



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

829/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Alessandro Pernigotto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 30/10/2019

TECNICO INCARICATO: **MASSIMO PAGLIARI**
CF:PGLMSM58E19F471S

STUDIO ASSOCIATO

ING.DOMENICO LODA & ARCH.ING.MASSIMO PAGLIARI

- 25031 Capriolo – Bs – Via Cerese n. 65 – Tel-Fax 030/7460298 – st@lodapagliari.191.it – C.F. e P.IVA 03037270174 –

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 829/2018

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1.1 GENERALITA' E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Con preciso riferimento a quanto in oggetto, lo scrivente in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, ha provveduto in data 28/09/2019 – 02/10/2019 ad effettuare regolare sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria.

Preciso che trattasi di unica unità immobiliare posta nel comune di Gottolengo (Bs) in Via San Tommaso D'Aquino n. 31 - costituita da appartamento a piano terra, con giardino esclusivo, adibito ad uso abitativo ed attualmente occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di affittuario inquilino con regolare contratto di locazione stipulato in data 30/11/2018, sottoscritto fra le parti e registrato all'Ufficio Territoriale di DPBS UT Verolanuova, Ufficio TPK, serie 3T, numero 2973 del 30/11/2018. Il canone di affitto mensile pattuito è pari a **€ 365,00 mensili.**

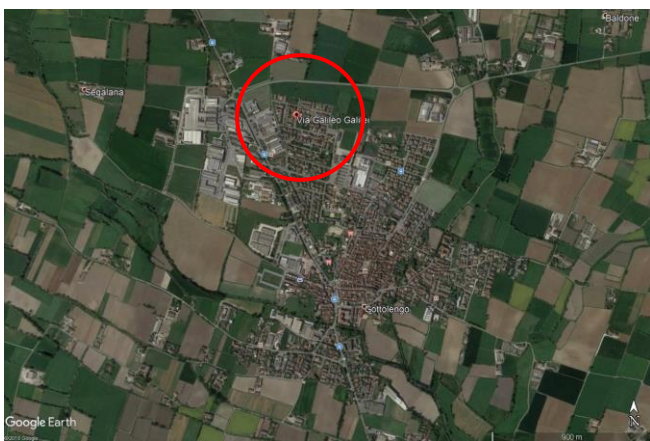


FOTO 1: vista georeferenziata del comune di Gottolengo

L'unità abitativa posta in Via San Tommaso D'Aquino n. 31 nel comune di Gottolengo (Bs) fa parte di una palazzina residenziale, costituito da n.4 appartamenti in palazzina a due piani fuori terra senza piano interrato. La destinazione d'uso di detti appartamenti è residenziale. La posizione è semi-centrale e collegata alle principali vie di comunicazione tramite strade asfaltate di ambito comunale.

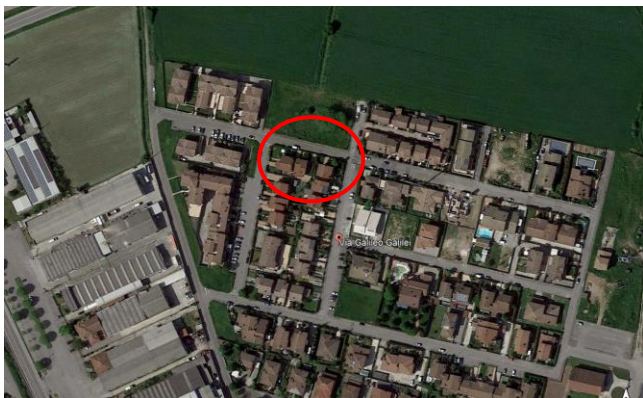


FOTO 2: ortofoto identificativa dell'immobile



FOTO 3: vista del fabbricato dalla Via Galileo Galilei

Il fabbricato è stato edificato nel 2003 con procedimento autorizzativo di cui alle P.E. Prot. n. 2163 del 19/04/2003 e P.E. n. 81/04 Prot. n. 6735 del 11/11/2004, per il quale è stato richiesto certificato di agibilità nell'anno 2005. (DOC. ALLEGATI)



FOTO 4: Ripresa fotografica esterna, fronte principale



FOTO 5: Ripresa fotografica esterna, fronte principale

Il generale stato di manutenzione della palazzina e dell'appartamento è buono. Gli infissi, le coperture e le facciate sono ben tenute così come le aree private destinate a giardino. Si evidenzia che la scheda catastale individuata al sub. 8 rappresenta lo stato di fatto che è coerente con il progetto approvato, eccezione fatta per la tramezza di separazione fra soggiorno e cucina, che è stata realizzata come da primo progetto approvato e non come da variante in corso d'opera.



