

GIANFRANCO

COMINELLI

Architetto



Spett.le
Tribunale di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: modifica perizia P.E. n. 546/2006

43/12

Il sottoscritto arch. G.Franco Cominelli, in qualità di C.T.U. nominato in data 20.02.2009, in relazione alla Procedura Esecutiva n. 546/2006, [redacted] segnala che, a seguito di verifiche eseguite sulla perizia depositata presso la cancelleria in data 26.03.2010, sono stati riscontrati e sistemati i seguenti errori:

- 1) il fabbricato identificato con il mappale 56 del foglio 11 è erroneamente intestato al Catasto Fabbricati, infatti le figlie dell'esecutato [redacted] sono proprietarie ognuna per la quota di 1/4, mentre dalla visura del 27.05.2009 n. 505326 (Doc. 2a) risultano nude proprietarie di 1/4 e [redacted] usufruttuaria per 2/4 per cui la nota (pag 14)"Si evidenzia che [redacted] usufruttuaria per 1/2, è deceduta in data 10.12.2007, per cui ora i diritti reali dell'esecutato sono la proprietà in quota di 1/2"... deve essere cancellata in quanto la titolarità dell'esecutato rimane di nuda proprietà per 1/2, di conseguenza il valore stimato per la parte pignorata del palazzo ubicato a Zurlengo in via Castello è di € 153.360,00 (pagg. 49-50-60);
- 2) i terreni agricoli (pag. 49), a causa di errori di trascrizione dell'atto di pignoramento e di battitura, hanno una superficie totale di m² 104.445, così di seguito suddivisa:
 - m² 39.335 in piena proprietà (mappali 40-232-234-236-238),
 - m² 660 in proprietà per la quota di 1/2 (mappali 121-158),
 - m² 64.450 in nuda proprietà per la quota di 1/2 (mappale 39),di conseguenza il valore dei terreni stimato in piena proprietà è di € 1.253.340,00, mentre il valore dei terreni oggetto di pignoramento è di € 591.990,00 così suddiviso (pag. 59):
 - valore aree 100% proprietà € 472.020,00,
 - valore aree 50% proprietà € 3.960,00,
 - valore aree 50% nuda proprietà € 116.010,00.

Alla luce delle correzioni apportate alla perizia, il valore totale degli immobili (pag. 60) ammonta a € 9.796.275,00, mentre il valore di pignoramento è di € 8.265.885,00.

Alla presente si allega estratto della perizia con le modifiche apportate alle pagine 14-49-50-59-60.

Il consulente tecnico d'ufficio
Arch. G.Franco Cominelli



Comunicato all'ANPE
Oggi 19 SET 2012

Castegnato, 17 settembre 2012

TRIBUNALE DI BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 543/2006

(riunite PE n. 178/2008 - 228/2008)

(riunite PE n. 39/2007 - 282/2007 - 283/2007 - 284/2007 - 375/2007 - 25/2008)

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

[Redacted]

contro

[Redacted]

Allegate nuove pagine modificate:

- pag. 14
- pag. 49
- pag. 50
- pag. 59
- pag. 60

pdfelement

Il consulente tecnico d'ufficio

Arch. G.Franco Cominelli



Castegnato, 12 settembre 2012

D) Beni immobili di titolarità dell'esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà,

(modificato- vedi annotazione) intestati a [REDACTED]

[REDACTED] nudo proprietario per $\frac{1}{2}$, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{4}$, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{4}$, [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per $\frac{2}{4}$, [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per $\frac{2}{4}$ e accatastati all'Agenzia del Territorio,

Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Brescia come segue:

Foglio 11 – palazzo padronale in frazione Zurlengo via Castello n. 3

- mappale 56, categoria A/1, classe U, consistenza 24,5 vani, rendita euro 1.265,32, indirizzo via Castello, piano T-1.

