

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura di liquidazione del patrimonio nel procedimento per  
la composizione della crisi da sovraindebitamento n. 47/2015  
a carico della

---

Giudice Delegato: Dott. Gianni Sabbadini  
Liquidatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti  
Perito: Riccardo Crea dottore agronomo



**Comune censuario: Azzano Mella**

NCT foglio 7 mappali 76

NCT foglio 08 mappale 128 sub 3/4

NCT foglio 08 mappale 136

Complesso edilizio denominato

---

via Niga, 26

Committente

**dott.ssa Roberta Tegoletti**

Via S. Giovanni Bosco 1/e – Brescia

**Ottobre 2016 - Giugno 2017**

## SOMMARIO

- premessa e quesito ..... pag. 03
- accertare e individuare i beni immobili..... pag. 04
- relazione catastale storica ventennale..... pag. 05
- precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art.19 comma 14..... pag. 05
- coerenze..... pag. 06
- titoli di provenienza..... pag. 06
- determinare il valore corrente di mercato..... pag. 06
- certificazione energetica..... pag. 08
- stima del valore di mercato..... pag. 08
- successione cronologica delle iscrizioni  
e trascrizioni pregiudizievoli..... pag. 13
- vincoli non trascritti ma vigenti..... pag. 14
- stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica..... pag. 15
- eventuale esistenza di contratti di locazione..... pag. 15
- documentazione per la vendita (ICI-IMU)..... pag. 15
- ricostruzione storica con estensione al ventennio  
delle provenienze..... pag. 16
- conclusioni ..... pag. 16
- elenco allegati..... pag. 17

## Premessa e quesito

Con Provvedimento del Giudice Dott. Gianni Sabbadini del Tribunale di Brescia in data 8/4/2016, depositato in cancelleria il successivo 11/4/2016, è stata omologata la procedura di accordo di composizione della crisi in oggetto, come da proposta di accordo presentata dalla Società Agricola -----e dai signori (.....omissis) ed è stata nominata Liquidatore la dott.ssa Roberta Tegoletti, con studio in Brescia, via San Giovanni Bosco 1/E.

La liquidatrice, ai fini dell'attività di realizzo dei beni immobili, prevista nell'accordo omologato ha incaricato il sottoscritto dottore agronomo Riccardo Crea, libero professionista, indifferente, con studio in Brescia in Via Triumplina 140, iscritto all'Ordine degli Dottori Agronomi e Forestali di Brescia al n.166 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.30 della Categoria IV AGRICOLA, di predisporre una perizia di stima sugli immobili di proprietà indivisa dei signori -----, nell'ambito della messa all'asta di parte del patrimonio di proprietà dei signori ----- . La dott.ssa Tegoletti, in qualità di O.C.C. assegnava al sottoscritto perito il compito di adempiere al seguente incarico:

• **accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore (-----), acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza, relativamente alle unità immobiliari situate ad Azzano Mella in via Niga n° 26, complesso edilizio "Palazzo .....i"**

• **determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva;**

• **descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;**

• **accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;**

• **verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;**

• **procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze);**

• **ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza.**

-----

Il sottoscritto, in esecuzione dell'incarico, ha ricercato e acquisito la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, quella urbanistica ed edilizia presso gli uffici del Comune di Azzano Mella; per le provenienze presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni. In sede di verificata preliminare ho potuto rilevare la rispondenza solamente parziale, come di seguito descritto ed indicato, della situazione catastale dell'immobile urbano nel suo complesso.

### **Sopralluoghi**

Sono stati effettuati più sopralluoghi nelle date: - 3 agosto – 4 agosto – 16 settembre 2016  
Al sopralluogo del 04 agosto 2016 era presente anche la dott.ssa Tegoletti.

**Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dall'O.C.C. dott.ssa Tegoletti Roberta.**

***Accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore, acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza***

**individuazione catastale  
IMMOBILI IN AZZANO MELLA situati in via Niga n°26  
con diversi identificativi catastali**

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:  
**Comune di Azzano Mella – Codice A529 – Provincia di Brescia**

**Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT  
foglio 7**

· particella 76

**foglio 8**

- particella 128

**sub 3 cat. A/1 – classe 3– consistenza 27 vani; superficie catastale totale 1210 mq;  
totale escluse aree scoperte: 1095 mq. - Rendita: € 2300,82;**  
Trattasi di abitazione in villa comprendente piano interrato, piano terra e primo piano  
**La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.**

**Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 8  
- particella 128**

**sub 4 cat. A/2 – classe 3– consistenza 6 vani; superficie catastale totale 143 mq;  
totale escluse aree scoperte: 1375 mq. - Rendita: € 303,68;**  
Trattasi di abitazione in villa comprendente piano terra e primo piano  
**La planimetria catastale dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi.**

- particella 128 subalterno 2 - BCNC

· particella 136 **SEMINATIVO IRRIGUO classe 1 Superficie (ha): 00.10.70**  
**deduzioni: 118A RD: 8,57 euro RA: 10,50 euro**  
Trattasi di area pertinenziale al fabbricato  
**La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.**

Tutte le particelle sopra descritte sono intestate alle seguenti persone:

- omissis.....

**Relazione catastale storica ventennale**

**N.C.T. foglio 8 mappale 136 seminativo irriguo**

dati identificativi derivanti da

-Impianto meccanografico del 01/09/1977.

**N.C.T. foglio 7 mappale 76 - N.C.T. foglio 8 mappale 128 sub. 3**

dati identificativi derivanti da

- Variazione di classamento del 08/09/2016 protocollo n. BS0173809 in atti dal 08/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.58024.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione del 08/09/2015 protocollo n. BS0223515 in atti dal 08/09/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (n. 108921.1/2015);

- Variazione del 22/04/2005 protocollo n. BS0130083 in atti dal 22/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36201.2/2005);

- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (**identificazione catastale fg. 19 mappale 1137 sub. 3**);

- Variazione del 28/03/1998 AMPLIAMENTO (n.5941.1/1989);

- Variazione del 12/01/1989 in atti dal 26/10/1998 VAR.INTERNE e AMPLIAMENTO (n. 521.1/1989);

-ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 29/04/1975 in atti dal 20/09/1989 (n.4305/1975);

- Impianto meccanografico del 30/06/1977

**N.C.T. foglio 8 mappale 128 sub. 4**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 22/04/2005 protocollo n. BS0130083 in atti dal 22/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36200.2/2005);

- Costituzione del 12/01/1989 in atti dal 26/10/1998 (n.522.1/1989);

Dai dati sopra riportati risulta verificato il ventennio antecedente la data della presente procedura giudiziaria.

**Precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art. 19 comma 14, coordinato  
con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122  
circolari dell’Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del 10.08.2010**

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di parziale conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.

Le planimetrie catastali, consistenti in N° 3 schede (mapp. 128 sub 3 I-PT, mappale 128 sub 3 – P. Primo, mappale 128 sub 4 P.T e P. Primo) di proprietà per la quota di 1/2 della ----- e per la quota di 1/2 del -----, depositate presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Brescia nella data sopra riportata,

corrispondono al reale stato degli immobili solo per la scheda del subalterno 3, mentre quella relativa al subalterno 4 non corrisponde, in quanto in quest'ultima porzione del fabbricato sono state effettuate modifiche interne senza alcuna autorizzazione e non riportate nella relativa scheda catastale.

Pertanto solo parzialmente le planimetrie catastali rappresentano graficamente in maniera fedele le u.i. in oggetto.

Peraltro, oltre a quanto appena affermato, le planimetrie catastali dovrebbero essere aggiornate, così come le schede del fabbricato; inoltre il mappale 136 foglio 8 risulta ancora classificato come seminativo irriguo, mentre si palesa come pertinenza del fabbricato ad uso residenziale.

Dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata invece l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

### Coerenze

#### IMMOBILI IN AZZANO MELLA

- **fabbricati e area pertinenziale immobile ad uso abitativo, identificati nel foglio 8 mappale 128 sub. 2-3-4 e foglio 7 mappale 76, mappale 136 e mappale 76:**

**a Nord:** terreno di altra proprietà mappale 872 foglio 7

**a Est:** strada comunale via Pizzi;

**a Sud:** strada comunale via Nlga;

**a Ovest:** terreno di altra proprietà mappale 872 foglio 7, strada comunale via Pizzi.

### Titoli di provenienza

- omissis.....-

***Determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva***

#### **IMMOBILE IN AZZANO MELLA** sintetica descrizione degli immobili

### **Immobile chiamato "Palazzo -----" situato ad Azzano Mella**

#### DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare oggetto della perizia riguarda un palazzo medievale costruito nella seconda metà del Cinquecento ed ampliato nel Settecento ed è costituito da un'unità residenziale principale a corte che si sviluppa su tre livelli (**unità 1**).

Facente parte dell'unità è anche presente in angolo a est una porzione di fabbricato in ampliamento a quello storico di recente costruzione e in buono stato di conservazione.

Di fronte all'ingresso la parte cinquecentesca è formata da un corpo pieno con una porta dalla cornice in pietra e poi da un porticato verso sera; i volumi al piano terra si presentano con soffitte a volta con vari gradi di finitura e conservazione, così come i volumi al piano primo.

La parte settecentesca, al centro e a mattina, è costituita da volumi al piano terra con soffitte a volte con un porticato ad archi, al piano primo si ripropone la stessa tipologia distributiva con la sostituzione del porticato con una galleria.

L'unità secondaria in angolo sud-ovest disposta su due livelli con annesso porticato garage (**unità 2**) è sicuramente di epoca recente e ristrutturata per fare spazio ad un alloggio di servizio.

Le aree esterne comuni (**unità 3**), composte dai cortili interno ed esterno a servizio degli alloggi e dalle aree a giardino dove sono installate una piscina ed un'area pavimentata a gioco (non conforme allo strumento urbanistico vigente), si presentano in buono stato di conservazione. Il cortile interno, al quale si accede attraverso un arco con portone, presenta parti pavimentate con ciottoli di fiume, i percorsi e ampie zone a verde.

L'identificazione catastale del complesso edilizio è la seguente (riepilogo):

#### DATI CATASTALI (vedi visure allegate)

I dati catastali delle U.I. in comune censuario di Azzano Mella sono i seguenti:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Mons.</b>	<b>Rendita</b>
NCT/8	128	3	A/1	3	27 vani	€ 2.300,82
NCT/7	76				2.538 mq	Pertinenza mappale 128 sub. 3
NCT/8	128	2				B.C.N.C.
NCT/8	136	.	Sem.irrig	1	1.070 mq	RD 8,57 - RA 10,50
NCT/8	128	4	A/2	3	6 vani	€ 303,68

#### **CONSISTENZA**

##### **B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Qui di seguito verranno elencate le unità immobiliari e le aree oggetto di perizia di stima:

**Unità 1) – ALLOGGIO PRINCIPALE** - Porzione di edificio residenziale a corte disposto su tre livelli, con corte esclusiva:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
NCT/8	128	3	A/1	3	27 vani	€ 2.300,82

L'unità immobiliare è composta da vani e porzioni di fabbricato con vari gradi di finitura e destinazione, nella valutazione di stima si è tenuto conto sia del grado di finitura sia della destinazione d'uso, applicando dei coefficienti correttivi per ottenere un valore di superficie omogeneo e commerciale.