FOTO 6: vista dell'ingresso alla proprietà



Foto 7: vista del giardino con la caldaia a incasso

Pertanto lo stato dei luoghi, approvato con le P.E. Prot. n. 2163 del 19/04/2003 e P.E. n. 81/04 Prot. n. 6735 del 11/11/2004, non è conforme ai documenti

autorizzativi ed alla scheda catastale. Il certificato di agibilità è stato richiesto in data 05/10/2005. I tre documenti citati sono allegati in copia. **Stante quanto sopra detto si evidenziano difformità edilizie solo formali ma non sostanziali.**



FOTO 8: Vista del portico esclusivo



Foto 9: Vista dell'orto posto sul retro

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi alimentati a corrente e gas, pavimentazione in ceramica, bagno con rivestimento ceramico. L'unità è dotata di citofono, cancello pedonale elettrificato e cancello carrabile autonomo avente accesso al giardino e al portico il quale può essere utilizzato anche come deposito di autovettura.



FOTO 10: Quadro elettrico e termostato

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	SC (MQ)	RC (€)
NCT/13	442	8	A/2	5	5	87	253,06



FOTO 11: estratto di mappa presente in banca dati all'UTE di Brescia che individua il Foglio NCT/13 con il mapp 442 oggetto di perizia

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 20/09/2019

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari situate nel Comune di GOTTOLENGO (Codice E116) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Frazione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Mimo Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	RCT	13	442	8			A/2	5	5 vani	Totale 87 m ² Totale escluse aree scoperte ** 75 m ²	Euro 253,06	VIA GALILEO GALILEI piano: 1 Variazione dal 09/11/2015 - In aumento in via dei dati di superficie.	Assunzione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma 3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	COEF. FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dai beni
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti del 14/08/2004 Esperto n. 1977 Es parte: LANGELLA ANTONIO Sede: SALO Es girazione: Sede: COMPRA/VENTITA (n. 240811/2004)			

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura tematica

** Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

*** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comuni anti o non comuni anti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

FOTO 12: visura catastale all'NCEU

Data: 20/09/2019 - n. T117916 - Richiedente: PGLMSM58E19F471S



FOTO 13: Scheda appartamento sub 8 Piano Terra

La situazione attuale dell'appartamento è individuata dall'estratto della Tav. n. 7 allegata alla P.E. P.E. n. 81/04 Prot. n. 6735 del 11/11/2004 e qui riprodotta fra gli allegati.

Dalla pianta catastale si evince la sussistenza di:

N. 1 appartamento a piano terra dotato di ingresso, soggiorno/cucina, due camere, bagno, disimpegno, portico e giardino esclusivo. Le finiture interne dell'immobile sono buone, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, citofono e salvavita. Pavimentazioni piastrellate in ceramica nella zona giorno e notte.



FOTO 14 e 15: zona giorno



FOTO 16 e 17: zona notte



FOTO 18: Pavimentazioni

FOTO 19 e 20: bagno

L'appartamento gode di triplice affaccio, è d'angolo e prospetta sul giardino privato. Ha un portico pranzabile adiacente alla zona giorno dove può trovare alloggio un posto auto. I serramenti sono in legno con vetrocamera e dotati di ante esterne in legno massello.

1.3 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia è individuato nel vigente P.G.T. del comune di Gottolengo, come **"Art. 24 - ZONA "AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'"**

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

Art. 24.AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'

24.1.OBIETTIVO DI PIANO Sono ambiti con vocazione principale residenziale con prevalenza tipologica edilizia abitativa plurifamiliare a più piani e caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino.

