

Studio Tecnico Geom. RENATO PAINI
Via V. Arici 40/a – 25134 BRESCIA
Tel. & Fax 030 / 2304919
Cod. Fisc. : PNA RNT 50D30 B157Q
Partita I.V.A. n. 03262280179
E-mail : geom.paini.renato@virgilio.it
renato.paini@geopec.it

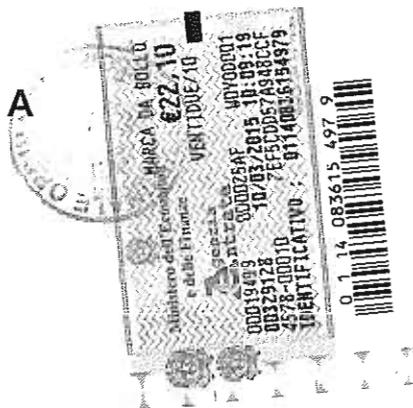
3
Tribunale Ordinario di Brescia
Depositato oggi

il cancelliere
IORLANDO ANTONIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 568 / 2014



Giudice istruttore: Dr. Gianni Sabbadini

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA

Con l'Avv. Massimo Iolita

Contro

ASTE GIUDIZIARIE.it

Premesso: L'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Gianni Sabbadini, con Sua ordinanza del 20.11.2014, nominò Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento in epigrafe, il sottoscritto Geom. Renato Paini al quale, nell'udienza del giorno 04.12.2014, prestato il giuramento di rito, venne assegnato il seguente quesito:
"L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del valore di mercato e di quello di realizzo:

dalla relazione dovrà inoltre risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti ai fini delle vendite;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa".

L'esperto prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

Il Giudice dell'esecuzione concedeva come termine per il deposito della relazione peritale almeno 45 giorni prima dell'udienza già fissata per il giorno 15.04.2015, ai sensi dell'art. 569 del codice, e pertanto per il giorno 29.10.2014 disponendo l'invio di copia alle parti affinché le stesse possano far pervenire al perito eventuali osservazioni entro 15 giorni prima dell'udienza.

CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Un data 09.12.2014 lo scrivente ha preso visione presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia degli atti e dei documenti ed ha fotocopiato tutto quanto riteneva utile allo svolgimento del proprio incarico.

Analizzando gli atti e i documenti il perito ha notato uno strano susseguirsi di variazioni catastali riguardanti l'immobile di via Ercole De Gasperi . Insospettito da tali procedure ed attribuendole ad eventuali variazioni edilizie riguardanti il fabbricato ha ritenuto opportuno richiedere presso l'Archivio Notarile in data 05.01.2015 il titolo di provenienza dei Signori [REDACTED] onde verificare se vi fossero richiamate eventuali Concessioni edilizie. Le risultanze sono state negative.

Il perito si è allora premunito , per mezzo di uno studio specializzato (Studio Tecnico Geom. Mantovani Alberto), di reperire tutte le schede catastali , sia attuali che storiche, riguardanti l'immobile.

Il perito è recato, in data 15.01.2015 presso l'Ufficio Tecnico di Verolanuova per visionare tutte le richieste eventualmente inoltrate sia dai Signori [REDACTED] che dai loro venditori.

L'unica richiesta esistente risultava una Denuncia di Inizio Attività del 7 settembre 2007 Prot. 11419 intestata alla [REDACTED] e sottoscritta dal Signor [REDACTED]. Delle opere riguardanti tale richiesta il perito non troverà traccia durante le ispezioni del 10 febbraio 2015 ed è da ritenere che non abbia mai avuto seguito.

Analoga operazione è stata fatta per gli immobili di via Dante ed anche in questo caso le risultanze sono state negative.



Con comunicazione datata 22.01.2015, inviata in pari data con posta raccomandata A.R., lo scrivente avisava i Signori [REDACTED]

[REDACTED] e l'Avv. Massimo Lolita che nel giorno di Venerdì 30 gennaio 2015, alle ore 10.00, si sarebbe recato presso l'immobile esecutato al fine di raccogliere ogni elemento tecnico utile ai fini della valutazione.

In data 25.01.2015 spediva, per mezzo di posta elettronica certificata, la medesima comunicazione all'Avv. Giovanni Pigolotti

La raccomandata inviata al Sig. [REDACTED] ritornava al mittente con la dicitura : *il destinatario è irreperibile* .

In data 23.01.2015 la raccomandata veniva consegnata al Sig. Avv. Massimo Lolita e l'avviso di ricevimento ritornava al mittente.

In data illeggibile la raccomandata veniva consegnata alla Signora [REDACTED] e l'avviso di ricevimento ritornava al mittente.

Il giorno 29.01.2015 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio PROVINCIALE DI Brescia – Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare per effettuare le ispezioni ipotecarie a carico dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] comproprietario degli immobili di via Dante n. 26 –
28 – 30 – 29 .



Il giorno 30.01.2015 alle ore 10.00, come stabilito, lo scrivente si è recato sui luoghi oggetto di causa. Suonato ripetutamente il citofono della Signora [REDACTED] nessuno ha risposto alla chiamata.

Nel mentre usciva dal portone centrale, comune ad altra proprietà, un anziano Signore, successivamente individuato come padre del [REDACTED]

Tale Signore, notando i vani tentativi di citofonare alla Signora [REDACTED] comunicava allo scrivente che la Signora [REDACTED] era partita il mattino presto per Vicenza e sarebbe stata di ritorno il lunedì successivo.

Martedì 3 febbraio il Signor [REDACTED] telefonava allo scrivente, scusandosi per quanto successo e concordando verbalmente una nuova visita per il giorno venerdì 6 febbraio 2015 presso i luoghi di causa.

Giovedì 5 febbraio 2015 alle ore 16.30 il Signor [REDACTED] telefonava allo scrivente che, viste le pessime condizioni atmosferiche (nevicava abbondantemente), era forse il caso di spostare la visita ad altra data.

Il perito era perfettamente consenziente e si concordava per effettuare la visita il giorno martedì 10 febbraio 2015 alle ore 9,45 presso il luogo di causa sito in Via De Gasperi, per poi peritare l'altro immobile sito in via Dante Alighieri.

Martedì 10 febbraio 2015 alle ore 9,45 il perito si presentava, accompagnato da un proprio aiutante, presso il luogo di causa sito in via de Gasperi n. XX. Veniva ricevuto dal Signor [REDACTED] il quale lo invitava ad iniziare le operazioni peritali dagli immobili siti in via Dante n. n. 26 – 28 – 30 – 29 .

Non essendoci motivi di opposizione il perito acconsentiva e tutti si recavano presso questi immobili.

