

Esecuzione immobiliare R.G. n° 150/2018

promossa da [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott. Davide FOPPA VICENZINI

Esperto nominato: Dott. Ing. Lucio Baldan.

* * *

TERZA INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI STIMA

DI BENI IMMOBILI CON VARIE DESTINAZIONI D'USO

SITI NEI COMUNI DI LUMEZZANE (BS) E DI CASTO (BS)

OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
** *

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, incaricato dall'Ill.mo G.E. della stima in epigrafe, in ottemperanza a quanto ordinato dal G.E. nel verbale in data 20/04/2022, risponde con la presente ulteriore terza integrazione di perizia alle richieste contenute nel suddetto verbale.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nella Seconda integrazione di Relazione di stima furono allegati gli elementi utili per definire e rintracciare i contratti di locazione stipulati dal [REDACTED] e le rispettive registrazioni presso l'Agenzia delle Entrate.

Nella Prima integrazione di Relazione di stima l'accesso agli immobili di proprietà del [REDACTED] non fu possibile per l'irreperibilità dello stesso causata, per quanto si è poi saputo, da gravi problemi di salute, e la mancata di-



sponibilità dei locatari.

Alla presente integrazione si allegano le copie integrali dei contratti di locazione già segnalati nell'Integrazione del 31/01/2022, completi della documentazione di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate. Il contratto di locazione stipulato col [REDACTED], in essere alla data della precedente Seconda integrazione di Relazione di stima, è stato disdettato con Lettera Raccomandata A.R. consegnata a mano di disdetta/recesso in data 3 febbraio 2022 (documento che pure si allega), e si dettagliano di seguito i rispettivi valori locativi inerenti i quattro contratti di locazione allegati.

Locatarie [REDACTED]: 5.400 €/anno

Locataria [REDACTED]: 4.200 €/anno

Locatario [REDACTED]: 5.400 €/anno

Locatario [REDACTED]: 3.600 €/anno

RISPOSTA A OSSERVAZIONI 10/5/2021 DI [REDACTED]

1 - L'omissione della [REDACTED] fra i creditori intervenuti nella procedura è stata involontaria, dovuta alla complessità iniziale della stima, e alla difficoltà di reperire gli atti di causa, successivamente resa più agevole dalle nuove procedure del processo civile telematico. Del resto il sottoscritto ha ritenuto pleonastico citare creditori intervenuti che era pacifico considerare attivi per il solo fatto di essere inseriti agli atti di causa, e che la loro citazione o meno nel Rapporto di valutazione non avrebbe potuto conferirgli comunque maggior forza contrattuale. In precedenti esecuzioni immobiliari come CTU il sottoscritto ha involontariamente omissso di citare creditori successivamente intervenuti, e ha fatto riferimento, nell'elenco iniziale dei creditori riportato nel Rapporto di valutazione, alle sole parti citate nel Decreto di nomina. Inol-

tre in data 22/04/2021 il sottoscritto ha ricevuto la liquidazione delle sue competenze per la perizia di stima in epigrafe. Da quel momento non gli è stato più possibile accedere al fascicolo dell'Esecuzione. Le Osservazioni del 10/05/2021 dell' [REDACTED] citate nell'ordinanza del G.E. nel verbale del 20/04/2022, non pervenute al sottoscritto in altro modo, sono così involontariamente sfuggite alle precedenti integrazioni alla Perizia di Stima del 17/09/2021 e del 31/01/2022.

2 - Alle lacune denunciate dall' [REDACTED] al punto 2 delle sue osservazioni del 10/05/2021 si è già data risposta nelle precedenti integrazioni alla Perizia di stima: si sono faticosamente individuati i possessori e i locatari dei beni oggetto di pignoramento. Aver omesso di citare la [REDACTED] come intervenuta nella procedura esecutiva è stata un'involontaria omissione dovuta alla mancata conoscenza di alcuni atti di causa da parte del sottoscritto, di cui si scusa. Si ritiene peraltro che crediti e diritti vantati da [REDACTED] non siano inficiati da tale omissione, siano bensì protetti e custoditi nel fascicolo di causa.