24.2.DESTINAZIONI D'USO Negli "ambiti residenziali consolidati ad alta densità" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

VOCAZIONI FUNZIONALI		DESTINAZIONI D'USO				
SPECIFICA DELLE VOCAZIONI FUNZIONALI		SPECIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO	Ammissibilità e limitazioni	Limitazioni rispetto al piano insediativo urbanistico e % dello slp	specifiche	
RESIDENZIALE "R"	VOCAZIONE PRINCIPALE	Abitazione Residenziale	Ra	AMMESSO	100%	
		Abitazione Residenziale complementare	Ra	NA	0%	
RESIDENZIALE "R"	STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (di area) (area 11.771,5 mq) (16/07/2007)	TURISTICA "T"				
		Alberghi	Ta	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Residenza Turistica Alberghiera - RTA	Tb	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Moteli	Tc	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Villaggio Albergo	Td	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Albergo mobile - Cami	Te	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Albergo Dimora storica	Tf	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Albergo - centro benessere	Tg	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze
		Albergo diffuso	Tm	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze

		TURISTICA "T"				
TURISTICA "T"	ATTIVITA' RICETTIVE STRUTTURE RICETTIVE NON ALLIATA APERTA ALBERGHIERE (di area) (area 11.771,5 mq) (16/07/2007 e s.m.)	Casa per ferie	Tn	NA	0%	Sono fatte salve le preesistenze Sono fatte salve le preesistenze Sono fatte salve le preesistenze
		Ortelli per la gioventù	To	NA	0%	
		Casa e appartamenti per vacanze	Ta	NA	0%	
		Villaggi turistici	Tf	NA	0%	
		Campeggi	Tg	NA	0%	
		Aree di sosta	Th	NA	0%	
		DIREZIONALE "D"				
DIREZIONALE "D"		Uffici	Da	AMMESSO	100%	
		Studi professionali	Dh	AMMESSO	100%	
		COMMERCIALE "C"				
COMMERCIALE "C"		Esercizi di vicinato	Ca	AMMESSO	100%	
		Media distribuzione di vendita	Cb1	NA	0%	
		Media distribuzione di vendita	Cb2	NA	0%	
		Grande distribuzione di vendita	Cc	NA	0%	
		Centro commerciale	Cd	NA	0%	
		Vendita di merci ingombranti	Ce	NA	0%	
		Pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande	Cf1	COMPARTI CON LIMITAZIONE	50%	
		Pubblici esercizi senza somministrazione di alimenti e bevande	Cf2	AMMESSO	100%	
		Distributori di carburante	Cg	NA	0%	
		Nuovi formati commerciali	Ch	NA	0%	
		Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	NA	0%	
		Esercizio di spaccio alimentare	Cj	NA	0%	

		PRODUTTIVO "P"			
PRODUTTIVO "P"		Artigianato di servizio e artistico	Pb	AMMESSO	100%
		Attività artigianali della cura del corpo	Pb2	AMMESSO	100%
		Artigianato e industria	Pa	NA	0%
		Attività estorativa	Pe	NA	0%
		Depositi a cielo aperto	Pf	NA	0%
		AGRICOLA "A"			
AGRICOLA "A"		Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	Aa	NA	0%
		Allevamenti zootecnici familiari	Ab	NA	0%
		Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	NA	0%
		Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	NA	0%
		Stalle fisse	Ae	NA	0%
		Stalle mobili	Ae2	NA	0%
		Attività agribus	Af	NA	0%
		STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO "S"			
STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO "S"		Dioranee e sale da ballo	Sa	NA	0%
		Attrezzature culturali per lo spettacolo	Sb	AMMESSO	100%
		Autoarmerie e/o garage	Sc	AMMESSO	100%
		Attrezzature sportive	Sd	NA	0%
		Attrezzature sportive specializzate	Se	NA	0%
		Attrezzature per la salute e per il corpo	Sf	AMMESSO	100%
		SERVIZI PUBBLICI "SP"			
SERVIZI PUBBLICI "SP"		Parcheggi pubblici	SPa	NA	0%
		Vaia pubblica	SPb	NA	0%
		Scuola per l'istruzione dell'obbligo e superiore	SPc	NA	0%
		Servizi pubblici di livello comunale	SPd	NA	0%
		Attrezzature pubbliche d'interesse generale	SPe	NA	0%
		Impianti d'interesse generale	SPf	NA	0%

24.3. MODALITA' D'INTERVENTO L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

24.4.DOTAZIONE DI SERVIZI Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

24.5.INDICI E PARAMETRI EDILIZI

□ "it" – Indice di densità territoriale (mc/m^2)= **non previsto**

□ "if" – indice di densità fondiaria (mc/m^2) = **1,20**

o E' consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice

o E' consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del **10%** , non cumulabile con la premialità concessa per il contenimento dei consumi energetici.