Si evidenzia che erroneamente la visura catastale del 27.05.2009 n.505326 (Doc. 2a) riporta le ditte [REDACTED] nude proprietarie per la quota di $\frac{1}{4}$.

E) Beni immobili di titolarità esclusiva dell'esecutato intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1000/1000 e accata-

stati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia come segue:

Catasto Terreni

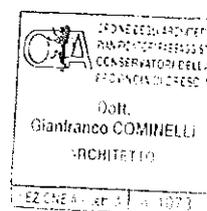
Foglio 9

- mappale 40, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 9.400, reddito Dominicale euro 89,81, reddito Agrario euro 101,95;

Foglio 10

- mappale 15, porz. AA, seminativo, superficie m2 10.900, reddito Dominicale euro 90,07, reddito Agrario euro 78,81;

- mappale 15, porz. AB, F.U. d'accert, superficie m2 15.450;



L'unità immobiliare non è censita al Catasto Fabbricati.

G) - TERRENI AGRICOLI ubicati a Zurlengo

(foglio 9 mappali 39-40 - foglio 11 mappali 121-158-232-234-236-238)

Trattasi di alcuni appezzamenti di aree agricole al servizio dell'azienda per lo smaltimento dei liquami prodotti dall'allevamento suinicolo per una superficie complessiva catastale di m2 104.445, così suddivisi

- m2 39.335 in piena proprietà (mappali 40-232-234-236-238);
- m2 64.450 in nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (mappale 39);
- m2 600 in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (mappali 121-158).

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

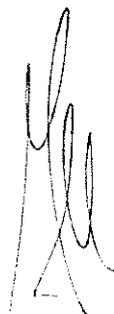
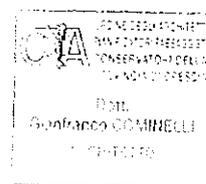
IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A)

Tenuto conto della posizione dei beni in oggetto di stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto, si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

A) - PALAZZO ubicato a Zurlengo in via Castello n. 3 (foglio 11 - mappale 56)

Quota esecutata di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m2 499 x 100% = m2 499,00
- totale superficie lorda di pavimento portico ed androne m2 151 x 50% = m2 75,50
- totale superficie lorda di pavimento solaio m2 325 x 70% = m2 227,50
- superficie giardino m2 1.000 x 5% = m2 50,00
- totale superficie commerciale ragguagliata: m2 852,00
- valore 100% piena proprietà: m2 852,00 x euro 1.200,00 = euro 1.022.400,00
- valore quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà: m2 426,00 x euro 1.200,00 = euro 511.600,00

A) Totale valori

- valore immobile: euro 1.022.400,00
- valore pignoramento: euro 153.360,00

FABBRICATI RURALI (B – F)

Tenuto conto della posizione dei beni in oggetto di stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto, si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

B) – CASCINA ubicata a Zurlengo in via Giovanni Battista (foglio 11 – mappali 19-20-31-32-33-34-35-46-47-48-49-50-52-53sub2-159-160168)

Quota 100% proprietà

1 B) Residenza (mappale 47 porzione)

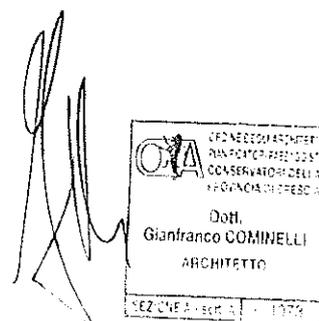
- totale superficie lorda di pavimento alloggio: $m2\ 254 \times 100\% = m2\ 254,00$
- totale superficie lorda di pavimento solaio $m2\ 127 \times 25\% = m2\ 31,75$
- totale superficie lorda di pavimento portico $m2\ 17 \times 40\% = m2\ 6,80$
- totale superficie commerciale ragguagliata: $m2\ 292,55$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 260,80 \times \text{euro } 500,00 = \text{euro } 146.275,00$