3 - Gli Allegati al Rapporto di valutazione dal n° 9 al n° 13 contengono tutte le informazioni necessarie all'individuazione degli immobili pignorati: in particolare l'Allegato 9 contiene le visure storiche per immobile che consentono di risalire facilmente all'identificazione catastale degli immobili pignorati. Se comunque le informazioni desumibili dalle visure storiche fossero disagioli, di seguito si fornisce l'elenco di corrispondenza fra i dati catastali che compaiono nel pignoramento e quelli attualmente registrati al Catasto.

I terreni pignorati nei comuni di Lumezzane e di Casto hanno mantenuto i dati catastali indicati nel pignoramento: Catasto Terreni Comune di Lumezzane

Fg. 2 Mappali n° 4, 5, 71, 79;		
Catasto Fabbricati Comune di Casto		
Sez. Urbana ALO Fg. 5 Mappale 958;		
Catasto Terreni Comune di Casto		
Sez. Urbana ALO Fg. 9 Mappali 944, 1093.		
I fabbricati in comune di Lumezzane hanno le seguenti corrispondenze fra l'e-		
lenco degli immobili pignorati e quelli attualmente censiti in catasto:		
Immobili pignorati	Visure catastali attuali	
Fg. 8 Mapp. 4460 Sub. 1	Fg. 2 Mapp. 61 Sub. 1	
Fg. 8 Mapp. 3002 Sub. 1	Fg. 2 Mapp. 82 Sub.1	
Fg. 8 Mapp. 3002 Sub. 4	Fg. 2 Mapp. 82 Sub.4	
Fg. 8 Mapp. 3002 Sub. 6	Fg. 2 Mapp. 82 Sub.6	
Fg. 8 Mapp. 428 Sub. 10	Fg. 9 Mapp. 50 Sub.10	
Fg. 8 Mapp. 428 Sub. 11	Fg. 9 Mapp. 50 Sub.11	
Fg. 8 Mapp. 428 Sub. 12	Fg. 9 Mapp. 50 Sub.12	
Fg. 8 Mapp. 428 Sub. 13	Fg. 9 Mapp. 50 Sub.13	
Fg. 8 Mapp. 428 Sub. 14	Fg. 9 Mapp. 50 Sub.14	
Fg. 8 Mapp. 428 Sub. 15	Fg. 9 Mapp. 50 Sub.15	
4 - Riguardo allo "stato di possesso" il sottoscritto ha già fornito risposta nella		
sua seconda integrazione del 31/01/2022. Di seguito ne riassume il contenuto		
considerando la nuova suddivisione in lotti ivi riportata.		
Il Lotto 1, costituito da n° 4 particelle del Catasto Terreni del comune di Lu-		
mezzane, come individuate nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Fo-		
glio 2 - Particelle 4, 5, 71, 79), è di proprietà ed in possesso del [REDACTED]		
[REDACTED]		
4		
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		



Il **Lotto 2**, come individuato nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Particella 61 ex 4460), è costituito da un solo appartamento (Sub. 1) su cui è attivo Contratto di locazione ad uso ufficio a favore della [REDACTED]

Il **Lotto 3**, come individuato nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Particella 82 ex 3002) comprende tre unità immobiliari: un appartamento (Sub. 4); un'autorimessa (Sub. 1); una lavanderia con WC e una cantina (Sub. 6). Le unità immobiliari facenti parte del Lotto 3 sono in possesso del proprietario [REDACTED] che ivi risiede. L'attuale indirizzo è: Via Santello 24/B (che sostituisce il precedente dismesso indirizzo: Via Padre Bolognini 59).