□ "Ic" – Indice o rapporto di copertura (m^2/m^2)= **0,50**

o E' consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del **10%**

□ "ID" –Indice drenante

o Per gli edifici di nuova realizzazione = **30 %**

o Per interventi su edifici esistenti di ampliamento-sostituzione= **20%**

o E' consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice

o Ai sensi del titolo III del regolamento locale d'igiene tipo per i PA il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

□ "H max" – altezza massima (m)=**10,00**

o E' consentito il mantenimento anche in caso di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione) dell'altezza preesistente eccedente quella prescritta.

24.6.DISTANZE

DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINO DI PROPRIETÀ DI TERZI	DISTANZA TRA COSTRUZIONI	DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE
Mai inferiore a 5 m, o pari ad H/2, consentite distanze inferiori purché convenzionate con la proprietà di terzi	Tra pareti finestrate di edifici antistanti, pari all'altezza del fabbricato più alto, comunque mai inferiore a 10 m	Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 m

□ In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a **m. 5** o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo quanto disciplinato dal D.L. n.1444 del 2 aprile 1968.

□ Ai sensi dell'art.9 del D.L. 1444/69, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze tra i fabbricati inferiori rispetto a quelli indicati nella tabella precedente.

24.7.INTERVENTI SOGGETTI A PREVISIONI SPECIFICHE

□ Per i nuovi interventi, non puntualmente individuati dal Piano e non assoggettati in via preordinata a strumento attuativo che superano i seguenti limiti

a) destinazioni residenziali : volume maggiore di **1.500 mc**

b) destinazioni terziarie : slp maggiore di **600 m2**

c) compresenza di destinazioni terziarie e residenziali: slp maggiore di **300 m2** vige l'obbligo di preventiva approvazione di PA o permesso di costruire convenzionato al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo. I limiti sopradetti vengono innalzati del **20%** nel caso di soli interventi di ristrutturazione.

24.8.AMBITI SOGGETTI A PREVISIONI SPECIFICHE

□ Il Piano ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nell'ambito residenziale consolidato ad alta densità

Si tratta di porzioni di territorio adiacenti ad ambiti urbanizzati o solo parzialmente urbanizzati.

Obbiettivo è la riorganizzazione del tessuto urbano esistente al fine di una riqualificazione di eventuali servizi esistenti o il potenziamento attraverso nuove dotazioni.

La destinazione principale degli ambiti soggetti a previsione specifica sarà residenziale e secondo quanto definito al punto 2 del presente articolo. Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "**PR**" sono subordinate a Piano di Recupero.

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi alle volumetrie indicate nella tabella seguente.

ID	stima superficie territoriale	volumetria massima	altezza massima
	m2	mc	m
PR 02 sub. A	7.015	6.565	7,50
PR 02 sub. B	6.450	6.036	
PR 03	5.547	esistente + 1.500	7,50
PCC 01	1.244	600	2 piani
PCC 02	1.644	1.500	10,00
PCC 03	755	3.423	10,00

- Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, faranno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.
- I parametri degli ambiti soggetti a previsioni specifiche sopra definiti derogano e prevalgono sui parametri assegnati all'ambito di appartenenza.
- Per i parametri non specificati all'interno delle previsioni specifiche si rimanda a quelli generali del relativo ambito.
- A fronte di un disegno urbanistico complessivo, le volumetrie assegnate ai sub ambiti PCC 02 e PCC 03 potranno essere ri-distribuite all'interno della previsione PCC 02, senza comunque superare i limiti massimi assegnati.
- Le potenzialità edificatorie degli ambiti indicati con la sigla "**PCC**", sono conseguibili solo attraverso un Permesso per Costruire Convenzionato.
- Per l'area identificata in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "**NS 01**", è consentito il mantenimento dell'attività produttiva in essere, con possibilità di incremento nella misura massima di 200 m2 di SLP, finalizzata all'adeguamento/potenziamento dell'attività esistente. Cessata l'attività, gli edifici dovranno essere riconvertiti con destinazione d'uso residenziale o compatibile con l'ambito, secondo limiti e modalità disciplinate dall'azzonamento di appartenenza.
- Come richiesto da ARPA in sede di VAS, per l'ambito di riconversione PR 02, poiché potrebbe sussistere la possibilità che nel suolo, sottosuolo o nelle acque sotterranee siano presenti sostanze contaminanti in concentrazioni tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente, è necessario prevedere una verifica obiettiva che accerti e assicuri un alto livello di protezione, con le modalità previste dall' art. 242 del D. Lgs. 152/2006, sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D. Lgs. 152/2006. Si evidenzia inoltre la necessità della verifica della presenza di manufatti contenenti amianto.

