto fronte strada: a piano terra sono ubicate sala da pranzo e salone, cucina e lavanderia, oltre ad una cantina e un ripostiglio, corridoio e servizi.

Al piano superiore tre camere, servizi oltre a corridoio e disimpegno e ripostiglio.

Si evidenzia che la situazione di fatto è sostanzialmente difforme rispetto alla planimetria catastale, sia per quanto riguarda la distribuzione (la scheda catastale al piano primo non prevede tramezze) sia per quanto riguarda la volumetria (al piano terra è presente un volume aggiuntivo che costituisce corridoio e parte della cucina mentre al piano superiore è presente un volume aggiuntivo corrispondente al bagno/cabina armadio). In allegato è visibile disegno approssimativo che descrive lo stato di fatto (All. 10).

I proprietari che al momento del sopralluogo risultavano abitare l'immobile hanno dichiarato verbalmente che gli ampliamenti descritti risalgono agli anni '50/60 ma non vi è modo di verificare tale affermazione.



Il riscaldamento dell'immobile è realizzato con radiatori e caldaia a metano che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e parquet, gli infissi in legno con vetrocamera.

Gottolengo (BS), foglio 26, particelle 126 e 127, foglio 22 particella 111, 156, 157, foglio 23 particelle 124 e 126

Si tratta di terreni agricoli irrigui di varia pezzatura;

Al momento del sopralluogo il terreno appariva variamente coltivato.

Per quanto riguarda il terreno foglio 15 particella 111 veniva riferito dalla proprietà che il terreno era concesso all'azienda agricola il Fagiano con accordo non formalizzato.

In allegato si vedano dettagli fotografici e mappe di ognuno dei terreni qui trattati.

### **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 e urbanistica".

### **C - STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato il 26/05/2023 gli immobili risultavano in uso come già descritto in "descrizione". In generale i beni erano nella disponibilità dei proprietari e del 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. 2), detti immobili risultano di proprietà degli esecutati ed in particolare:

B) I beni in Comune di Gottolengo (BS) identificati con i mappali 237 /2 e 237 /1 del foglio 15, mappali 126 e 127 del foglio 26, mappali 111, 156 e 157 del foglio 22 e mappale 117 del foglio 15 sono di proprietà del signor \*\*\* OMISSIS \*\*\* (titolare dell'azienda agricola di cui agli atti qui sopra), nato a Brescia il 3 luglio 1941, codice fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*), ad esso pervenuti in forza dei seguenti titoli:

segue:

- i mappali 237 /1 e 237 /2 per 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;
- i mappali 126 e 127 per atto di compravendita in data 12 ottobre 1987 N. 24618 di repertorio del notaio G. Boletti trascritto a Brescia il 30 ottobre 1987 ai NN. 26350/17856;
- i mappali 111, 156 e 157 per atto di compravendita in data 17 febbraio 1971 N. 20319/12462 di

repertorio del notaio G. Calini, trascritto a Brescia il 25 febbraio 1971 ai NN. 3578/2987 e atto di divisione in data 11 luglio 2002 N. 97302 di repertorio del notaio G. Calini, trascritto a Brescia il 19 luglio 2002 ai NN 32647/20444;

- il mappale 117 un mezzo per atto di compravendita in data 17 febbraio 1971 N. 20319 di repertorio del notaio G. Calini, sopra citato; un mezzo per successione al signor \*\*\* OMISSIS \*\*\* OMISSIS \*\*\* deceduto il 24 dicembre 2003 (denuncia di successione registrata a Brescia il 21 aprile 2004 N. 98 val. 150 e trascritta a Brescia il 22 settembre 2005 ai NN. 53481/32965), e successivo atto di divisione in data 7 giugno 2004 N. 69619 di repertorio del notaio G. B. Calini trascritto a Brescia il 11 giugno 2004 ai NN. 29660/17915).