Constatata l'assenza degli inquilini si è potuto accedere solo nelle parti comuni per quanto riguarda gli appartamenti e visionare dall'esterno sia il negozio che il garage, ubicato dal lato opposto della strada in un cortile comune ad altre proprietà.

Dell'unità abitativa al piano terra non si è potuto vedere nulla mentre del piano primo, delimitato da una porta a vetro trasparente si sono potute notare sia parte delle finiture che lo stato di manutenzione dello stesso. Si è potuto accedere e visionare il sottotetto.

Il perito, ove possibile, ha preso tutte le misure e fotografato quanto riteneva utile e necessario per espletare il suo mandato.

Il negozio è stato visionato dall'esterno in modo soddisfacente, usufruendo della ampie e luminose vetrine.

Nulla si è potuto vedere del garage se non la porta esterna.

Terminate le operazioni peritali presso gli immobili di via Dante si è tornati in via De Gasperi ed in questo caso si sono potuti visionare scrupolosamente tutti i locali.

Il perito ha preso le misure e fotografato quanto riteneva utile e necessario per espletare il suo mandato.

A causa della abbondante coltre di neve ancora presente il perito non ha potuto recarsi a visionare la proprietà terriera di cui ai mappali n. 86 e n. 393 del foglio 16 del Catasto Terreni. Si è riservato di effettuare il sopraluogo appena le condizioni meteoriche l'avrebbero consentito.

Saputo di poterlo visionare liberamente dall'esterno, senza accedervi direttamente, vista la scarsa disponibilità delle parti, non ha ritenuto necessario concordare un appuntamento per il sopraluogo stesso.

Avendo preso atto della presenza di inquilini e non potendo acquisire i relativi contratti dal Signor [REDACTED] che in questo caso risulta essere solo l'ex consorte della comproprietaria, il perito in data 12.02.2015 si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Verolanuova prima e di Brescia 2 in seguito. In questi uffici ha potuto verificare quanto riportato a pag. 15 .

Lunedì 16 febbraio 2015 il perito si è recato a visionare la proprietà terriera oggetto di causa di cui ai mappali n. 86 e n. 393 del foglio 16 del Catasto Terreni.

Compiuti le necessarie operazioni ed accertamenti il sottoscritto può così relazionare.

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI , COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

A) IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI n. n. 26 – 28 – 30 .

Quota del 50 % di proprietà a [REDACTED] delle unità immobiliari costituite da:

-Appartamento sito al piano terra e costituito da soggiorno, cucina, camera, bagno, portico e cortile.

-Appartamento sito al piano primo e costituito da cucina, bagno , quattro ampie stanze ed uno spazioso disimpegno.

-Negozio sito al piano terra con due ampie vetrine prospicienti la pubblica via.

-Sottotetto.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, confinano con i seguenti mappali (vedasi estratto di mappa all. n xx)

- a nord con via Dante Alighieri.

- a est con i mappali 21, 512 .

- a sud con il mappale 512 .

- a ovest con i mappali 17 , 51 .

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati , Comune di Verolanuova , Sezione urbana NCT , Foglio 21 con i seguenti dati catastali :

- I due appartamenti ed il sottotetto sono censiti , in modo errato, in un'unica scheda quale mappale 18 sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 774,69.

- Il negozio mappale 18, sub. 3, Cat. C/1, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 786,00.

B) IMMOBILE SITO IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 29

Quota del 50 % di proprietà a [REDACTED] dell' unità immobiliare costituita da:

-Autorimessa sita al piano terra e costituito da un unico vano.

L' unità immobiliare oggetto della presente stima, confina con i seguenti mappali: (vedasi estratto di mappa all. n 5)

- a nord con il mappale 492 .

- a est con i mappali 361 , 368 .

- a sud con il cortile di accesso comune.

- a ovest con i subalterni dello stesso mappale 365 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L' unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati , Comune di Verolanuova , Sezione urbana NCT , Foglio 19 , mappale 365 , sub. 5 cat. C/6 , classe 3 , consistenza 36 mq , rendita euro 66,93 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C) IMMOBILI SITI IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Proprietà divisa in quota del 50 % a [REDACTED] ed del 50 % a [REDACTED]

[REDACTED] delle unità immobiliari costituite da:

-Appartamento sito al piano terra , primo , sottotetto , portico , terrazza e parco secolare. Vista l'ampiezza e la particolarità dei locali il perito rimanda a pag. 13.

-Ex scuderie e magazzini .

-Stanze al primo piano stralciate dall'originaria destinazione ed incorporate in un negozio attiguo.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, confinano con i seguenti mappali (vedasi estratto di mappa all. n 5)

- a nord con il mappale 229

- a est con il mappale 231

- a sud con il mappale 233 .

- a ovest con via Ercole De Gasperi .

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati , Comune di Verolanuova , Sezione urbana NCT , Foglio 18 con i seguenti dati catastali :

- mappale 229 , sub. 8 graffato con il sub. 9, cat. A/1 , classe 1 , consistenza 21,5 vani , rendita euro 1387,98.

- mappale 229 , sub. 10 , cat. A/2 , classe 5 , consistenza 6,5 vani , rendita euro 469,98.

Il perito ha notato un grave errore commesso nella stesura della variazione catastale protocollo BS 02218811 del 13.05.2011. Il mappale 229 sub. 8 doveva

essere soppresso risultando il vano (rimessa) inserito nel mappale 229 sub. 10 (quale ripostiglio) .

L'estensore delle planimetrie ha altresì omesso di creare un nuovo subalterno per le due camere, ripostiglio e relativo corridoio, che non facevano più parte del sub. 9 ma erano state incorporate in un negozio attiguo.

Di fatto ora noi dovremmo trovare solo i mappali 229 sub. 9 e sub. 10, più un subalterno riferito alle due camere, ripostiglio e relativo corridoio stralciati.

D) TERRENO SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Proprietà divisa in quota del 50 % a [REDACTED] e del 50 % a [REDACTED]

Trattasi di terreno censito al Catasto Terreni quale seminativo irriguo ma che in realtà costituisce il parco ultrasecolare dell'immobile principale oggetto di perizia.

Confina con i seguenti mappali (vedasi estratto di mappa all. n 4)

- a nord con la roggia Gambaresca ed i mappali 230 e 229.

- a est con i mappali 234 e 233

- a sud con il mappale 232 e 233

- a ovest con il mappale 230

Il terreno è censito al Catasto Terreni , Comune di Verolanuova , Foglio 18 , particella 231 Qualità Seminativo Irriguo, Classe U. Superficie mq 1.030, RD euro 9,31 – RA euro 8,51 .