24.9. PREMIALITÀ PER CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, PER FINALITÀ AMBIENTALI PAESAGGISTICHE

1. Ai sensi dall'art.11 della l.r.12/05 e s.m.i ai fini dell'incentivazione per le costruzioni che prevedono un contenimento dei consumi energetici è prevista una premialità volumetrica.
2. L'incremento volumetrico non potrà superare il limite massimo del **+ 15 %** del volume ammissibile dall'ambito.
3. La premialità è subordinata al conseguimento di una classe energetica "**A**" per l'intero edificio, secondo quanto classificato dall'allegato A dalla D.G.R. X/3868 e s.m.i.
4. La premialità è altresì prevista per gli interventi di cui al punto 35.11 delle presenti NTA.
5. In caso di acquisizione di diritti edificatori il limite di cui al punto 2 potrà essere elevato al 20% purché tali diritti vengano acquisiti dalle aree di decollo prodotte dalle aree a servizio.

Nel caso di perizia, trattasi di situazione urbanistica consolidata che non prevede variazioni di consistenza dell'unità oggetto di perizia, se non la trasformazione in unità direzionale (ufficio) compatibile con le norme di PGT ma che nella sostanza non produce alcun incremento del valore commerciale del bene, posto in zona residenziale consolidata.


Comune di Gottolengo
 Piazza XX Settembre, 1
 25023 Gottolengo (BS)

Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole (ex. art. 10 Lr. 12/2005 s.m.i.)

Variante generale al PGT
 ai sensi dell'art. 13 della Lr. 12/2005 s.m.i.

Tavola **PR02c** Scala 1:5.000
 Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del PTCP
 Marzo 2017

Il Sindaco
 Il Segretario comunale

Adozione degli Atti di Variante al Pgt
 D.C.C. n. 23 del 29/03/2017

Approvazione degli Atti di Variante al Pgt
 D.C.C. n.del

Progettisti variante generale PGT
 Studio Emme Barba e Misero Salvadori
 architetti associati (capogruppo)
 arch. Emme Barba
 Plan. Giorgio Misero
 Dott. Plan. Alessio Rossi
 Dott. Geom. Carolina Marconi
 Dott. For. Eugenio Morini
 (componente agronomica e forestale)
 Geol. Umberto Locati
 (componente geologica, idrogeologica e sismica)
 Studio Tecnico Ing. Pietro Pini
 (componente acustica)


Comune di Gottolengo
 Giacomo Massa
 (il Sindaco)
 Andrea Fianelli
 (Assessore ai lavori pubblici
 e all'urbanistica)
 Roberto Mazzoli
 (Settore Urbanistica, Edilizia Privata,
 Lavori Pubblici, Ambiente
 ed Ecologia)




Base aerofotogrammetrica
 (fonte: base dati Comune Gottolengo)


Limite amministrativo
 Comune di Gottolengo


Legenda

 Nuovo Centro abitato
 (ai sensi del D.L. 30/04/1992
 n.285)


 Ambiti del
 Tessuto Urbano Consolidato (TUC)


Nuclei di antica formazione (NAF)


 Edifici dei
 Nuclei di Antica Formazione
 (art.23 delle NTA)


 Perimetrazione
 Nuclei di Antica Formazione
 (art.23 delle NTA)


Ambiti residenziali consolidati


 Ambiti residenziali ad alta densità
 (art.24 delle NTA)

 Ville storiche
 (art.27 delle NTA)


 Ambiti residenziali a media
 densità (art.25 delle NTA)


 Ambiti a verde privato urbano
 (art.28 delle NTA)


 Ambiti residenziali a bassa/rada
 densità (art.26 delle NTA)


 Edifici residenziali in ambito
 agricolo (art.29 delle NTA)


Ambiti consolidati per attività produttive

 Ambiti per attività produttive
 industriali-artigianali
 (art.30 delle NTA)

 Ambito estrattivo
 (art.33 delle NTA)