**Unità 2) – ALLOGGIO SECONDARIO** - Porzione di edificio residenziale disposto su due livelli, con portico-garage:

foglio	particella	sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
NCT/8	128	4	A/2	3	6 vani	€ 303,68

**Unità 3) – AREE ESTERNE COMUNI** – Corte comune interna ed esterna al fabbricato e area comune a giardino con piscina.

foglio	particella	sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
NCT/8	128	2				B.C.N.C.
NCT/8	136	.	Sem.irrig	1	1.070 mq	RD 8,57 RA 10,50
NCT/7	76		Ente urb.		2.538 mq	

#### **Certificazione energetica**

Si fa presente che ai sensi del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 n. 6480 della Regione Lombardia, in BURL Serie Ordinaria 19.08.2015, al punto 3.4 lettera c) *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.*

Tale principio è stato riconfermato da successiva integrazione in Allegato al BURL Serie Ordinaria n. 3 del 22.01.2016 al punto 1, *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.*

Alla luce di ciò, il futuro trasferimento del complesso immobiliare oggetto di relazione non comporterà l'obbligo di redigere ed allegare l'APE per i fabbricati.

#### **Stima del valore di mercato**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive del complesso di cui trattasi, della localizzazione, della destinazione d'uso, degli accessi e di tutto quanto viene riferito nella presente relazione; si sono considerate le valutazioni medie correnti in zona per immobili consimili e i dati estimativi desunti dalla pubblicistica di settore, con riguardo alle seguenti fonti:

- a) Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da ProBrixia c/o C.C.I.A. di Brescia - 2° semestre 2016 (aprile-ottobre) Comune di Azzano Mella;
- b) Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2016 semestre 1 Comune di Azzano Mella, fascia /zona: centrale/Centro abitato; codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale;
- c) annunci di vendite immobiliari dal Web di complessi consimili a quello oggetto di stima;
- d) dirette sul posto.



## DESCRIZIONE

Si tratta di un originale complesso edilizio storico di natura residenziale, come descritto nel volume Le Dimore Bresciane (vedi documento allegato).

Dal cancello di ingresso si accede al cortile-giardino, delimitato a destra ed a sinistra dall'antico fossato, oggi alberato con piante di pregio.

Alla sinistra troviamo una porzione di fabbricato destinato al piano terra ad ufficio, mentre la parte sovrastante risulta non più utilizzata.

Proseguendo sulla sinistra, troviamo una porzione di fabbricato, su due piani, con ampi porticati sia a piano terra che al primo piano.

A seguire inizia la porzione più antica, che si sviluppa su due piani, con un lungo e elegante portico con colonne di marmo sul lato sinistro. Sul retro, in corrispondenza di quest'ultima porzione, troviamo la parte più caratteristica, cioè un corpo a torre, oltre il quale si apre la porzione pertinenziale di ampio parco ben alberato con piscina.

Gli impianti sono tutti funzionanti, e in particolare quello di riscaldamento è stato dotato di nuova caldaia a norma.

## VALUTAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO "PALAZZO -----"

Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione; tenuto conto dello stato di conservazione; viste le caratteristiche di ubicazione dell'immobile; preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili; visti i conteggi delle superfici, dei volumi con loro destinazione d'uso; avuto riguardo delle specifiche caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura e degli impianti; valutata la qualità dispositiva interna; verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, ed il godimento, anche in rapporto agli spazi circostanti a parcheggio ed agli accessi, per tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione, scaturita anche da informazioni assunte dai listini Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio-Agenzia Pro-Brixia per immobili siti nel Comune di Azzano Mella, comparando il fabbricato in esame con altri costruiti nello stesso periodo e anche presenti in altri comuni della provincia di Brescia.

I valori indicati nelle tabelle della Agenzia delle Entrate del 2016 e della Agenzia Pro-Brixia della Camera di Commercio sempre del 2016, risultano rispettivamente pari a 1400 e 1600 euro/mq.

I valori sopra citati non sono peraltro utilizzabili come tali nel caso in esame, dato che l'immobile a cui ci riferiamo, Palazzo ----- è un immobile storico e di pregio, unico nel suo genere.

