

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

Al Dott. Guido Ridoli, con studio in via Valenzano n° 19 Rodengo Saiano (BS) tel. 0306811258, in qualità di gestore della crisi, ai sensi della Legge 3/2012, di [REDACTED], di cui al n. 22/2021 Liq. Patr. Giudice Delegato Dott. Alessandro Pernigotto.

**Oggetto:** perizia di stima dell'immobile di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]. Immobile in via A. Pasinetti n. 14 Brescia e con accesso alla cantina dalla stessa via, ma dal civico 16.

**Perito:** Dott. Ing. Riccardo Gozio, Via Giancarlo Peracchia n° 10, Gussago (BS), tel. 0302773546, cell. 335210601, e-mail: riccardo.gozio@studiogozio.it,  
PEC: riccardo.gozio2@ingpec.eu.

### **PREMESSA**

Allo scrivente, è stato affidato dal Dott. Guido Ridoli, che è incaricato dal Giudice Delegato Dott. Alessandro Pernigotto, quale gestore della crisi di [REDACTED] [REDACTED], ai sensi della Legge 3/2012, di cui alla procedura n° 22/2021 del Tribunale di Brescia, l'incarico d'individuare gli

eventuali immobili intestati alla Sig.ra Agnelli Luciana e di stimarne il valore commerciale.

### **RELAZIONE**

Dall'elenco sintetico delle formalità, di cui all'allegato n° 1 della presente risulta attualmente intestato alla [REDACTED].

Nella nota di trascrizione, a pag. 2 è indicato che il regime è di: "comunione de residuo" l'immobile in via Pasinetti n. 14 a Brescia ed individuato al catasto urbano del Nuovo Catasto Terreni di Brescia (NCT) al foglio 206 mappale 53 subalterno 5 categoria C/1 classe 2 della consistenza di 32 mq e catastale di 37 mq con rendita di € 340,45.

Per individuare meglio l'unità immobiliare in oggetto vengono allegate:

- estratto mappa della zona, in formato A/3 (allegato n° 2),
- planimetria catastale, in formato A/3 (allegato n° 3),
- visura attuale sintetica catastale per soggetto (allegato n° 4),
- visura storica per immobile (allegato n° 5).

Al fine d'individuare cosa ha comperato la [REDACTED], e pertanto cosa si può rivendere, si allegano:

- la nota di trascrizione (allegato n° 6),
- il titolo d'acquisto (allegato n° 7).

Come risulta dai dati catastali e dal titolo di provenienza, l'immobile in oggetto si trova alla periferia sud-est di Brescia in un condominio del dopoguerra che non risulta, mal mantenuto. Il condominio è denominato: "Condominio San Zeno". L'unità immobiliare principale è al civico 14 di via A. Pasinetti che è una strada poco trafficata. Il fatto che sia poco trafficata implica la poca appetibilità commerciale dei locali oggetto di stima. L'Amministratore del Condominio risulta essere, da quanto esposto nel vano scala: Di Nunno Luigi di Simula Massimiliano e Bossoni Claudia & C. sas con studio in via Nazario Sauro 4/1 Brescia tel. 030301311. L'accesso alla cantina avviene dall'ingresso condominiale che è al civico 16 della stessa via.

Eseguito il sopralluogo in data 05/11/2024 risulta l'immobile con accesso all'unità principale tramite una porta ad una sola anta, protetta, porta e vetrina, da una saracinesca con comando elettrico che lo scrivente non sa se funzionante in quanto, all'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, mancava la fornitura elettrica.

All'interno sono stati individuati dei separè, alti 2 m, divisi da strutture leggere, in legno, facilmente asportabili.

Le pareti, ad esclusione del bagno con antibagno e di una piccola porzione di parete prima dell'antibagno, dove c'è un lavabo, sono in

semicivile come pure i soffitti. Le porzioni delle pareti più basse del bagno, dell'antibagno e di una porzione di parete esterna all'antibagno, sono rivestite in ceramica. Tutte le pareti sono intonacate e pitturate, come i soffitti.

I pavimenti sono:

- nella stanza principale del negozio in marmo alla palladiana,
- nel bagno e nell'antibagno in ceramica.