B) I beni in Comune di Gottolengo (BS) identificati con il mappale 271 graffato al mappale 272 del foglio 17 ed i mappali 124 e 126 del foglio 23 sono di proprietà della signora \*\*\* OMISSIS \*\*\* OMISSIS \*\*\*,, nata a Gottolengo (BS) il 1° dicembre 1942, codice fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* ad essa pervenuti come segue:

- il mappale 271 graffato al mappale 272 per successione testamentaria al signor \*\*\* OMISSIS \*\*\*, \*\*\* OMISSIS \*\*\* deceduto il 28 novembre 1959 (successione di successione registrata a Leno al N. 37 vol. . . 163 e trascritta a Brescia il 12 maggio 1960 ai NN. 645 1/4808) e successivo atto di cessione quote in data 14 settembre 1965 N. 6463/1860 di repertorio del notaio Nicoli, registrato a Leno il 1° ottobre 1965 n. 8 34 vol. 91 e trascritto a Brescia il 9 ottobre 1965 ai NN. 16628/12075;

- i mappali 124 e 126 per successione alla signora \*\*\* OMISSIS \*\*\*, deceduta il 16 giugno 1995 (denuncia di successione registrata a Verolanuova il 15 dicembre 1995 al N. 2 vol. 104 e trascritta a Brescia il 12 agosto 1999 ai NN. 30887/20544

#### **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. 2), risultano alla data del 27/11/2022 gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, tutte accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia:

- ipoteca iscritta a Brescia il 6 maggio 2010 ai NN. 1 880 7/4603 a favore della "BANCA POPOLARE DI CREMONA S.P.A." con sede a Cremona e contro \*\*\* OMISSIS \*\*\* OMISSIS \*\*\*, per complessivi euro 305. 200, 00 gravante tra l'altro i mappali 111, 117, 156 e 157;
- ipoteca iscritta a Brescia il 5 novembre 2015 ai NN. 38051/6690 a favore del "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Verona e contro \*\*\* OMISSIS \*\*\*

- \*\*\* OMISSIS \*\*\*, per complessivi euro 90.000,00 gravante i mappali 117, 111, 156 e 157;
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia l' 11 maggio 2021 ai NN. 22170/3675 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede a Leno e contro \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\* e \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\* gravante tra l'altro i mappali 237 /1, 237 /2 , 12 6, 127 di proprietà del signor \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\*, ed i mappali 271, 124, 12 6 di proprietà della signora \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\*;;
  - verbale di pignoramento trascritto a Brescia il 30 settembre 2022 ai NN. 44636/29965 a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCI ETA' COOPERATIVA" con sede a Leno e contro \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\* e \*\*\* OMISSIS \*\*\* \*\*\* OMISSIS \*\*\*, \*\*\* OMISSIS \*\*\* gravante tutti i beni oggetto della presente relazione.

#### **E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Gottolengo (All. 3) è emerso quanto segue:

- per quanto concerne il fabbricato rurale foglio 15 particella 237 sub 1, composto da vari corpi di fabbrica, di tutto il complesso, in base a quanto emerso dall'analisi delle pratiche edilizie autorizzative rinvenute dall'ufficio tecnico del Comune di Gottolengo, solo il fabbricato lungo e stretto in lato nord risulta autorizzato per una lunghezza di 47 mt lineari (di fatto è più lungo), mentre tutti gli altri fabbricati non risultano autorizzati. Il fabbricato autorizzato misura circa  $47 \times 7 = 329$  mq. I restanti fabbricati per circa 900 mq tra tettoie, gabbie, magazzini ecc. devono essere considerati non autorizzati. La pratica edilizia autorizzativa è la pratica edilizia n. 51 del 1972 e licenza edilizia n. 43 e relativa agibilità.
- Per quanto concerne l'abitazione limitrofa, identificata catastalmente al foglio 15 particella 237 sub 2, questa appare conforme alle planimetrie catastali ed alle pratiche edilizie autorizzative ed in particolare alla concessione n.18/93.
- Per quanto concerne l'abitazione, identificata catastalmente al foglio 17 particella 271/272 graffate, non esiste pratica edilizia autorizzativa. L'impianto originale è sicuramente antico stante la data della scheda catastale del 1940, tuttavia lo stato di fatto è difforme dalla scheda catastale, per diversa distribuzione interna e aumenti di volumetria, come già descritti in "descrizione". Poiché tali modifiche sono in una zona all'interno del centro abitato (e asseritamente temporalmente collocate tra gli anni 50 e 60 dalla proprietà), tali difformità devono considerarsi non autorizzate.