 Ambiti per attività produttive
 commerciali-terziarie
 (art.31 delle NTA)

 Edifici produttivi in ambito
 agricolo (art.34 delle NTA)

 Distributori di carburanti
 (art.32 delle NTA)

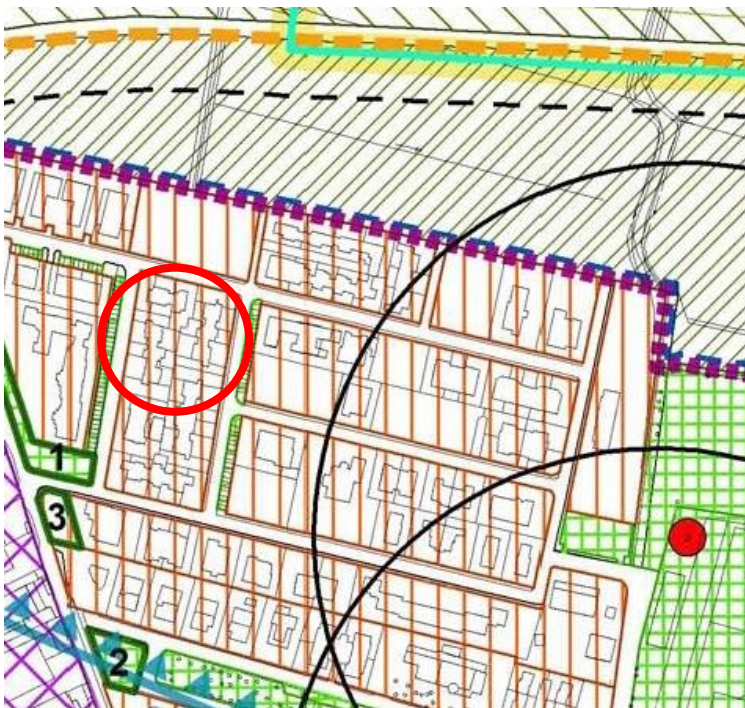


FOTO 21: Estratto di PGT – TAV. PR.02.c e legenda con individuazione dell'immobile oggetto di perizia

2. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL BENE

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare per la quale è possibile ipotizzare la costruzione di unico lotto compravendibile.

La valutazione proposta per il bene catastalmente individuato come **Foglio NCT/13, Mappale n. 442 sub. 8** è proposta con riferimento a quanto previsto nel listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Brescia dell'anno 2019 per ABITAZIONI RECENTI DI VETUSTA' COMPRESA FRA 10 E 20 ANNI, si assume un valore medio pari a:

- **€/mq. 1.250,00** per l'appartamento a piano terra

Valutazione della Superficie Commerciale dell'appartamento:

- Piano terra	mq. 76,00 x 1,00	= mq. 76,00
- Portico	mq. 18,00 x 0,30	= mq. 6,00
- Giardino	mq. 155,00 x 0,05	= <u>mq. 8,00</u>
Totale Superficie Commerciale		= mq. 90,00

Sub.	Appartamento	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Valore di mercato	Valore di vendita giudiziaria
8	Appartamento PT	90,00	1.250,00	€ 112.500,00	€ 102.375,00

Valutato che **l'appartamento è locato con prima scadenza al 30/11/2022**, si ritiene che per il valore della vendita giudiziaria sia da decurtare un importo pari al 3% annuo del valore di mercato per € 3.375.00 annui e quindi per un importo netto pari a:

- Valore di mercato del bene	= € 112.500,00
- Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	= € 102.375,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO

Lo stato di possesso dell'immobile all'atto del sopraluogo è quello di immobile locato.

STORIA IPOTECARIA - PROPRIETA' E PROVENIENZE -

A tutto il giorno 11 ottobre 2018 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere di piena proprietà del signor [REDACTED] nato a Talwandi Salhan (India) il giorno 15 novembre 1977, codice fiscale [REDACTED], il tutto come si evince dalla seguente cronistoria.
Ispezione ipotecaria effettuata dal titolo dell'originaria provenienza al giorno dell'aggiornamento del 20 novembre 2018.