E) TERRENO SITO IN ZONA PERIFERICA

Quota del 50 % di proprietà a [REDACTED]

Terreno a forma triangolare posto in zona molto isolata .

Confina con i seguenti mappali (vedasi estratto di mappa all. n. 3)

- a nord – est con il mappale 54 (linea ferroviaria)

- a sud - est con un canale consorziale oltre il quale troviamo il mappale 88

- a nord – ovest con il mappale 89

Il terreno è censito al Catasto Terreni , Comune di Verolanuova , Foglio 18 :

- particella 86 Qualità Bosco Ceduo, Classe U. Superficie mq 594, RD euro 2,15 – RA euro 0,18 .

- particella 393 Qualità Bosco Ceduo, Classe U. Superficie mq 26, RD euro 0.09 – RA euro 0.01

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

A) IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 26 – 28 – 30 .

Il fabbricato oggetto di stima fa parte dei caseggiati ultrasecolari prospicienti via Dante Alighieri, in pieno centro del Comune di Verolanuova e si sviluppa su tre piani, di cui due abitati più un sottotetto.

Caratteristiche strutturali

La struttura è di tipo tradizionale, realizzata prevalentemente con muri portanti in pietra e mattoni, alcuni solai in latero-cemento ed altri in legno, tetto e gronde in legno con copertura in coppi. Un ampia scala in marmo lucidato conduce fino al sottotetto.

Caratteristiche dell'appartamento a piano terra

Non avendo potuto visitarlo per le finiture dobbiamo attenerci a quanto affermato dal Signor [REDACTED] I pavimenti sono in marmo, i rivestimenti in ceramica, gli intonaci del tipo civile in tutti i locali, i serramenti sia interni che esterni in legno, la porta d'ingresso pure in legno. Il riscaldamento, del tipo tradizionale con

caloriferi, è autonomo ed alimentato a gas. Non esiste impianto di condizionamento e non sono presenti fonte energetiche alternative.

Caratteristiche dell'appartamento del primo piano

Pur non potendo accedervi si è potuto avere un'ampia visione degli interni grazie alla porta d'ingresso finestrata con vetri trasparenti.

I pavimenti sono in marmo e parquet, i rivestimenti in ceramica, gli intonaci del tipo civile in tutti i locali, i serramenti sia interni che esterni in legno, la porta d'ingresso pure in legno finestrata con vetri trasparenti. Esternamente alle finestre troviamo persiane in legno verniciato. Il riscaldamento, del tipo tradizionale con caloriferi, è autonomo ed alimentato a gas. Non esiste impianto di condizionamento e non sono presenti fonte energetiche alternative. All'appartamento è in dotazione anche la terrazza. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Caratteristiche del sottotetto

Il sottotetto è ampio e luminoso con un'altezza di ml 3.05 al colmo e ml 1,65 al lato verso la strada, dall'altra parte, essendo più lungo, oltre l'altezza di ml 1,65 scende verso le finestre interne. E' ampiamente finestrato su due lati e vi si accede per un'ampia e lussuosa scala in marmo. Il pavimento è in battuto di cemento.

Caratteristiche delle parti comuni

Entrando dal portoncino in legno di vai Dante n. 30 troviamo, dopo una seconda porta vetrata, un ampio ingresso con pavimento in marmo ed arredamento di buon gusto. Sulla destra vi è l'ingresso per l'appartamento del piano terra, sul fondo la scala in marmo di accesso ai piani superiori e la porta di accesso al cortile. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Caratteristiche del negozio

Si tratta di un unico locale con due ampie vetrine prospicienti la pubblica via. In un angolo sono ubicati i servizi igienici ed il ripostiglio. Il pavimento è in marmo, gli

intonaci del tipo civile e la serramentistica in alluminio. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.



B) IMMOBILE SITO IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 29

Trattasi di una autorimessa. Non avendo potuto visitarlo per le finiture dobbiamo attenerci a quanto affermato dal Signor [REDACTED]. Il pavimento è in battuto di cemento, internamente è intonacato al rustico e la porta è in ferro verniciato. Ubicato al piano terra è inserito in un immobile adibito a civile abitazione. Vi si accede per mezzo di un cortile comune prospiciente la porta d'ingresso.

C) IMMOBILI SITI IN VIA ERCOLE DE GASPERI N. 24 .

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un **antico palazzo padronale posto sotto il vincolo monumentale.**

Vi si accede da un androne carraio, comune con un'altra proprietà, prospiciente via Ercole De Gasperi .

E' sostanzialmente diviso in due parti , di cui una , prospiciente via Ercole De Gasperi, riguarda la parte adibita a civile abitazione mentre l'altra, perpendicolare alla precedente, costituisce i vecchi magazzini, l' ex scuderia, la legnaia e probabilmente gli ex alloggi della servitù.

Davanti a questa ala del palazzo si sviluppa un portico con colonne in pietra e sovrastante terrazza.

Oltre l'androne d'ingresso carraio si apre un ampio giardino alla fine del quale si accede al parco secolare (censito al Catasto Terreni quale Foglio 18 particella 231).

Entrando al piano terra troviamo un ampio salone, una cucina, le scale di accesso al piano primo e al sottotetto, un bagno di servizio , una sala da pranzo ed un soggiorno.

Al primo piano si presentano tre camere e un bagno.

Molte stanze sono voltate e tutti i soffitti , ad eccezione del grande salone e della cucina, sono affrescate, così come diverse pareti. Il bagno è rivestito in marmo. I pavimenti sono in cotto originale ed in legno.

Tutto l'insieme è estremamente lussuoso e lo stato di conservazione risulta ottimo.

Il sottotetto dell'ala prospiciente via Ercole De Gasperi pur essendo poco utilizzato è perfettamente agibile quale ripostiglio.

Nella parte del palazzo che si sviluppa perpendicolarmente alla zona sopra descritta , al piano terra troviamo l'ampio salone già menzionato, un ripostiglio ove è ubicata la caldaia per il riscaldamento dell'intero complesso, due ampi locali (ex scuderie) alquanto trascurati ed in pessimo stato.

Per mezzo di una scala che parte dal portico prospiciente si accede al primo piano ove troviamo due locali dalle grosse dimensioni. A destra la ex legnaia , sovrapposta alle ex scuderie , il cui pavimento è staticamente alquanto insicuro tanto che risulta inutilizzato, a sinistra un locale il cui soffitto, in parte, è stato demolito o è crollato. Viene adibito a ripostiglio.

Il perito ritiene che più della sua descrizione valga il parere delle Autorità che hanno sottoposto questo palazzo al Vincolo Monumentale.