Il **Lotto 4**, come individuato nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Particella 50 ex 428) è stato suddiviso in tre lotti: Lotto 4.1; Lotto 4.2; Lotto 4.3. Ciascuno di questi tre lotti contiene due unità immobiliari: Unità 4.1.1; Unità 4.1.2; Unità 4.2.1; Unità 4.2.2; Unità 4.3.1; Unità 4.3.2. Queste sei unità immobiliari vanno tenute separate sia ai fini della commerciabilità che può essere indipendente, sia in ordine al possesso che risulta differenziato per gli appartamenti (Unità 4.1.1; Unità 4.2.1; Unità 4.3.1) e per gli accessori (cantine e autorimesse Unità 4.1.2; Unità 4.2.2; Unità 4.3.2). Infatti, mentre gli appartamenti risultano locati a terzi, le autorimesse e le cantine sono utilizzate in proprio dal [REDACTED].

Lotto 4.1 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 10, 12)

Unità 4.1.1 Appartamento (Sub. 10) soggetto a Contratto di locazione ad uso abitativo a favore di [REDACTED]

Unità 4.1.2 Autorimessa e cantine (Sub. 12) in possesso e in uso del proprietario [REDACTED].

Lotto 4.2 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 11, 13)

Unità 4.2.1 Appartamento (Sub. 11) soggetto a Contratto di locazione ad uso abitativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. A tale contratto è stata data disdetta/recesso con lettera Raccomandata A.R. a mano in data 3 febbraio 2022.

Unità 4.2.2 Cantine (Sub. 13) in possesso e in uso del proprietario [REDACTED].

Lotto 4.3 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 14, 15)

Unità 4.3.1 Appartamento (Sub. 14) soggetto a Contratto di locazione ad uso abitativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED].

Unità 4.3.2 Cantina (Sub. 15) in possesso e in uso del proprietario [REDACTED].

Il **Lotto 5**, costituito da n° 1 particella del Catasto Fabbricati del comune di Casto, come individuata nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Sezione Urbana ALO - Foglio 5 -Particella 958), è di proprietà della [REDACTED] in nuda proprietà 1/1, ed è in possesso del [REDACTED] che ne gode l'usufrutto 1/1.

Il **Lotto 6**, costituito da n° 2 particelle del Catasto Terreni del comune di Casto, come individuate nel Rapporto di valutazione del 24/11/2020 (Foglio 9 -

Particelle 944, 1093), è di proprietà della

in nuda proprietà 1/1, ed è in

possesso del che ne gode l'usufrutto 1/1.

I contratti di locazione sopra citati e la Raccomandata di disdetta/recesso del

sono allegati alla presente integrazione.

5 - Il valore locativo degli immobili non è stato stimato in quanto non espressamente richiesto dal quesito contenuto nell'Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

Di seguito si elencano i valori locativi delle varie unità immobiliari pignorate.

Lotto 2 (Particella 61 ex 4460)

Unità 2.1 (appartamento Sub. 1 - cat. A/3) 179 mq

VALORE LOCATIVO: **880 €/mese**

(diconsi **Euro ottocentottanta/00 al mese**).

Lotto 3 (Particella 82 ex 3002)

Unità 3.1 (autorimessa Sub. 1 - cat. C/6) 51 mq

VALORE LOCATIVO: **160 €/mese**

(diconsi **Euro centosessanta/00 al mese**)

Unità 3.2 (appartamento Sub. 4 - cat. A/2) 159 mq

VALORE LOCATIVO: **795 €/mese**

(diconsi **Euro settecentonovantacinque/00 al mese**)

Unità 3.3 (magazzino Sub. 6 - cat. C/2) 40 mq

VALORE LOCATIVO: **115 €/mese**

(diconsi **Euro centoquindici/00 al mese**)

Lotto 4 (Particella 50 ex 428)