Il riscaldamento è condominiale con caloriferi con i contocalore mentre l'acqua calda ad uso sanitario, visto il boyler nel bagno, sembrerebbe garantita dallo stesso boyler, che è indipendente, nell'acqua calda ad uso sanitario, dallo stesso condominio.

L'altezza delle stanze del negozio è di 4,05 m mentre, nel bagno, essendo stato rialzato il pavimento, probabilmente per fare passare gli impianti, l'altezza è di 4,00 m. Nel piccolo antibagno è presente un controsoffitto che all'occorrenza è facilmente asportabile. Le superfici di questa unità immobiliare, al piano terra, sono, al lordo dei muri, di 40 mq.

Passando ad analizzare la cantina esclusiva al piano interrato la stessa risulta accessibile passando dal vano scala condominiale, con accesso come già citato, dal civico 16, dove al piano interrato, è presente una porta condominiale, con spalle in muratura, non indicata nella planimetria catastale, che separa le cantine ad uso esclusivo

dalla restante porzione di fabbricato. Da questa porta si accede al corridoio che conduce alle singole cantine. La piccola cantina esclusiva in oggetto ha accesso tramite una porta, di tipo economica. Le pareti come il soffitto sono intonacate a rustico, nella parte alta del soffitto passano dei tubi condominiali, segno chiaro di una palese servitù. L'altezza della cantina è di m 2,60. La superficie, in pianta, di detta cantina al lordo dei muri è poco più di 4 mq che per consuetudine si approssima all'unità di misura che è il metro quadrato diventando di 4 mq.

Ciò premesso la superficie commerciale di detto immobile, considerando il piano terra al 100% ed il piano interrato al 30%:

$[40 \text{ (piano terra)} + 4 \times 30\% \text{ (piano interrato)}] = (40 + 1) = 41 \text{ mq.}$

Lo scrivente non ha effettuato controlli di regolarità urbanistiche ma dal titolo dell'atto di acquisto della [REDACTED] risulta a pag. 4 che la parte venditrice:

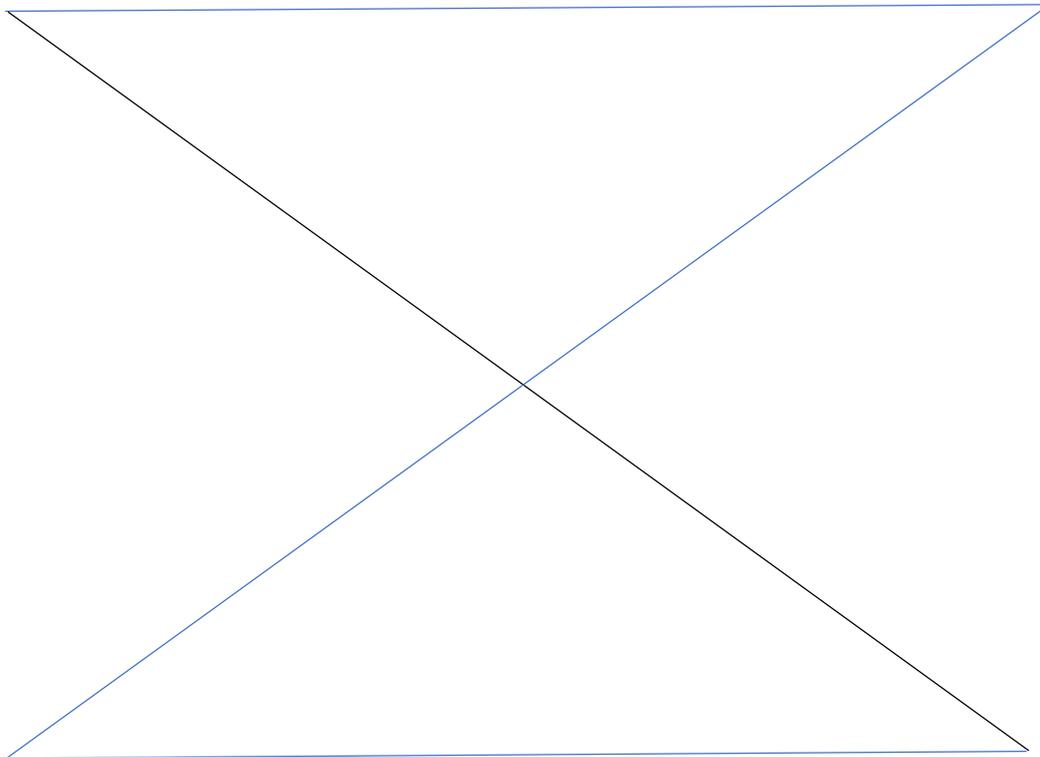
- “ - ... omissis... ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, ...omissis... attesta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967;
- dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato dichiarato abitabile/agibile a decorrere dal 20 luglio 1964 con provvedimento n. 27696/64 – n. 14423/63 Prot. Gen.