1) Al ventennio piena proprietaria dei terreni sui quali fra altro venne edificata l'unità immobiliare in oggetto era la società [REDACTED] con sede a Scandolara Ripa d'Oglio codice fiscale [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 8 maggio 1998 n. 57915 di repertorio del Notaio Simonetta Palombo trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 14 maggio 1998 ai n.ri 15303/10595. Si precisa che vengono acquistati gli originario mappa li 325 (poi mapp 442 e 460) e 327 (poi mapp 444 e 462) nonché re liquato delle acque poi accatastato ai mapp 447 e 448).

2) Con atto in data 12 giugno 1998 n. 58173 di Repertorio del Notaio Simonetta Palombo trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 giugno 1998 ai n.ri 19693/13650 la società [REDACTED] ha stipulato con il Comune di Gottolengo convenzione edilizia volta all'edificazione in oggetto; convenzione modificata con atto in data 23 aprile 2004 n. 257407 di Repertorio del Notaio Alberto Rotondo trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 7 maggio 2004 ai n.ri 22974/13658.

3) Con atto di compravendita in data 16 luglio 2001 n. 16708 di Repertorio del notaio Paola Esposito trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 25 luglio 2001 ai n.ri 28087/18200 la società [REDACTED] ebbe a vendere parte dei terreni sui quali venne edificata l'unità immobiliare in oggetto (mapp. 409, 411 e 413 che hanno

originato mapp 458 e 460 poi mapp 442) alla società [REDACTED] con sede a Gambara codice fiscale [REDACTED].

4) Con atto di compravendita in data 16 maggio 2003 n. 43156/12220 di Repertorio del Notaio Simone Frediani trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 maggio 2003 ai n.ri 24497/15243 la società [REDACTED] ebbe a vendere la restante parte dei terreni sui quali venne edificata l'unità immobiliare in oggetto alla società [REDACTED] con sede a Leno codice fiscale [REDACTED]. Dal quadro D di detta nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si è precisato che dal contenuto degli atti di provenienza la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza della convenzione edilizia stipulata con il comune di Leno con atto ricevuto dal notaio S. Palombo in data 24.11.1992 rep. 42593 (tras.to a Brescia il 02.12.1992 ai nn. 32780/21574) e della convenzione edilizia stipulata con il comune di Gottolengo con atto ricevuto dal notaio S. Palombo in data 12.06.1998 rep. 58173 (tras.to a Brescia IL 18.06.1998 Al NN.19693/13650), di accettarne pienamente il contenuto e di impegnarsi, per quanto di sua competenza a rispettarne tutte le clausole i patti e le condizioni e ad adempiere tutti gli obblighi oneri ed adempimenti nascenti dalle convenzioni stesse; di essere a conoscenza che il corrispettivo convenuto nel succitato atto di compravendita autentificato dal notaio S. Palombo in data 08.05.1998 rep. 57915/15144, non risulta quietanzato stante la dilazione di pagamento accordata alla parte acquirente sino al 30.12.1999 e delle conseguenze giuridiche di un'eventuale inadempimento della parte acquirente stessa; di essere a conoscenza che, fra i titoli di provenienza indicati nel succitato atto di compravendita autentificato dal notaio S. Palombo in data 08.05.1998 rep. 57915/15144 risultano anche due atti di donazione ricevuti dal notaio L. Lechi in data 11.12.1997 rep. 90994/30916 (reg. to a Montichiari il 24.12.1997 al n.506 serie 1v e tras.to a Brescia l'08.01.1998 ai nn. 284/190) e rep. 90993/30915 (reg.to a Montichiari il 24.12.1997 al n. 507 serie 1v e tras.to a Brescia l'08.01.1998 ai nn. 283/189), e delle conseguenze giuridiche ed economiche che potrebbero derivare da un'eventuale esercizio da parte degli aventi diritto, delle azioni di reintegrazione della Quota riservata ai legittimari ai sensi degli artt. 553 e ss. del codice civile.

5) Con atto di compravendita in data 12 giugno 2003 n. 43380/12368 di Repertorio del Notaio Simone Frediani trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 19 giugno 2003 ai n.ri 29519/18148 la società [REDACTED] ebbe a vendere parte dei terreni sui Quali venne edificata l'unità in oggetto (mapp. 442 444 e 447 poi mapp 442) alla società [REDACTED] con sede a Milzano codice fiscale [REDACTED].