Unità 4.1.1 (appartamento Sub. 10 - cat. A/3) 127 mq

	ASTE GIUDIZIARIE VALORE LOCATIVO: 560 €/mese	ASTE GIUDIZIARIE
	(diconsi Euro cinquecentosessanta/00 al mese).	
	Unità 4.1.2 (autorimessa e cantine Sub. 12 - cat. C/6) 60 mq	
	ASTE GIUDIZIARIE VALORE LOCATIVO: 175 €/mese	ASTE GIUDIZIARIE
	(diconsi Euro centosettantacinque/00 al mese).	
	Unità 4.2.1 (appartamento Sub. 11 - cat. A/3) 56 mq	
	ASTE GIUDIZIARIE VALORE LOCATIVO: 255 €/mese	
	(diconsi Euro duecentocinquantacinque/00 al mese)	
	Unità 4.2.2 (cantine Sub. 13 - cat. C/2) 23 mq	
	ASTE GIUDIZIARIE VALORE LOCATIVO: 65 €/mese	
	(diconsi Euro sessantacinque/00 al mese)	
	Unità 4.3.1 (appartamento Sub. 14 - cat. A/3) 103 mq	ASTE GIUDIZIARIE
	ASTE GIUDIZIARIE VALORE LOCATIVO: 455 €/mese	
	(diconsi Euro quattrocentocinquantacinque/00 al mese)	
	Unità 4.3.2 (cantina Sub. 15 - cat. C/2) 22 mq	
	ASTE GIUDIZIARIE VALORE LOCATIVO: 60 €/mese	
	(diconsi Euro sessanta/00 al mese).	
	6 - La conformazione originaria dei lotti è stata suggerita dalla loro classifica-	
	zione catastale in ordine al tipo di catasto (terreni e fabbricati), dal comune	ASTE GIUDIZIARIE
	catastale (Lumezzane e Casto) e dai mappali pignorati suddivisi in subalterni.	
	All'interno della perizia di stima e dei suoi Allegati 1 e 2 sono riscontrabili le	
	valutazioni di ogni singolo immobile, che hanno poi portato alle valutazioni di	
	sintesi globali.	ASTE GIUDIZIARIE
	Per comodità di lettura nell'integrazione di perizia del 31/01/2022 la confor-	
	mazione dei lotti è stata rimodulata come sopra descritto e come di seguito	
	8	ASTE GIUDIZIARIE
	ASTE GIUDIZIARIE Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE



sintetizzato.

Il Lotto 1 contiene tre mappali del Catasto Terreni del comune di Lumezzane valutati e gestibili separatamente.

Il Lotto 2 contiene un'unica unità immobiliare numerabile come Unità 2.1 costituita da un appartamento individuato, descritto e valutato in modo completamente autonomo.

Il Lotto 3 contiene tre unità immobiliari (definibili Unità 3.1, 3.2, 3.3) raggruppabili poiché in possesso e uso esclusivo del proprietario, ma valutate singolarmente in quanto vendibili separatamente.

Il Lotto 4, su richiesta del G.E., è stato suddiviso in tre lotti 4.1, 4.2, 4.3, ciascuno dei quali contenente due unità immobiliari indipendenti di cui un appartamento e un accessorio; tali unità sono state nominate Unità 4.1.1, 4.1.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.3.1, 4.3.2, e trattate separatamente e individualmente ai fini della loro stima.

Il Lotto 5 è stato considerato separatamente poiché contiene un fabbricato rurale appartenente al Catasto Fabbricati del comune di Casto, inserito in uno dei due mappali del foglio 9 del Catasto Terreni dello stesso comune.

Il Lotto 6, contenendo due mappali del Catasto Terreni, è stato quindi tenuto separato dal 5. Il valore nullo assegnato al fabbricato rurale del Lotto 5 è stato esaurientemente motivato nel Rapporto di valutazione.

Forse le scelte inizialmente adottate derivarono più da considerazioni tecniche che legali, tuttavia il sottoscritto ritiene che il contenuto dell'originario Rapporto di valutazione e dei suoi allegati fosse pienamente in grado di soddisfare le richieste che hanno condotto alla presente integrazione.