Pertanto, partendo dai valori mercantili delle due Agenzie sopra indicate, ai fini della stima si applica un incremento di valore che deve tenere conto delle caratteristiche esclusive e del tutto extra-ordinarie, dal punto di vista estimativo, del fabbricato Palazzo -----.

Il criterio di stima applicato prevede una diversa attribuzione di valore per la parte storica del '500/'700 rispetto alle parti più recenti; per la parte storica si è considerato un valore di 2000,00 €/mq, in considerazione del pregio storico ed artistico di Palazzo Prestini, oltre allo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

Per le porzioni di fabbricato di recente realizzazione e per le aree esterne si è considerato un valore medio per immobili simili nel Comune di Azzano di €/mq 1.500,00, in stato di

conservazione e manutenzione buono e di sicura agibilità, compresi in un intervallo di vetustà dai 20 ai 40 anni.

Per determinare il valore complessivo si sono applicati dei coefficienti correttivi ai vari volumi ed aree, coefficienti che tengono conto dello stato di conservazione e della destinazione d'uso, per poter così determinare la superficie commerciale del complesso e attribuirne il più probabile valore di mercato. Il calcolo delle superfici è stato fatto al "lordo" e pertanto comprensive di tutte le murature interne ed esterne.

<b>Unità 1</b>					
<b>FG. NCT/8 mapp. 128 - sub. 3 - ALLOGGIO PRINCIPALE</b>					
<b>cat. A/1 - Abitazione di signorile - Piano interrato - terra - primo</b>					
	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	Valore di mercato al mq	Valore di stima
Cantina Piano interrato	78,50	50,00	39,25	€ 2.000,00	€ 78.500,00
Alloggio piano terra UTILIZZATO	347,00	100,00	347,00	€ 2.000,00	€ 694.000,00
Alloggio piano terra DA RISTRUTTURARE	257,50	40,00	102,80	€ 2.000,00	€ 205.600,00
Portico al piano terra "A"	132,50	25,00	33,13	€ 2.000,00	€ 66.260,00
Portico al piano terra "B"	106,00	30,00	26,50	€ 2.000,00	€ 53.000,00
Fino a 25 mq		30,00	7,50	€ 2.000,00	€ 15.000,00
Oltre i 25 mq		10,00	10,70	€ 2.000,00	€ 21.400,00
Alloggio al piano primo DA RISTRUTTURARE	171,50	45,00	77,18	€ 2.000,00	€ 154.360,00
Loggia al piano primo	218,00	20,00	43,60	€ 2.000,00	€ 87.200,00
Alloggio piano terra ovest	34,00	100,00	34,00	€ 1.500,00	€ 51.000,00
Alloggio piano primo ovest	98,00	100,00	98,00	€ 1.500,00	€ 147.000,00
Locali tecnologici al piano terra	32,30	30,00	9,69	€ 1.500,00	€ 14.535,00
Portico al piano terra "C"	31,50	25,00	7,88	€ 1.500,00	€ 11.820,00
Giardino esclusivo	150,00	8,00	12,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE Sub.3</b>					<b>€ 1.617.675,00</b>

<b>Unità 2</b>
<b>FG. NCT/8 mapp. 128 - sub. 4</b>
<b>cat. A/2 - Abitazione di tipo civile - Piano terra - primo</b>

	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	Valore di mercato al mq	Valore di stima
Alloggio al piano terra	73,50	100	73,50	€ 1.500,00	€ 110.250,00
Portico-Garage al piano terra	61,50	30	15,38	€ 1.500,00	€ 23.070,00
Alloggio al piano primo	73,50	70	51,45	€ 1.500,00	€ 77.175,00
<b>TOTALE Sub.4</b>					<b>€ 210.495,00</b>

<b>Unità 3</b>
<b>AREE ESTERNE COMUNI</b>
<b>mapp. 128 sub.2 fg NCT/8 Bene comune non censibile - mapp. 138 fg NCT/8 area esterna - mapp. 76 fg NCT/7 area con piscina</b>