6) Con atto di compravendita in data 12 febbraio 2004 n. 1313/987 di Repertorio del Notaio Antonio Langella trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 19 febbraio 2004 ai n.ri 8754/5762 la società [REDACTED] ebbe a vendere la restante parte dei terreni sui quali venne edificata l'unità in oggetto (mapp. 458, 460 e 462 poi mapp442) alla società [REDACTED].

7) Con atto di compravendita in data 21 aprile 2004 n.1563/1153 di Repertorio del Notaio Antonio Langella trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 29 aprile 2004 ai n.ri 21251/12607 la società [REDACTED] ebbe a vendere la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione alla società [REDACTED].

8) Con atto di compravendita in data 5 agosto 2004 n.1977/1474 di Repertorio del Notaio Antonio Langella trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 12 agosto 2004 ai n. ri 43457/26081 la società [REDACTED] ebbe a vendere la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione al signor [REDACTED].

STORIA IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame i beni di cui sopra sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il giorno 12 agosto 2004 ai n.ri 43458/10825 a favore di [REDACTED] con sede in Bologna codice fiscale 12931320159 domicilio ipotecario eletto presso l'Agenzia di Bagnolo Mella e contro il signor [REDACTED], a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 5 agosto 2004 n. 1978/1475 di Repertorio del Notaio Antonio Langella della durata di anni 25 al tasso di interesse annuo del 3 95%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale. Si precisa che detta ipoteca risulta annotata in data 3 febbraio 2009 ai nn. 4655/1032 di "Surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.L. 7/2007" a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale 80123490155 e contro il signor [REDACTED] a seguito di atto di mutuo fondiario e surrogazione in data 23 gennaio 2009 n. 290106 di repertorio del Notaio Alberto Rotondo.

2) Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia n.9975/2018 di repertorio in data 26 settembre 2018 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 11 ottobre 2018 ai n.ri 44074/28109 a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale 03622620965 e contro il signor [REDACTED].

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'atto di acquisto e di provenienza non si evincono per l'unità oggetto di stima, servitù a favore di terzi.

4.2. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 29/04/2004 - Registro Particolare 12607 Registro Generale 21251 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 1563/1153 del 21/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 12/08/2004 - Registro Particolare 26081 Registro Generale 43457 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 1977/1474 del 05/08/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 12/08/2004 - Registro Particolare 10825 Registro Generale 43458 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 1978/1475 del 05/08/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1032 del 03/02/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL D.L. 7/2007)

4. TRASCRIZIONE del 11/10/2018 - Registro Particolare 28109 Registro Generale 44074 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9975/2018 del 26/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Come da visura ipotecaria in data 06-11-2019, allegata alla presente.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED]

5.2 PRECEDENTI PROPRIETARI: [REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

La situazione urbanistica vigente non produce variazione alcuna sullo stato dei luoghi e quindi permane la destinazione prevista dal P.G.T. – “Art. 24 - ZONA “AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA’””.

L'immobile per intero è stato costruito in base alle pratiche edilizie regolarmente rilasciate dal comune di Gottolengo: P.E. Prot. n. 2163 del 19/04/2003 e P.E. n. 81/04 Prot. n. 6735 del 11/11/2004 e richiesto certificato di agibilità.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: NON CONFORMITA'

8.2 CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORMITA'

8.3 CONFORMITA' URBANISTICA: CONFORMITA'

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: CONFORMITA'

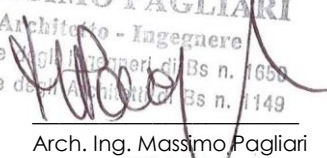
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Come precedentemente detto il valore di mercato dell'immobile è stato ritenuto conforme a quanto contenuto nelle indicazioni del listino ProBrixia allegato alla presente e quantificato in: **€/mq. 1.250,00**

Valutazione resa per fabbricati con vetustà compresa fra 10 e 20 anni

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	= € 112.500.00
- A dedurre importi per locazione in essere per:	= € - 10.125.00
- Valore di vendita giudiziaria	= € 102.375.00

In fede

MASSIMO PAGLIARI
Architetto - Ingegnere
Ordine degli Ingegneri di Bs n. 1658
Ordine degli Architetti di Bs n. 1149

Arch. Ing. Massimo Pagliari

Capriolo, lì 30 ottobre 2019

Allegati:

- schede catastali e visure
- estratto ipotecario
- Agibilità e concessioni edilizie
- atto di LOCAZIONE
- visura BROBRIXIA