7 - L'affermazione contenuta al punto 7 delle osservazioni del 10/05/2021

9

dell' [REDACTED] non corrisponde al contenuto del Rapporto di valutazione in data 24/11/2020 e soprattutto a quello dei suoi allegati 1 e 2 che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, e il cui contenuto mostra in modo completo e dettagliato le valutazioni parziali di ogni singolo immobile stimato che portano ai risultati sintetici riportati nel Capitolo 8 "Riepilogo dei valori di stima" del citato Rapporto di Valutazione.

Risposta alle richieste dell'Avv. Vanzo

INTEGRAZIONE ANAGRAFICA

Il Capitolo "Anagrafica" all'inizio del Rapporto di valutazione del 24/11/2020 viene modificato nel modo seguente:

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Rappresentato dagli Avvocati

Esecutato:

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Lucio Baldan

	nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,	
	iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879	
	e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95	
	INTEGRAZIONE FORMALITÀ VINCOLI ONERI	
	Si dà atto dell'esistenza di iscrizione ipotecaria in favore di [REDACTED]	
	[REDACTED] sui beni oggetto di espropriazione.	
	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI	
	La descrizione della variazione degli identificativi catastali è riportata al precedente punto 3, pag. 4.	
	OCCUPAZIONE IMMOBILI	
	Le informazioni richieste sono riportate al precedente punto 4, pagg. 4 e seguenti.	
	REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE	
	I contratti di locazione sopra citati sono registrati presso l'Agenzia delle Entrate e la relativa documentazione è contenuta negli allegati 1, 2, 3, 4 alla presente integrazione.	
	VALORE LOCATIVO	
	Il valore locativo dei beni pignorati è riportato in dettaglio al precedente punto 5, pagg. 7, 8.	
	VALORE SINGOLI IMMOBILI PIGNORATI	
	Lotto 1 Comune E738 Foglio 2 Particella 4	
	VALORE DI MERCATO: 48,00 € (diconsi Euro quarantotto/00).	
	VENDITA FORZATA: 42,00 € (diconsi Euro quarantadue/00).	
	11	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Lotto 1 Comune E738 Foglio 2 Particella 5

VALORE DI MERCATO: **39.084,00 €**

(diconsi **Euro trentanovemilaottantaquattro/00**).

VENDITA FORZATA: **34.198,50 €**

(diconsi **Euro trentaquattromilacentonovantotto/50**).

Lotto 1 Comune E738 Foglio 2 Particella 71

VALORE DI MERCATO: **6.012,00 €**

(diconsi **Euro seimiladodici/00**).

VENDITA FORZATA: **5.260,50 €**

(diconsi **Euro cinquemiladuecentosessanta/50**).

Lotto 1 Comune E738 Foglio 2 Particella 79

VALORE DI MERCATO: **4.200,00 €**

(diconsi **Euro quattromiladuecento/00**).

VENDITA FORZATA: **3.675,00 €**

(diconsi **Euro tremilaseicentosettantacinque/00**).

Lotto 2 (Comune E738 Foglio 2 Particella 61 Sub. 1)

Unità 2.1 (appartamento Sub. 1 - cat. A/3)

VALORE DI MERCATO: **267.240,60 €**

(diconsi **Euro duecentosessantasettemiladuecentoquaranta/60**).

VENDITA FORZATA: **229.449,00 €**

(diconsi **Euro duecentoventinovemilaquattrocentoquarantanove/00**).

Lotto 3 (Comune E738 Foglio 2 Particella 82)

Unità 3.1 (autorimessa Sub. 1 - cat. C/6)

VALORE DI MERCATO: **38.515,40 €**

(diconsi **Euro trentottomilacinquecentoquindici/40**).

VENDITA FORZATA: 32.201,40 €

(diconsi **Euro trentadue miladuecentouno/40**).

Unità 3.2 (appartamento Sub. 4 - cat. A/2)

VALORE DI MERCATO: 188.414,40 €

(diconsi **Euro centottantottomilaquattrocentoquattordici/40**).

VENDITA FORZATA: 157.012,00 €

(diconsi **Euro centocinquantasettemiladodici/00**).