	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	Valore di mercato al mq	Valore di stima
Corte comune interna - mapp. 128-2 fg8	1.413,00	5	70,65	€ 1.500,00	€ 105.975,00
Corte comune esterna - mapp. 128-2 fg8	1.433,00	3	42,99	€ 1.500,00	€ 64.485,00
Area esterna mapp.136 fg8	1.070,00	3	32,10	€ 1.500,00	€ 48.150,00
Area piscina mapp.76 fg7	2.358,00	8	203,04	€ 1.500,00	€ 304.560,00
<b>TOTALE AREE ESTERNE</b>					<b>€ 523.170,00</b>

<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 2.351.340,00</b>
------------------------	--	-----------------------

Il valore complessivo del compendio immobiliare sito in via Niga 26 ad Azzano Mella, risulta essere pari ad **€ 2.351.340,00** (diconsi Euro duemilioneitrecentocinquantunomilatrecentoquaranta/00), **al lordo delle eventuali detrazioni a valore capitale.**

### **Detrazioni a valore capitale**

### **Diniego richiesta Permesso di Costruire in sanatoria.**

## **Demolizione piastra del tennis**

Le verifiche svolte accuratamente dal sottoscritto dottore agronomo in merito alla presente perizia, anche attraverso la verifica dei documenti relativi alle pratiche edilizie per ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuovi interventi classificabili come nuove opere di natura edilizia, hanno permesso di determinare che la piastra in cls (calcestruzzo) realizzata nel 1986 per il gioco del tennis, costruita contemporaneamente alla piscina, non sia mai stata oggetto di richiesta al comune di Azzano Mella di autorizzazione/comunicazione alla costruzione.

In relazione a quest'ultimo punto, su incarico specifico aggiuntivo affidatomi dalla dott.ssa Tegoletti Roberta, in qualità di O.C.C. della procedura in oggetto, ho provveduto, dopo le verifiche di rito, a presentare la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

Prima della presentazione di tale richiesta, sottoscritta dai proprietari, ho svolto accurate verifiche documentali presso l'U.T.C. di Azzano Mella per tale piastra, in base alle quali ho potuto constatare come la realizzazione di tale piastra fosse permessa dalla normativa edilizia-urbanistica ai tempi della sua realizzazione.

Relativamente alla normativa urbanistica vigente, P.G.T. del comune di Azzano Mella, sulla base della preesistenza della adiacente piscina già autorizzata, si è ritenuto coerente il rilascio della autorizzazione in sanatoria.

Pertanto in data in data 28/02/2017 è stata presentata richiesta, sottoscritta dai signori -----, di Permesso di Costruire in sanatoria - prot. 1339 (P.E. n. 05/17) - relativo all'intervento di cui all'oggetto.

In data 27/04/2017 con prot. 2729 l'ing. Ferrari, responsabile del procedimento, inviava al sottoscritto tecnico il Preavviso di Diniego ai sensi dell'articolo 10-bis, della legge n. 241 del 1990, con la quale si esponevano i motivi che ostavano all'accoglimento della domanda, assegnando un termine di 10 giorni per presentare per iscritto osservazioni in merito, eventualmente corredate da pertinente documentazione.

Sulla base di quest'ultimo punto, il sottoscritto tecnico, dopo avere dato comunicazione di ciò alla dott.ssa Tegoletti Roberta, inoltrava all'ing. Ferrari dell'U.T.C. del comune di Azzano Mella le proprie motivate osservazioni richiedendo, nuovamente, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Con nota inviata all'UTC del Comune di Azzano Mella entro il termine assegnato di 10 giorni, con prot. 2925 in data 08/05/2017, sono state inviate le osservazioni in merito ai motivi che ostavano all'accoglimento della domanda di permesso di costruire in sanatoria.