– n. 1359/63 – n. 1249/64 emesso dalla competente autorità comunale;

- dichiara che l'immobile in oggetto non è interessato da provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della citata legge, e che, relativamente allo stesso, non sussistono i presupposti per la richiesta di concessioni in sanatoria, né per l'irrogazione di sanzioni pecuniarie.”

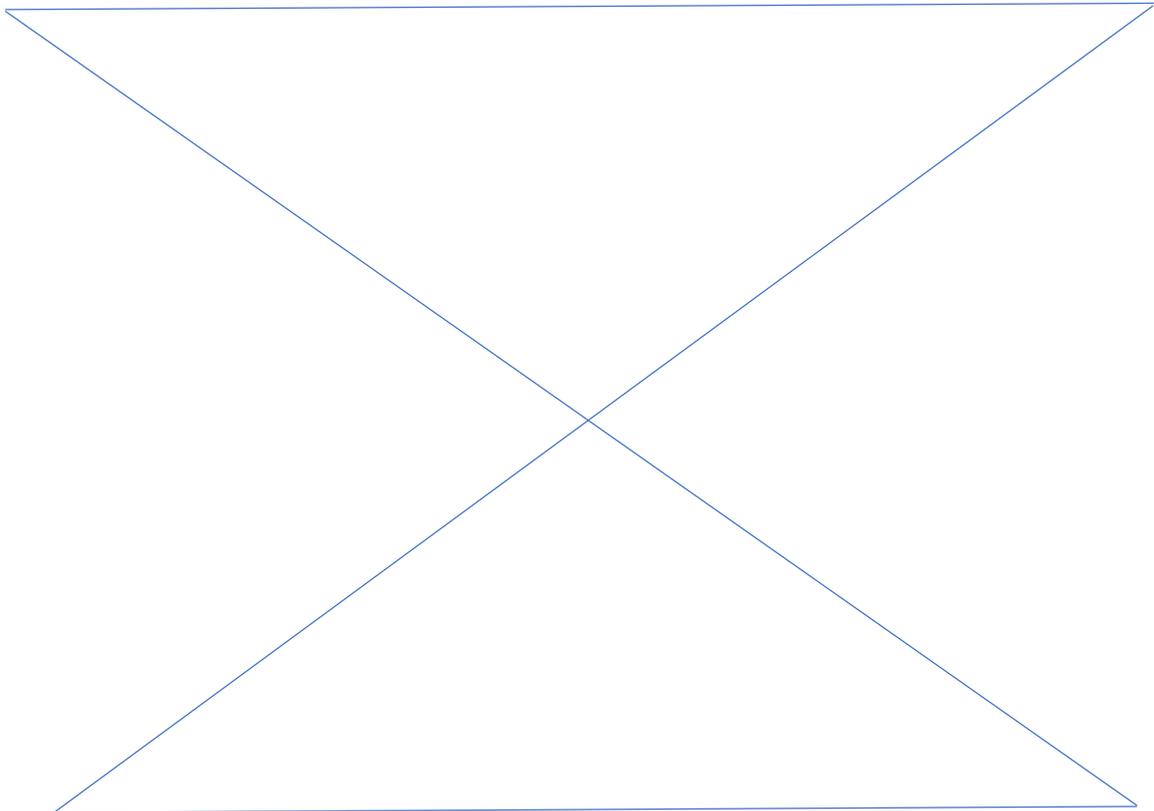
Lo scrivente, visti i luoghi, confrontati con la planimetria catastale, è indotto a ritenere che, dopo l'atto di acquisto della [REDACTED], non siano stati eseguiti lavori ad esclusioni di semplici manutenzioni ordinarie.

Ad integrazione della descrizione dei luoghi si riportano 6 fotografie.