D) TERRENO SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Come sopra già riferito il terreno costituisce il parco ultrasecolare del palazzo oggetto di perizia , ed è soggetto quale pertinenza allo stesso vincolo monumentale.

L'abbondante neve ancora presente durante la visita peritale non ha consentito di ammirare a pieno la bellezza e la soavità del luogo, ma si sono potute intravedere le potenzialità uniche di un parco sito in centro al paese ed i tigli cui viene attribuita (parole del Signo ██████████ un'anzianità di circa trecento anni.

E) TERRENO SITO IN ZONA PERIFERICA

Trattasi di un terreno a forma triangolare posto a ridosso della linea ferroviaria e di un canale consortile. Per accedervi , lasciata la pubblica via , bisogna percorrere per circa trecento metri una capezzagna sita su un'altra proprietà. Il perito ritiene che si tratti di un residuo creatosi con la costruzione della linea ferroviaria. Più che un bosco ceduo appare come un sito abbandonato nel quale piante spontanee e sterpaglie imperversano.

3) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

A) IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 26 – 28 – 30 – 29

Alla data del sopralluogo , 10 febbraio 2015 , gli appartamenti , l' autorimessa e il negozio risultavano occupate da inquilini e precisamente :

Il mappale NCT foglio 21 particella 4 cat.A/2 risulta affittato per quanto riguarda il piano terra , comprese le parti comuni , al Signor [REDACTED] con contratto registrato all'Agenzia Entrate di Brescia 2 il 07.10.2014 prot.6245 serie 3T con un canone annuale di euro 3.960,00 .

Lo stesso mappale NCT foglio 21 particella 4 cat. A/2 risulta affittato per quanto riguarda il piano primo , comprese le parti comuni , al Signor [REDACTED] con contratto registrato all'Agenzia Entrate di Brescia 2 il 07.10.2014 prot.6243 serie 3T con un canone annuo di euro 5.160,00 .

Il mappale NCT foglio 21 particella 3 cat. C/1 risulta affittato a [REDACTED] con contratto registrato all'Agenzia Entrate di Romano di Lombardia il 09.05.2014 prot.533 serie 3T .

Il mappale NCT foglio 21 particella 365 cat. C/6 risulta affittato al Signor [REDACTED]
[REDACTED] con lo stesso contratto sopra riportato.



La proprietà per la quota del 50 % è pervenuta alla signora [REDACTED]
per successione di [REDACTED] registrata all'Agenzia Entrate di
Verolanuova Volume 9990 n. 569 il 15.12.2011. Il restante quota del 50 % è intestata
al Signor [REDACTED]



B) IMMOBILI SITI IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Alla data del sopralluogo , 10 febbraio 2015 , tutta la proprietà, ad eccezione di n. 2
stanze con ripostiglio e relativo corridoio site al piano primo, era occupata dalla
Signora [REDACTED]

Le due stanze con ripostiglio e relativo corridoio site al piano primo erano
completamente vuote, ma collegate di fatto ad una ex esposizione d'arredamento
attualmente dismessa. Non risultano contratti di affitto riferiti a queste due stanze.



La proprietà è pervenuta ai Signori [REDACTED] (quota del 50 %) e
[REDACTED] (quota del 50 %) con atto Notaio dott. Piergiuseppe Ricca
del 25 luglio 1988 n. 26506 di repertorio e n.8523 di raccolta, registrato all'Ufficio
registro di verolanuova il 29 luglio 1988 al n. 670 serie IV .

D) TERRENO SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Come sopra già riferito il terreno costituisce il parco ultrasecolare del palazzo oggetto
di perizia occupato dalla Signora [REDACTED].



La proprietà è pervenuta ai Signori [REDACTED] (quota del 50 %) e [REDACTED] (quota del 50 %) con atto Notaio dott. Piergiuseppe Ricca del 25 luglio 1988 n. 26506 di repertorio e n.8523 di raccolta, registrato all'Ufficio registro di verolanuova il 29 luglio 2988 al n. 670 serie IV .

E) TERRENO SITO IN ZONA PERIFERICA

Al momento della visita del perito il terreno risultava in possesso dei Signori [REDACTED]. In realtà , come sopra riportato trattasi di un sito abbandonato ove piante spontanee e sterpaglie imperversano.

La proprietà per la quota del 50 % è pervenuta alla signora [REDACTED] per successione di [REDACTED] registrata all'Agenzia Entrate di Verolanuova Volume 9990 n. 569 il 15.12.2011. Il restante quota del 50 % è intestata al Signor [REDACTED].

4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' AQUIRENTE

In PGT del Comune di Verolanuova ha inserito l'immobile di via Ercole De Gasperi n. 24 nell'elenco dei beni sottoposti a Vincolo Monumentale e quindi sottoposto alle norme del D.L. n. 42 del 22.01.2014.

Il perito specifica che l'androne d'ingresso di via Ercole de Gasperi n. 24 è comune con la proprietà confinante e che la stessa gode di un diritto di passaggio nel giardino oggetto di stima. Tale diritto viene esercitato sulla striscia di terreno che serve per accedere dall'androne alla sua proprietà, che confina con l'androne stesso

Trattasi quindi di pochi mq che non inficiano l'uso e il godimento da parte dei proprietari del palazzo oggetto di stima.



-Quota del 50 % dei costi per il ripristino della difformità edilizia descritta a pagina 24 per un valore di euro 1.600,00 (Iva ed altri oneri compresi)

-Quota del 50 % dei costi per il ripristino della difformità catastale descritta a pagina 25 per un valore di euro 896.70 (Iva ed altri oneri compresi) fatta salva la preventiva l'autorizzazione del Comune per l'intervento.

-Quota del 100 % dei costi per il ripristino della difformità catastale descritta a pagina 27 per un valore di euro 1409.10 (Iva ed altri oneri compresi) fatta salva la preventiva l'autorizzazione del Comune e degli Organi preposti per l'intervento.



5) VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Come risulta dal " Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. " redatta dal Notaio dott. Franco Treccani in data 07.10.2014 , e confermato dall'ispezione ipotecaria del 29.01.2015 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia 04.08.2014 ai n. 26010/17477. A favore della " Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta- Pompiano (Bs) Società cooperativa " , con sede in Pompiano (Bs) , codice fiscale 00436650170, contro il debitore escusso, gravante i beni cointestati ai Signori [REDACTED] per i diritti e le quote di spettanza.

2) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia 30.09.2014 ai n. 31175/20822. A favore della Banca Santa Giulia S.P.A. con sede in Chiari (Bs) , codice fiscale 0199468179, contro il debitore escusso, gravante sul bene, per i diritti e le quote di spettanza, di cui alla identificazione catastale :

-Sezione NCT, Foglio 18, mappale 229 subalterno 8 graffato al mappale subalterno 9 via De Gasperi piano T-1-2 categoria A/1 classe 1 vani 21,5, rendita catastale euro 1387,98

ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 01.06.2001 ai n. 20078/4538 , a favore della Banca Antoniana – Popolare Veneta Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Padova (Pd) , codice fiscale : 02691680208, che ha eletto domicilio in Brescia via San Martino della Battaglia n. 12/a, contro, tra l'altro, il debitore escusso (debitore non datore società " [REDACTED]

[REDACTED] , codice fiscale :

[REDACTED] a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 30.05.2001 N. 33680 di rep. del dr. S. Frediani, gravante gli originali mappali 1932/4 e 1933/2 foglio 24 sezione VER del Catasto Fabbricati e particella n. 231 foglio 18 del Catasto Terreni, per i diritti e le quote di spettanza.

Somma erogata : lire 400.000.000 (quattrocentomilioni).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione : Lire 800.000.000 (ottocentomilioni).

Durata anni 10 (dieci).

2)Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 22.11.2006 ai n. 62992/14762, a favore della " BANCA ANTON-VENETA SPA " con sede in Padova (Pd) , codice fiscale : 02691680280, che ha eletto domicilio in Verolanuova Piazza della Libertà n. 42/B, contro, tra l'altro, il debitore escusso (debitore non datore società ██████████

██████████ con sede in ██████████ a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 21.09.2007 N. 9909/6649 di rep. del dr. G.M. Rizzonelli, gravante gli originali mappali 232/5 e 232/3 foglio 18 sezione nct del Catasto Fabbricati, per i diritti e le quote di spettanza.

Somma erogata: Euro 700.000,00 (settecentomilavirgolazerozero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione : Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomilavirgola zero zero).

Durata anni 15 (quindici).

4)Ipoteca volontaria, in pari grado, iscritta a Brescia il giorno 22.07.2011 ai n. 31729/6934, a favore della " Banca Cremonese Credito Cooperativo – Società Cooperativa " con sede in Casalmoro (Cr) , codice fiscale : 01039280191, che ha eletto domicilio in Casalmoro (Cr) via Prejer n. 10, contro, tra l'altro, il debitore escusso, a garanzia del mutuo stipulato in data 12.07.2011 n. 5788/3341 di rep. della dr.ssa L. Valotti, gravante il bene immobile catastalmente descritto : -Sezione NCT, Foglio 18, mappale 229 subalterno 8 graffato al mappale subalterno 9 via De Gasperi piano T-1-2 categoria A/1 classe 1 vani 21,5, rendita catastale euro 1387,98 , per i diritti e le quote di spettanza.

Somma erogata: Euro 160.000,00 (centosessantamilavirgolazero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione : Euro 280.000,00 (duecentottantamila virgola zero zero).

Durata anni 15 (quindici).

5) Ipoteca volontaria, in pari grado, iscritta a Brescia il giorno 22.07.2011 ai n. 31729/6935, a favore della " Banca Santa Giulia S.P.A. " con sede in Chiari (Bs), codice fiscale : 01994680179, che ha eletto domicilio in Chiari (Bs) via Quartieri n.39, contro, tra l'altro, il debitore escusso, a garanzia del mutuo stipulato in data 12.07.2011 n. 5789/3342 di rep. della dr.ssa L. Valotti, gravante il bene immobile catastalmente individuabile : -Sezione NCT, Foglio 18, mappale 229 subalterno 8 graffato al mappale subalterno 9 via De Gasperi piano T-1-2 categoria A/1 classe 1 vani 21,5, rendita catastale euro 1387,98 , per i diritti e le quote di spettanza.

Somma erogata: Euro 200.000,00 (duecentomilavirgolazerozero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione : Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero).

Durata anni 15 (quindici).

6) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 27.12.2011 ai n. 53308/11173, a favore della " HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A. " con sede in UDINE, codice fiscale . 01452770306 , contro, tra l'altro, il debitore escusso, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 13.12.2011 n. 19333/13095 di rep. del dr. G.M. Rizzonelli, gravante il bene immobile catastalmente individuabile : -Sezione NCT, Foglio 18, mappale 229 subalterno 8 graffato al mappale subalterno 9 via De Gasperi piano T-1-2 categoria A/1 classe 1 vani 21,5, rendita catastale euro 1387,98 , per i diritti e le quote di spettanza.

Somma erogata: Euro 330.000,00 (trecentotrentamilavirgolazerozero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione : Euro 700.000,00 (settecentomilavirgola zerozero).

Durata anni 14 (quattordici) e mesi 9 (nove)

7) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 05.12.2013 ai n. 40318/6931, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia il giorno 03.12.2013 n. 9472 di rep. a favore della " Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta-Pompiano (Bs) Società cooperativa " , con sede in Pompiano (Bs) , codice fiscale 00436650170, , contro il debitore escusso, gravante , tra l'altro, i beni cointestati ai Signori [REDACTED] per i diritti e le quote di spettanza.

Capitale : euro 153.606,27 (centocinquantatremilaseicentosei virgola ventisette)

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione : Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) .

6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A) IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 26 - 28 - 30 - 29

I Signori [REDACTED] hanno ereditato nel 2011 un solo appartamento e precisamente il mappale 18 sub. 4 del foglio 21 cat. A/2 di vani 12,5 .

Durante l'ispezione del perito gli appartamenti sono risultati due ed entrambi affittati a persone diverse.

Buona parte dell'appartamento sito sotto la terrazza , secondo le schede catastali, non ha una destinazione abitativa ed è completamente difforme da quanto riferito dal Signor [REDACTED]

Durante le verifiche effettuate in data 15.01.2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verolanuova non sono emerse richieste edilizie di alcun tipo da parte dei sopra elencati proprietari .

Ciò constatato **si ritiene che tale suddivisione ed i lavori eseguiti siano abusivi.**

Nulla da eccepire per quanto riguarda il negozio e l' autorimessa.

Secondo il PGT vigente nel Comune di Verolanuova sono collocati nella zona urbanisticamente denominata " Nucleo antico " .

B) IMMOBILE SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI N. 24

Durante l'accurata e minuziosa ispezione dei luoghi si è potuto verificare l'assoluta mancanza di modifiche o variazioni rispetto all'impianto secolare dell'immobile.

Il tutto con l'eccezione delle due stanze con ripostiglio e relativo corridoio, ora demolito, site al piano primo che sono state scorporate dall'unità principale ed collegate ad un negozio laterale.