In data 31.05.2017 Prot. 3450, l'ing. Ferrari, responsabile del procedimento e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Azzano Mella, ha comunicato il diniego definitivo del permesso di costruire per i seguenti motivi già citati nella precedente comunicazione ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 e che restano confermati:

A) mancanza di conformità urbanistica dell'intervento oggetto di sanatoria, in relazione al vigente Piano di governo del Territorio, approvato con delibera C.C. n.19 del 27/05/2013. *Ovviamente contro questo diniego chi abbia interesse può sempre ricorrere, nei termini e nei tempi previsti dalla vigente normativa, sia al T.A.R. che con Ricorso al Capo dello Stato.*

In previsione di una prossima comunicazione circa l'obbligo di demolizione della piastra in oggetto e del successivo ripristino dei luoghi, ai fini della corretta determinazione del valore di stima del complesso immobiliare Palazzo -----, risulta necessario

procedere alla detrazione, dal precedente valore di stima del fabbricato, dei costi relativi sia alla demolizione che al ripristino dell'area occupata dalla piastra in cls.

Il costo complessivo finale tiene conto di tutti gli interventi necessari per portare a termine quanto sopra indicato:

- presentazione di comunicazione in merito all'intervento sia di demolizione che di ripristino dei luoghi e assistenza tecnica complessiva di un professionista abilitato;
- demolizione della piastra;
- il trasporto a rifiuto del materiale di risulta in apposita discarica autorizzata;
- la fornitura e la stesa del terreno agrario per il livellamento della quota del parco;
- la formazione di prato;
- l'adeguamento dell'impianto irriguo del prato

**La stima complessiva dell'intervento, prima di demolizione e poi di conseguente ripristino, sopra descritto ammonta a euro 25.000,00 onnicomprensivi.**

#### **Aggiornamento documenti catastali**

In merito all'oggetto, si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali e delle schede catastali, sia per la difformità rilevata rispetto alla attuale pianta del subalterno numero 4, ma anche alla luce della necessità di inserimento, fra le aree pertinenziali proprie del fabbricato, del mappale 136 foglio 8, risultante catastalmente ancora come seminativo irriguo.

**La stima di tale intervento di natura professionale, comprendente anche un rinnovato rilievo topografico, è pari a 8.340,00 euro onnicomprensivi.**

Il valore di mercato, come sopra stimato, viene modificato attraverso la detrazione a valore capitale delle somme prima indicate, pari ad euro 33.340,00 complessivi.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 2.351.340,00 – 33.340,00 = € 2.318.000,00**

**diconsi 2.318.000,00 (duemilionitrecentodiciottomila,00) euro**

***Descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe***

- Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati nel seguente modo:  
(omissis).....
- I beni immobiliari in oggetto risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:
- Iscrizione R.G. n. 3455 del 19/06/2015  
Ipoteca giudiziale a favore di Guarneri Pierluigi nato a Brescia il 30.10.1969, Patelli Antonio, Appiani Arrigo, Bonventre Damiano, Embryovet Studio Veterinario Associato Guarneri, Patelli, Appiani e Bonventre in Verolanuova  
contro .....

Capitale: € 60.306,65

Somma iscritta: € 67.000,00

colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari

- Iscrizione R.G. 3884 del 6/7/2015

Ipoteca giudiziale a favore di Serotti Giuliano nato a Capriano-Azzano il 02/08/1939  
contro .....

Capitale: € 75.410,39

Somma iscritta: € 100.000,00

colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta

- Iscrizione R.G. n. 6192 del 15/10/2015

Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa

contro .....

Capitale: € 144.154,10

Somma iscritta: € 190.000,00

colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta

- Iscrizione R.G. n. 6310 del 20/10/2015

Ipoteca giudiziale a favore di Ferrero Mangimi Spa – Farigliano (Cn)

contro .....