Si segnala inoltre che è stata pignorata l'unità identificata catastalmente al foglio 17

particella 271, tuttavia questa è graffata alla particella 272. Il fabbricato soprastante è individuato dalla scheda catastale part 272, pur estendendosi in pianta anche sul sedime del 271 come da estratti di mappa e planimetrie allegate, quindi è presente un evidente errore catastale. Inoltre, ulteriore errore, la stanza prospiciente su via Veneto da planimetria catastale risulta non ricompresa nell'immobile, mentre di fatto lo è

## F - FORMAZIONE DEI LOTTI

Le unità pignorate 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

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	Consistenza	indirizzo	Descrizione/note	Superfici e commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	abbattimento per abusi edilizi/amianto	Valore per vendita forzata	lotti proposti
Gottolengo (BS)	15	237	2	A/3	8,5 vani	via Cascina Agello n.14 T-1	abitazione	217	950,00	206.150,00	206.150,00	247.640,00	1
Gottolengo (BS)	15	237	1	D/10		via Cascina Agello n.14 T-1	parte regolare	329	200,00	65.800,00	45.800,00		
							area	4.100	8,00	32.800,00	32.800,00		
							fabbricati privi di	900	0,00	0,00	-20.000,00		
Gottolengo (BS)	15	237	3	BCNC			bene comune non censibile, comune ai due precedenti	5.600	8,00	44.800,00	44.800,00		
Gottolengo (BS)	26	126		semin irrig	3670 mq			3.670	8,00	29.360,00	29.360,00	52.488,00	2
Gottolengo (BS)	26	127		semin irrig	3620 mq			3.620	8,00	28.960,00	28.960,00		
Gottolengo (BS)	22	111		semin irrig	13260 mq			13.260	8,00	106.080,00	106.080,00	95.472,00	3
Gottolengo (BS)	15	117		semin irrig	4590 mq			4.590	8,00	36.720,00	36.720,00	33.048,00	4
Gottolengo (BS)	22	156		semin irrig	14210 mq			14.210	8,00	113.680,00	113.680,00	103.248,00	5
Gottolengo (BS)	22	157		prato	260 mq			260	4,00	1.040,00	1.040,00		
Gottolengo (BS)	17	271		A/4	7,5 vani	via Vittorio Veneto n. 11 PT	pignorato solo il 271 è graffato al 272 ma la planimetria catastale è tutta sul 272	180	900,00	162.000,00	137.000,00	109.600,00	6
Gottolengo (BS)	17	272											
Gottolengo (BS)	23	124		semin irrig	63 mq			63	4,00	252,00	252,00	25.930,80	7
Gottolengo (BS)	23	126		seminativo	3570 mq			3.570	8,00	28.560,00	28.560,00		

La presente tabella è presente in forma completa anche in allegato All. 1

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

eventuali chiarimenti.

Brescia, 1/08/2023



Il perito

Dott. Ing. Ignazio Biserni

ALLEGATI

- 1) Tabella riassuntiva immobili e loro valutazioni
- 2) Relazione notarile ventennale
- 3) Pratiche edilizie autorizzative
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Estratti mappa Catastali
- 6) Vedute aeree
- 7) immagini fotografiche
- 8) visure catastali
- 9) stato di fatto foglio 15 particella 237 sub 1
- 10) stato di fatto foglio 17 particella 271/272
- 11) estratto matrimonio