Durante le verifiche effettuate in data 15.01.2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verolanuova non sono emerse richieste edilizie di alcun tipo da parte dei sopra elencati proprietari in riferimento a tale scorporo.

Ciò constatato **si ritiene che tale suddivisione sia abusiva.**

Secondo il PGT vigente nel Comune di Verolanuova è collocato nella zona urbanisticamente denominata " Nucleo antico " ed inserito nell'elenco degli immobili sottoposti a Vincolo Monumentale.

D) TERRENO SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Come sopra già riferito il terreno costituisce il parco ultrasecolare del palazzo oggetto di perizia e sottoposto a Vincolo Monumentale.

Secondo il PGT vigente nel Comune di Verolanuova è collocato nella zona urbanisticamente denominata " Nucleo antico " .



E) TERRENO SITO IN ZONA PERIFERICA

Secondo il PGT vigente nel Comune di Verolanuova è ubicato quale destinazione urbanistica nella zona EF " aree agricole di filtro " .

Nel lato sud – est esiste una fascia di rispetto di ml 10,00 per la presenza del Fosso Mandrigola , canale di irrigazione a gestione consortile.

Nel lato nord – est esiste la fascia di rispetto per la linea ferroviaria.

Trattasi quindi di un terreno completamente inedificabile.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Renato Painsi , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 2293, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione reperita , di quanto ricevuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolanuova ed in base a quanto rilevato in loco , con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITA'** edilizio-urbanistica dell'immobile di via Dante Alighieri n. 30 e e dell'immobile di via Ercole De Gasperi n. 24, per le seguenti motivazioni:

1) L'appartamento di via Dante Alighieri n. 30 di cui al mappale 18 sub. 4 del foglio 21 è stato suddiviso in due unità, sono stati eseguiti interventi edilizi con cambio di destinazione al piano terra senza nessun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Verolanuova .

Specifica che queste difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili al costo complessivo di euro 1600,00 fatti salvo gli eventuali oneri che il Comune vorrà applicare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lavori da eseguire :

-Pratica Edilizia (Permesso di costruire in sanatoria).

2) Dall'immobile di via Ercole de Gasperi n. 24 sono state stralciate due stanze con il relativo corridoio e le stesse sono state collegate al un negozio limitrofo, cambiando la destinazione dei locali senza nessun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Verolanuova.

Trattandosi di immobile sottoposto a vincolo monumentale il perito non è in grado di quantificare l'importo necessario per sanare queste difformità edilizie ed urbanistiche.

Lavori da eseguire :

-Pratica Edilizia .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Renato Painsi , iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n. 2293, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco , con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITA' CATASTALE** rispetto allo stato attuale della porzione di immobile sito in via Dante Alighieri n. 30 di cui al **mappale 18 sub. 4 del foglio 21** per le seguenti motivazioni :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il mappale è stato frazionato in due unità abitative ben distinte e non vi è corrispondenza al piano terra tra la planimetria e lo stato dei luoghi.

La situazione è sanabile con il rifacimento di n. 2 schede catastali corrispondenti allo stato dei luoghi con un costo di euro 896,70

La **REGOLARITA' CATASTALE** rispetto allo stato attuale della porzione di immobile (negozi) sito in via Dante Alighieri n. 26 – 28 di cui al **mappale 18 sub. 4 del foglio 21.**

La **REGOLARITA' CATASTALE** rispetto allo stato attuale della porzione di immobile sito in via Dante Alighieri n. 29 (autorimessa) di cui al **mappale 21365 sub. 5 del foglio 19 .**

La **NON REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale della porzione di immobile sito in via Ercole De Gasperi n. 24 di cui al **mappale 229 sub. 8 del foglio 18** per le seguenti motivazioni :

Il perito ha notato un grave errore commesso nella stesura della variazione catastale protocollo BS 02218811 del 13.05.2011. Il mappale 229 sub. 8 doveva essere soppresso risultando il vano (rimessa) inserito nel mappale 229 sub. 10 (quale ripostiglio) .

L'estensore delle planimetrie ha altresì omesso di creare un nuovo subalterno per le due camere, ripostiglio e relativo corridoio, che non facevano più parte del sub. 9 ma erano state incorporate in un negozio attiguo.

Di fatto ora noi dovremmo trovare solo i mappali 229 sub. 9 e sub. 10, più un subalterno riferito alle due camere, ripostiglio e relativo corridoio.

Il mappale 229 sub. 10 del foglio 18 censito come categoria A/2 (civile abitazione) ha una destinazione completamente diversa trattandosi di magazzini e ripostigli .

Il bagno indicato in planimetria di fatto non esiste.

La situazione è sanabile con il rifacimento di n. 3 schede catastali corrispondenti allo stato dei luoghi con un costo di euro 1409,10



STIMA DELL' IMMOBILE TENUTO CONTO DEL SUO EFFETTIVO VALORE DI MERCATO E DI REALIZZO



Terminate le indagini preliminari lo scrivente procede alla stima delle unità immobiliari.

A) IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 30

Pur inserite in un unico mappale le unità sono tre per cui lo scrivente ritiene opportuno stilare una valutazione per ogni singola unità , per poi conglobare il tutto in un unico valore.

I dati generali della posizione e di tutto quanto deve essere tenuto in considerazione per l'esecuzione di una stima sono identiche per cui il cappello rimane comune.

Considerata la zona centrale in cui è inserito l'immobile, l'epoca di costruzione ultrasecolare, la descrizione effettuata dell'immobile circa la consistenza, la struttura, il buon grado di finitura adottato e dell'ottimo stato di manutenzione dell'androne d'ingresso e dell'appartamento del primo piano.

Tenuto conto l'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, preso atto dei valori di mercato attuati nella zona per recenti compravendite di immobili simili e del listino dei prezzi edito da PROBRIXIA presso la Camera di Commercio di Brescia e dei valori reperiti dalla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ritiene corretto attribuire i seguenti valori di mercato.



Le superfici commerciali , comprensive delle riduzioni inerenti la destinazione, sono le seguenti :

- Appartamento piano terra mq 81,00
- Appartamento piano primo mq 148,61
- Sottotetto parte alta mq 48,24
- Sottotetto parte bassa mq 12,82
- Terrazza mq 9,60
- Cortile comune mq 4.00
- Portichetto mq 5,06
- Androne comune d'ingresso mq 24,15
- Vano scala mq 7,02 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Appartamento molto mal disposto con scarsa luminosità e una visione paesaggistica limitata dal muro del cortile. Ubicato per buona parte sotto la terrazza sicuramente presenta una classe energetica minima per cui il perito ritiene di essere nel giusto attribuire un valore di 1.000,00 euro al mq per un totale di euro 81.000,00 . Vi sono da aggiungere i valori delle parti comuni ed esclusive che sono le seguenti :

- Cortile comune mq 4.00 / 2 = mq 2,00 x euro 1.000,00 = euro 2.000,00
- Portico esclusivo mq 5,06 x euro 800,00 = euro 4.048,00
- Androne d'ingresso comune mq 24.15 / 3 = mq 8,05 x euro 1.100 = euro 8.855,00

Il valore commerciale dell'appartamento del piano terra risulta quindi euro 95.903,00 .