Unità 3.3 (magazzino Sub. 6 - cat. C/2)

VALORE DI MERCATO: 25.734,60 €

(diconsi **Euro venticinquemilasettecentotrentaquattro/60**).

VENDITA FORZATA: 21.445,50 €

(diconsi **Euro ventunomilaquattrocentoquarantacinque/50**).

Lotto 4.1 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 10, 12)

Unità 4.1.1 (appartamento Sub. 10 - cat. A/3)

VALORE DI MERCATO: 115.190,00 €

(diconsi **Euro centoquindicimilacentonovanta/00**).

VENDITA FORZATA: 97.911,50 €

(diconsi **Euro novantasettemilanovecentoundici/50**).

Unità 4.1.2 (autorimessa e cantine Sub. 12 - cat. C/6)

VALORE DI MERCATO: 33.170,00 €

(diconsi **Euro trentatremilacentosettanta/00**).

VENDITA FORZATA: 28.194,50 €

(diconsi **Euro ventottomilacentonovantaquattro/50**).

Lotto 4.2 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 11, 13)

Unità 4.2.1 (appartamento Sub. 11 - cat. A/3)



VALORE DI MERCATO: 51.740,00 €

(diconsi Euro cinquantunomilasettecentoquaranta/00)

VENDITA FORZATA: 43.979,00 €

(diconsi Euro quarantatremilanovecentosettantanove/00).

Unità 4.2.2 (cantine Sub. 13 - cat. C/2)

VALORE DI MERCATO: 9.260,00 €

(diconsi Euro novemiladuecentosessanta/00).

VENDITA FORZATA: 7.871,00 €

(diconsi Euro settemilaottocentosettantuno/00).

Lotto 4.3 (Comune E738 Foglio 9 Particella 50 Sub. 14, 15)

Unità 4.3.1 (appartamento Sub. 14 - cat. A/3)

VALORE DI MERCATO: 97.490,00 €

(diconsi Euro novantasettemilaquattrocentonovanta/00)

VENDITA FORZATA: 82.866,50 €

(diconsi Euro ottantaduemilaottocentosessantasei/50)

Unità 4.3.2 (cantina Sub. 15 - cat. C/2)

VALORE DI MERCATO: 8.820,00 €

(diconsi Euro ottomilaottocentoventi/00).

VENDITA FORZATA: 7.497,00 €

(diconsi Euro settemilaquattrocentonovantasette/00).

Lotto 5 Comune C330 Foglio 5 Particella 958 (Catasto fabbricati)

VALORE DI MERCATO: 0,00 €

(diconsi Euro zero/00).

VENDITA FORZATA: 0,00 €

(diconsi Euro zero/00).



L'unità immobiliare Mapp. 958 è inglobata nel Mapp. 944 (bosco ceduo) del Catasto Terreni, inserito e considerato nel successivo Lotto 6. Inoltre l'unità è intestata per la nuda proprietà ad altro soggetto diverso dal debitore, che ne possiede soltanto l'usufrutto. Infine la situazione di questo fabbricato rurale non abitativo è molto simile a quella dell'analogo fabbricato rurale non abitativo incluso nel Lotto 1. Per questi motivi si ritiene di assegnare al Lotto 5 valore nullo e di inglobare la valutazione economica di questa unità immobiliare all'interno del seguente Lotto 6.

Lotto 6 Comune C330 Foglio 9 Particella 944 (Catasto terreni)

VALORE DI MERCATO: **44.207,00 €**

(diconsi **Euro quarantaquattromiladuecentosette/00**).

VENDITA FORZATA: **39.786,30 €**

(diconsi **Euro trentanovemilasettecentottantasei/30**).

Lotto 6 Comune C330 Foglio 5 Particella 1093 (Catasto terreni)

VALORE DI MERCATO: **23.205,60 €**

(diconsi **Euro ventitremiladuecentocinque/60**).

VENDITA FORZATA: **21.096,00 €**

(diconsi **Euro ventunomilanovantasei/00**).