Capitale: € 164.973,28

Somma iscritta: € 250.000,00

colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta

- Trascrizione contro del 04.12.2015

Registro Particolare 27347 Registro Generale 42622.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Repertorio 47 del 20/11/2015

ATTO GIUDIZIARIO – Decreto di fissazione dell'udienza per l'Omologazione dell'accordo dei debitori derivante da DECRETO INGIUNTIVO

### **VINCOLI NON TRASCRITTI MA VIGENTI**

I signori -----sono proprietari, per successione ereditaria, di un importante fabbricato residenziale in comune di Azzano Mella, vincolato dalla Soprintendenza di Brescia, Cremona e Mantova con Decreto di Vincolo Monumentale in data 8.10.1978 n°2550/CA ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n° 1089, palazzo denominato "Palazzo ----- ed Annessi".

L'identificazione catastale all'epoca della imposizione del vincolo era la seguente e gravava unicamente sui seguenti mappali:

Azzano Mella – foglio 09 – mappali 129-130-135-128-136-132133-131.

Tale fabbricato, afferma nel Decreto la Soprintendenza di Brescia *“ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge perché complesso eretto su elementi di castello medievale, del secolo XVI, rimaneggiato in epoca barocca, costituita da palazzo a due piani, con portico colonnato, prospettante la corte, e svolgentesi su due lati, facciate scandite da regolari aperture rettangolari al piano nobile e oculi sotto gronda, sottolineate da marciapiedi modati. Il fronte prospettante il giardino presenta in mezzeria corpo semicircolare sporgente, con originarie aperture a loggia e torre su un lato.*

*All'interno si susseguono sale voltate e decorate; di particolare interesse due ampi saloni, uno con volte a botte, l'altro con soffitto ligneo a travetti dipinti”.*

**Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente**

**Immobilabile in Azzano Mella**

**inquadramento urbanistico**

Con deliberazione di Consiglio Comunale 59/2012 del 22 dicembre 2012 è stato adottato il nuovo P.G.T. del Comune di Azzano Mella. Nel vigente PGT di Azzano Mella l'immobile nel suo complesso è inserito quale Nucleo di Antica Formazione, sulla base della cartografia del P.G.T..

Nelle norme tecniche di attuazione del piano (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.2.9-S.7-R.4) l'immobile oggetto della presente perizia è inserito nei NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE.

Dal punto di vista urbanistico qualsiasi intervento edilizio è finalizzato alla conservazione dei fabbricati dal punto di vista tipologico e architettonico. Si allegano le norme di piano relative all'articolo 4.8 del vigente P.G.T.

**Verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo**

Per lo stato dell'immobile si rinvia alla descrizione di cui al precedente capitolo sulla stima del valore di mercato. Dalle indagini svolte la proprietà immobiliare è utilizzata occasionalmente dai comproprietari, ma nessuno di essi l'ha in uso esclusivo, nè vi ha residenza e/o domicilio, nè sono in vigore contratti di locazione o ad altro titolo detentivo a favore di terzi.

**Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad esempio ICI e IMU, coerenze)**

La documentazione necessaria per la vendita viene fornita in allegato alla presente relazione e i dati identificativi e censuari sono riportati al primo capitolo, come pure le coerenze. Per il calcolo delle imposte si riferisce quanto segue:

<b>AZZANO MELLA – NCT</b>		<b>sub.</b>	<b>Rendita</b>
foglio 8	particella 128	3	
foglio 7	particella 76		€. 2.300,82
foglio 8	particella 128	4	€. 303,68
<b>Rendita complessiva:</b>			<b>€. 2.607,50</b>
foglio 8      particella 136 s.i.			€. RD 8,57
			€. RA 10,50
<b>Rendita complessiva:</b>			<b>€. 19,07</b>

**Ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza**

- omissis.....

**Relazione storica sulle provenienze**

- omissis.....

Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti anteriormente alla data della presente procedura giudiziaria e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

**Conclusioni**

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimette la presente relazione nelle mani della dott.ssa Tegoletti Roberta, O.C.C. della procedura in oggetto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 22 giugno 2017

In fede  
il perito incaricato  
Riccardo Crea  
dottore agronomo



## ALLEGATI

- (OMISSIS).....