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Appartamento ampio, spazioso e luminoso con ottime finiture ed affaccio sulla pubblica via. Viste queste caratteristiche il perito ritiene di essere nel giusto attribuire

un valore di 1.400,00 euro al mq per un totale di euro 208.054,00 . Vi è da aggiungere il valore delle parti comuni che sono le seguenti :

-Cortile comune mq 4.00 / 2 = mq 2,00 x euro 1.000,00 = euro 2.000,00

-Androne d'ingresso comune mq 24.15 / 3 = mq 8,05 x euro 1.100 = euro 8.855,00

-Vano scala comune al sottotetto mq 7,02 / 2 = mq 3,51 x euro 1.100 = euro 3.861,00

Il valore commerciale dell'appartamento del piano primo risulta quindi euro 222.770,00 .

SOTTOTETTO

Il sottotetto si presenta come un unico grande vano ma nel calcolo della superficie commerciale si sono tenute in considerazione le varie altezze che rendono una parte agibile mentre l'altra può essere sfruttata solo come ripostiglio.

Viste queste caratteristiche il perito ritiene di essere nel giusto attribuire un valore di 600,00 euro al mq per la parte alta ed un valore di euro 300,00 per la parte bassa. Vi è da aggiungere il valore delle parti comuni .

-Sottotetto parte alta mq 48,24 x euro 600,00 = euro 28.944,00

-Sottotetto parte bassa mq 12,82 x euro 500,00 = euro 6.410,00

-Androne d'ingresso comune mq 24.15 / 3 = mq 8,05 x euro 1.100 = euro 8.855,00

-Vano scala comune al sottotetto mq 7,02 / 2 = mq 3,51 x euro 1.100 = euro 3.861,00

Il valore commerciale del sottotetto risulta quindi euro 48.070,00 , arrotondato ad euro 48.000,00 .

Riassumendo il valore commerciale dell'immobile sito in via Dante Alighieri n. 30 risulta essere di euro 366.743,00 ma tenuto conto che parte dell'immobile non è libero, ma occupato legittimamente da conduttori , il valore sopra espresso dovrà essere decurtato del 20% per quanto riguarda i due appartamenti .

-Appartamento piano terra euro 95.903,00 x 80 % = euro 76.722,40

-Appartamento primo piano euro 222.770,00 x 80 % = euro 178.216,00

-Sottotetto (libero da inquilini) rimane uguale = euro 48.000,00

Il nuovo valore risulta euro 302.938,40 arrotondato ad euro 303.000,00

Ciò scritto , considerando che la quota parte intestata alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] è pari al 50% , il valore della sua proprietà, da divisione prettamente matematica, risulterebbe essere euro 303.000,00 x 50% = euro 151.500,00

E' doveroso a questo punto, da parte del tecnico incaricato della valutazione, considerare la scarsa appetibilità che dimostra il mercato verso l'acquisto di una quota indivisa del 50% di un immobile.

Lo scarso interesse all'acquisizione comporta una riduzione del valore di circa il 25% rispetto a quanto sopra stimato.

Pertanto il valore di realizzo della quota di proprietà indivisa della Signora

[REDACTED] **risulta : euro 151.500,00 x 75% = euro 113.625,00 che arrotondo ad euro 112.000,00 (Centododicimila/00)**

B) IMMOBILE SITO IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 26 – 28 (Negozio)

Per l'introduzione ed i parametri di stima di rimanda a pag. 27 , essendo il negozio ubicato nello stesso stabile .

In aggiunta a quanto prima riportato è doveroso aggiungere che la posizione toponomastica per un esercizio commerciale è ottima, le vetrine (2) sulla pubblica via , di ampio traffico, sono ampie e luminose.

La superficie commerciale risulta essere di mq 104.72 .

Viste queste caratteristiche il perito ritiene di essere nel giusto attribuire un valore di 2.000,00 euro al mq per un totale di euro 209.440,00 arrotondato ad euro 210.000,00.

Pur tenendo conto che l'immobile non è libero, ma occupato legittimamente da un conduttore , il valore sopra espresso non dovrà essere decurtato trattandosi specificatamente di un negozio che solitamente viene acquistato quale bene di investimento..

Ciò scritto , considerando che la quota parte intestata alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] è pari al 50% , il valore della sua proprietà, da divisione prettamente matematica, risulterebbe essere euro 210.000,00 x 50% = euro 105.000,00

E' doveroso a questo punto, da parte del tecnico incaricato della valutazione, considerare la scarsa appetibilità che dimostra il mercato verso l'acquisto di una quota indivisa del 50% di un immobile.

Lo scarso interesse all'acquisizione comporta una riduzione del valore di circa il 25% rispetto a quanto sopra stimato.

Pertanto il valore di realizzo della quota di proprietà indivisa della Signora

[REDACTED] risulta : euro 105.500,00 x 75% = euro 79.125,00 che arrotondo ad euro 80.000,00 (Ottantamila/00)

C) IMMOBILE SITO IN VIA DANTE ALIGHIERI n. 29 (Autorimessa)

Per l'introduzione ed i parametri di stima di rimanda a pag. 27 , essendo l'autorimessa ubicato nelle vicinanze dello stesso stabile .

In aggiunta a quanto prima riportato è doveroso aggiungere che nei centri storici si denota una forte appetibilità di autorimesse , vista la carenza congenita delle stesse.

La superficie commerciale risulta essere di mq 34,30 .

Fatte queste considerazioni il perito ritiene di essere nel giusto attribuire un valore di 800,00 euro al mq per un totale di euro 27.440,00 arrotondato ad euro 28.000,00.

Tenendo conto che l'immobile non è libero, ma occupato legittimamente da un conduttore , il valore sopra espresso dovrà essere decurtato del 20 %.

Il nuovo valore risulta euro 22.400,00

Ciò scritto , considerando che la quota parte intestata alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] è pari al 50% , il valore della sua proprietà, da divisione prettamente matematica, risulterebbe essere euro 22.400,00 x 50% = euro 11.200,00

E' doveroso a questo punto, da parte del tecnico incaricato della valutazione, considerare la scarsa appetibilità che dimostra il mercato verso l'acquisto di una quota indivisa del 50% di un immobile.