2 B) Portico (mappale 49 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento portico $m2\ 26 \times 40\% = m2\ 10,40$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 10,40 \times \text{euro } 500,00 = \text{euro } 5.200,00$

3 B) Deposito (mappale 47 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento deposito: $m2\ 448 \times 100\% = m2\ 448,00$
- totale superficie lorda di pavimento portici $m2\ 154 \times 50\% = m2\ 77,00$
- totale superficie commerciale ragguagliata: $m2\ 525,00$



TERRENI AGRICOLI (G)

Tenuto conto della posizione dei beni in oggetto di stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato delle aree agricole, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto, si ritiene equo assegnare in via prudenziale alle aree in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

Il valore degli immobili pignorati dovrà essere ribassato del valore dell'usufrutto, secondo quanto stabilito dal prospetto dei coefficienti relativi ai valori dell'usufrutto e della nuda proprietà che, per i beneficiari con età compresa tra 51 e 53 anni compiuti, vista l'età dell'usufruttuaria [REDACTED] ha i seguenti coefficienti:

- valore usufrutto 70 %;
- valore nuda proprietà 30 %.

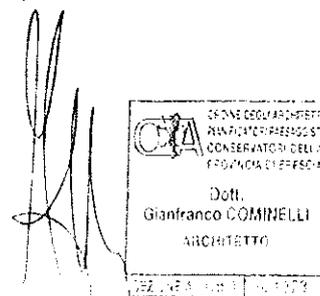
G) - TERRENI AGRICOLI ubicati a Zurlengo

(foglio 9 mappali 39-40 - foglio 11 mappali 121-158-232-234-236-238)

Quota esecutato 100% proprietà - 50% proprietà

Quota esecutato 50% di nuda proprietà

- totale aree 100% proprietà: m2 39.335,00
- totale aree 50% proprietà: m2 660,00
- totale aree 50% di nuda proprietà m2 64.450,00
- totale aree: m2 104.445,00
- valore totale aree: $104.445 \times \text{euro } 12 = \text{euro } 1.253.340,00$
- valore aree 100% proprietà: $39.335 \times \text{euro } 12 = \text{euro } 472.020,00$
- valore aree 50% proprietà: $660 \times \text{euro } 12 \times 0,50 = \text{euro } 3.960,00$
- valore aree 50% nuda proprietà: $64.450 \times \text{euro } 12 \times 0,30 \times \frac{1}{2} = \text{euro } 116.010,00$



G) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.253.340,00
- totale valore di pignoramento: euro 591.990,00

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI

Il valore totale degli immobili in piena proprietà oggetto del pignoramento è complessivamente di euro **9.796.275,00** (novemilionesettecentonovantascimiladuecentosettantacinque/00) così ripartiti:

- A) Palazzo euro **1.022.400,00**;
- B) Cascina euro **1.251.175,00**;
- C) Mangimificio euro **1.372.440**;
- D) Impianto zootecnico suinicolo Gerolanuova euro **1.440.070**;
- E) Impianto zootecnico suinicolo Gatella euro **3.352.900**;
- F) Fabbricato rurale euro **103.950,00**;
- G) Terreni agricoli euro 1.253.340,00.

Il valore totale degli immobili per la quota pignorata è complessivamente di euro **8.265.885,00** (ottomilioniduecentosessantacinquemilaottocentottantacinque/00) così ripartiti:

- A) Palazzo euro 153.360,00;
- B) Cascina euro **1.251.175,00**;
- C) Mangimificio euro **1.372.440**;
- D) Impianto zootecnico suinicolo Gerolanuova euro **1.440.070**;
- E) Impianto zootecnico suinicolo Gatella euro **3.352.900**;
- F) Fabbricato rurale euro **103.950,00**;
- G) Terreni agricoli euro 591.990,00.

La vendita dei beni pignorati deve essere eseguita separatamente in 7 lotti.