Fotografia 1. Vista d'insieme del condominio.

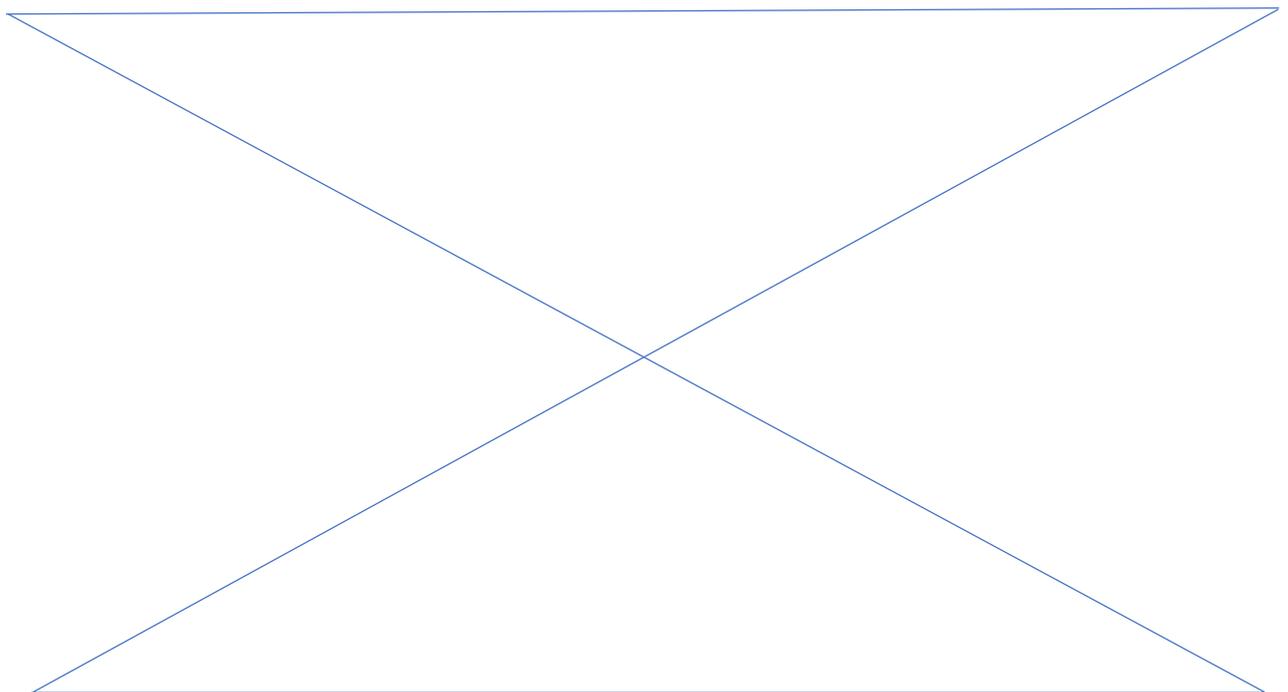




Fotografia 2. Vista d'ingresso del negozio

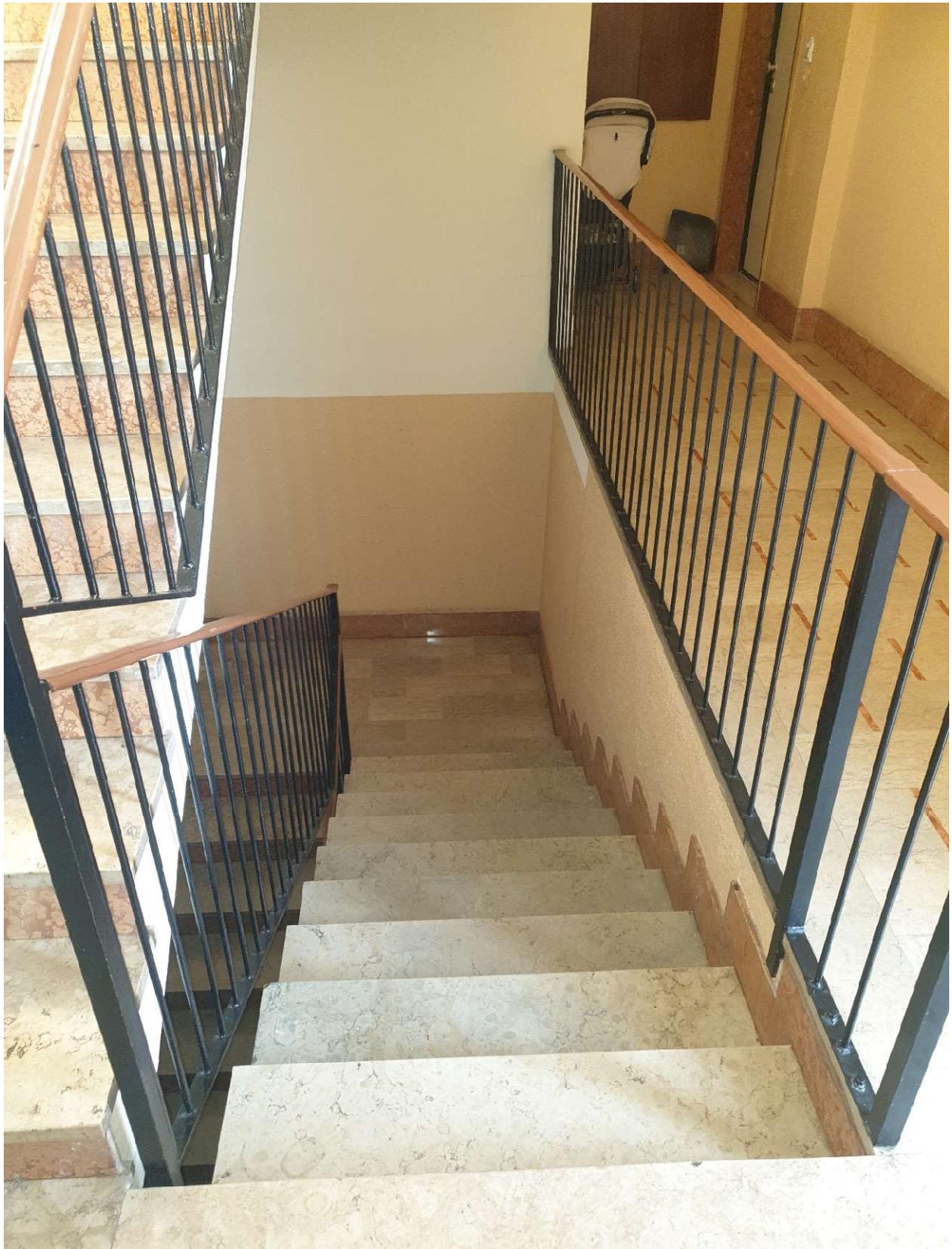


Fotografia 3. Vista interna. Si noti la divisoria d'arredamento in legno, facilmente asportabile.





Fotografia 4. Vista interna del bagno che a prima vista sembrerebbe in ordine. Si precisa che lo scrivente non ha effettuato nessuna prova idraulica o elettrica di verifica e conformità degli impianti.



Fotografia 5. Scala d'accesso condominiale al piano interrato dove è ubicata la cantina. L'ingresso del condominio, a prima vista, risulta decoroso e ben tenuto.



Fotografia 6. Vista della porta d'accesso alla cantina e porzione della piccola cantina.

Vista la zona, lo stato di finitura dell'immobile e tutto quanto prima descritto, considerando che l'acquirente porti via i separè e la poca mobilia che si è rilevata, lo scrivente assegna un valore al metro quadrato di €/mq 680,00 risultando il valore complessivo di questa unità immobiliare di  $[41 \text{ (mq commerciali)} \times 680,00 \text{ (€/mq)}] = € 27.880,00$  che per consuetudine si approssima alla terza cifra significativa diventando di € 27.900,00 (ventisettemilanovecento/00).

Si allegano, come precedentemente citato:

- elenco sintetico delle formalità, allegato n° 1;
- estratto mappa della zona, allegato n° 2;
- planimetria catastale, allegato n° 3;
- visura attuale sintetica catastale per soggetto, allegato n° 4;
- visura storica per immobile, allegato n° 5;
- la nota di trascrizione, allegato n° 6,
- il titolo d'acquisto, allegato n° 7.

Gussago (BS) 22/11/2024

Il Perito

*Dott. Ing. Riccardo Gozio*