Lo scarso interesse all'acquisizione comporta una riduzione del valore di circa il 25% rispetto a quanto sopra stimato.

Pertanto il valore di realizzo della quota di proprietà indivisa della Signora

[REDACTED] **risulta : euro 11.200,00 x 75% = euro 8.400 (Ottomilaquattrocento/00)**

D) TERRENO SITO IN ZONA PERIFERICA

Delle scarse se non nulle qualità del terreno il perito ha già relazionato alle pag. 15 e 23 .

Lo stesso ritiene che nessuna persona di sufficiente intelletto possa essere interessata all'acquisto.

Ciò scritto, considerando la scarsa appetibilità che dimostra il mercato verso l'acquisto di una quota indivisa del 50% di un immobile , il perito valuta la **quota di proprietà indivisa della Signora [REDACTED] euro 1.200 (Milleduecento/00)**

E) TERRENO SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Il perito ha già relazionato che questo terreno non ha una propria autonomia ma è accessorio inscindibile del Palazzo di via Ercole de Gasperi n. 24 (Vincolo Monumentale). La sua valutazione verrà inglobata nella valutazione del palazzo stesso.

F) IMMOBILE SITO IN VIA ERCOLE DE GASPERI n. 24

Come riferito a pag. 14 l'immobile è sottoposto al Vincolo Monumentale ed è molto difficile valutare " un opera d'arte " non essendoci parametri di confronto.

In tutto il territorio comunale sono solo quattro le abitazioni private sottoposte a Vincolo Monumentale per cui si deve presumere che stimolino il desiderio dei ricchi notabili della zona. E' doveroso sottolineare che l'immobile oggetto di perizia è l'unico, tra i quattro palazzi sottoposti a vincolo, a potersi fregiare di un ampio giardino ultrasecolare.

Superficie commerciale reale :

Zona adibita ad abitazione = mq 355.00

Zona stralciata per il negozio = mq 50.43

Portico = mq 82.45

Terrazza = mq 82,45

Sottotetto = mq 214.02

Zona in cattivo stato di manutenzione = mq 284.83

Giardino interno = mq 324,00

Parco secolare = mq 1.030,00

Valori attribuiti ad ogni singolo settore

Zona adibita ad abitazione = mq 355,00 x euro 4.000,00 = euro 1.420.000,00

Zona stralciata per il negozio = mq 50,43 x euro 1.500,00 = euro 75.645,00

Portico = mq 82,45 x euro 1.300,00 = euro 107.185,00

Terrazza = mq 82,45 x euro 600,00 = euro 49.470,00

Sottotetto = mq 214.02 x euro 300,00 = euro 64.206,00

Zona in cattivo stato di manutenzione = mq 284.83 x euro 1.000 = euro 284.830,00

Giardino interno = mq 324,00 x euro 300,00 = euro 97.200,00

Parco secolare = mq 1.030,00 x 250,00 = euro 257.500,00

Il tutto per un valore commerciale globale di euro 2.356.036,00

Considerando il grave periodo congiunturale , pur trattandosi di un immobile unico nel suo genere nella zona del Comune di Verolavuova, di un palazzo cui è stato riconosciuto il valore storico tanto da essere inserito nel vincolo monumentale, il perito ritiene essere nel giusto indicando **il valore di realizzo inferiore di 20% circa rispetto al valore commerciale e precisamente euro 1.850.000,00 (unmilioneottocentocinquantamila/00).**

A tali valori degli immobili si dovranno decurtare le eventuali spese che il Signor Giudice dichiarerà a carico dell'acquirente.

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'III.mo Giudice Istruttore , rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si ritenesse necessaria in merito.

Si allegano :

- 1 ; Comunicazione di inizio operazioni peritali spedite il 22.01.2015
- 2 : Fotocopia avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate
- 3 : Estratto di mappa terreno sito in zona periferica
- 4 : Estratto di mappa del terreno e fabbricato siti in via E. De Gasperi n. 24
- 5 : Estratto di mappa degli immobili siti in via Dante Alighieri

- 6 : Visure catastali
- 7 : Planimetria catastale del negozio sito in via Dante Alighieri n. 26 – 28
- 8 : Planimetria catastale dell'immobile sito in via Dante alighieri n. 30
- 9 : Planimetria catastale del garage sito in via Dante Alighieri n. 29
- 10 : Planimetria catastale del mapp. 232 sub. 9 – Via E. De Gasperi n. 24
- 11 : Planimetria catastale del mapp. 232 sub. 10 – Via E. De Gasperi n. 24
- 12 : Estratto del P.G.T. per quanto riguarda i fabbricati
- 13 : Estratto del P.G.T. per quanto riguarda il terreno posto in località periferica.
- 14 : Legenda del P.G.T.
- 15 : Tavola del reticolo idrico riguardante il terreno posto in località periferica.
- 16 : Tavola del PGT riguardante gli immobili con Vincolo Monumentale
- 17 : Scheda personale dell'immobile di via E. De Gasperi per il Vincolo Monumentale.
- 18 : Ispezione ipotecaria del 29.01.2015
- Documentazione fotografica costituita da n. 20 fotografie a colori .
 - *A : Androne comune d'ingresso di via Dante Alighieri n. 30*
 - *B : Androne comune d'ingresso di via Dante Alighieri n. 30*
 - *C : Vista esterna immobile di via Dante alighieri n. 30*
 - *D : Vetrine del negozio sito in via Dante Alighieri n. 26 – 28*
 - *E : Garage di via Dante Alighieri n. 30*
 - *F : Sottotetto dell'immobile di via Dante Alighieri n. 26 – 28*
 - *G : Locali in disuso (1° P) del palazzo di via E. De Gasperi n. 24*
 - *H : Ex scuderie del palazzo di via E. De Gasperi n. 24*
 - *I : Visione interna del palazzo di via E. De Gasperi n. 24*
 - *L : Giardino, portico e terrazza del palazzo di via E. De Gasperi n. 24*
 - *M : Vasto salone interno del palazzo di via E. De Gasperi n. 24*

- N : Parco del palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- O : Particolare del bagno del palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- P : Particolare del bagno palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- Q : Soggiorno a piano terra del palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- R : Sala da pranzo del palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- S : Decorazioni dei soffitti palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- T : Decorazioni dei soffitti palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- U : Decorazioni dei soffitti palazzo di via E. De Gasperi n. 24
- V : Decorazioni dei soffitti palazzo di via E. De Gasperi n. 24

Brescia 23 febbraio 2015

L'esperto Geom. Renato Pains