ACCORPAMENTO BENI LOTTO 1

I terreni che fanno parte del Lotto 1 giacciono in zona scoscesa e risultano adiacenti, sia pure attraversati da una strada di montagna a tornanti. La loro vicinanza può costituire motivo di preferenza per la vendita accorpata; non si riscontra peraltro alcun ostacolo a porli in vendita separatamente.

Le stesse considerazioni valgono anche per il lotto 6.

ACCORPAMENTO BENI LOTTO 3

Come si è visto sopra i beni costituenti l'originario Lotto 3 hanno ragione di essere accorpati soltanto perché fanno parte di un'unica particella catastale e in tal guisa sono disponibili e in uso ad un solo proprietario. La loro proprietà può peraltro essere trasferita anche senza tenerli uniti, singolarmente. Poiché tuttavia due unità si configurano come accessori alla residenza, eventuali acquirenti potrebbero essere maggiormente invogliati ad un acquisto congiunto. Nulla vieta comunque la loro commercializzazione separata.

ACCORPAMENTO BENI LOTTO 4

Come detto sopra l'unico motivo di inserimento in unico lotto delle sei unità immobiliari facenti parte del Lotto 4 è la loro appartenenza, con vari subalterni, alla stessa particella catastale. Le sei unità immobiliari sono però autonome dal punto di vista dell'uso che se ne può fare, pertanto sono pacificamente commerciabili separatamente. Unico fattore che potrebbe rendere appetibile la vendita congiunta consiste nell'eventuale aggregazione di uno o più accessori

ad uno degli appartamenti del Lotto 4

LOTTO 5 - 6

I Lotto 5 e 6 sono separati soltanto dall'appartenenza al Catasto fabbricati (Lotto 5) e al Catasto Terreni (Lotto 6): in realtà essi costituiscono un'entità unica anche se possono essere venduti separatamente o addirittura frazionati. Inoltre tali immobili sono intestati all'esecutato solo per l'usufrutto in quota 1/1, mentre la nuda proprietà è interamente a capo di altro soggetto.

La situazione degli immobili dei Lotti 5 e 6, la cui nuda proprietà fa capo ad altro soggetto implica, a parere del sottoscritto, un ulteriore ostacolo all'alienazione degli immobili degli ultimi due lotti: nelle già difficili condizioni di vendita forzata potrebbero verificarsi notevoli difficoltà a trovare acquirenti.

NUOVA SUDDIVISIONE LOTTI

Le precedenti integrazioni del 17/09/2021 e del 31/01/2022, insieme alla presente ordinata dal G.E. con verbale in data 20/04/2022, hanno completamente riconsiderato la suddivisione in lotti e la valutazione dei beni pignorati in modo analitico, dettagliando ogni singola unità immobiliare elencata.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato risposta a tutte le richieste contenute nel citato verbale del 10/04/2022, e nelle "Note scritte autorizzate recanti osservazioni alla relazione peritale" prodotte dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento che, se ritenuto necessario, fornirà anche in presenza di fronte al G.E. e alle parti creditrici.

In fede.

Brescia, 25 maggio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Lucio Baldan

Allegati:

- 1 - Copia integrale Contratto di locazione ad uso ufficio a favore della [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 2 Unità 2.1 (con estremi di registrazione)
- 2 - Copia integrale Contratto di locazione ad uso abitativo a favore del [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.1 Unità 4.1.1 (con estremi di registrazione)
- 3 - Copia integrale Contratto di locazione ad uso abitativo a favore del [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.2 Unità 4.2.1 (con estremi di registrazione)
- 4 - Copia integrale Contratto di locazione ad uso abitativo a favore delle [REDACTED]
[REDACTED] dell'appartamento Lotto 4.3 Unità 4.3.1 (con estremi di registrazione)
- 5 - Lettera Raccomandata A.R. a mano del [REDACTED] indirizzata al [REDACTED] avente per oggetto: "disdetta/recesso del contratto di locazione"