

**STUDIO TECNICO****GEOM. LUIGI FOLLI**

VIA DEL PANORAMA, 11  
**25087 SALO' (BS)**  
Tel.: 0365 40019 Fax: 0365 482284  
Cell.: 328 0766414  
E mail: luigi.folli@geopec.it  
\*\*\*\*\*

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Esecuzione Immobiliare n. 280/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede a Napoli, via Santa Brigida n° 39, C.F./P.IVA.: 05828330638,  
Rappresentato dall'Avv. Alberigo Panini con studio in via Giovanni Antonio Plana n°4, Roma.

**CONTRO:**

//omissis// (C.F.: //omissis//)  
Residente a //omissis// (//omissis//) via //omissis// n° //omissis//

Magistrato: Dott. Davide Foppa Vicenzini

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 11.02.2025

Determinazione modalità di vendita udienza del 27.05.2025

## Dati generali del bene (lotto unico)

Quota di proprietà 100%

- Appartamento sito nel Comune di Brescia (BS) via Giuseppe Tavelli n° 13, distinto in catasto fabbricati, Sez. SBA, via Zola n° 13, foglio n.28, mappale n° 6680 graffato con il n°6689 sub 4 ora per variazione identificativi risulta accatastato al foglio n°5, mappale n°104 graffato con il n° 95 sub 4

- Autorimessa sita nel Comune di Brescia (BS) via Giuseppe Tavelli n° 13, distinta in catasto fabbricati, Sez. SBA, via Zola n° 13, foglio n.28, mappale n° 6689 sub 3 ora per variazione identificativi risulta accatastata al foglio n°5, mappale n°104 sub 3

Valore stimato € 194.000,00. (Euro centonovantaquattromila/00).  
Valore quota pignorata € 194.000,00. (Euro centonovantaquattromila/00).  
Divisibilità dell'immobile: no

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Ufficio esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI****PIGNORATI****Es. Imm. N° 280/2024 RG (Udienza 27/05/2025).**

Relazione peritale di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. //omissis//  
siti nel Comune di Brescia, via Giuseppe Tavelli n° 13.

**Premesse:**

Con Ordinanza di nomina in data 23/01/25 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava Esperto per la stima dei beni pignorati, relativi al procedimento emarginato in epigrafe, il sottoscritto geom. Folli Luigi, residente a Salò, via del Panorama n°11, tel. 0365 40019, cell. 3280766414, fax 0365 482284, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°2038 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n°121.

All'udienza del 11/02/25, veniva conferito l'incarico di stima al sottoscritto che dopo aver accettato, prestava il giuramento di rito con l'impegno a depositare la perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 27/05/2025.

**Operazioni peritali:**

Ad evasione dell'incarico affidato, si provvedeva ad effettuare le operazioni di rito presso i pubblici uffici: Agenzia del Territorio, Conservatoria dei registri, ufficio tecnico del Comune di Brescia. Con il custode giudiziario veniva concordata la data di sopralluogo per il giorno 07/03/2025; fu così possibile

accedere alle unità oggetto di stima e raccogliere dati, misure ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi; con la raccolta dei dati e informazioni reperite in Comune, avendo espletato completamente gli accertamenti necessari, vennero chiuse le operazioni peritali.

### Risposta ai quesiti:

- A -

### Verifica completezza documenti di cui all'art.567 cpc.

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegato il certificato notarile. A completamento della documentazione si allegano estratto mappa del foglio n°5 (allegato n°1) e visure catastali storiche (allegati n°2 e n°3).

- B -

### 1) Identificazione dei beni da stimare:

La proprietà da stimare fa parte di una palazzina a schiera sita in un complesso residenziale costruito dalla Cooperativa A.R.L. La Famiglia Belvedere che si trova in Comune di Brescia, via Giuseppe Tavelli n° 13 ed è costituita da un appartamento posto a piano secondo con locale cantina posto al piano terra e autorimessa al piano terra; detti beni sono censiti al Catasto dei Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n.5, al mappale numero:

- **104/95 sub 4**, via Zola n°13, piano T – 2, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, superficie catastale m<sup>2</sup>110, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup>104, rendita catastale € 352,48. Prima del 20/02/2024 l'unità era censita al Foglio n°28, mappale n°6680/6689 sub 4. (planimetria catastale allegato n°4)
- **104 sub 3**, via Zola n°13, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 43,38. Prima del 29/02/2024 l'unità era

censita al Foglio 28, mappale n°6689 sub 3. (planimetria catastale allegato n°5)

L'unità oggetto di stima confina: **a ovest** con altra unità mappale n°104, **a nord** con area a verde, **a est** con altra unità mappale n°104, **a sud** con via Tavelli.

## 2) Descrizione dei beni:

Trattasi di edificio disposto a schiera composto da n°10 unità abitative su tre piani fuori terra; al piano terra si trovano i locali accessori e la scala interna di servizio a due appartamenti, uno al primo piano ed uno al secondo piano. Con accesso pedonale/carraio dalla via Giuseppe Tavelli n°13 si entra nell'area esclusiva antistante all'autorimessa e tramite la scala comune con l'unità del 1° piano si accede al 2° piano dove si trova l'appartamento. L'appartamento (h=2,90), è composto da: atrio d'ingresso e corridoio (m<sup>2</sup> 6,40), cucina/pranzo/soggiorno (m<sup>2</sup> 33,40), camera (m<sup>2</sup>12,70), camera (m<sup>2</sup>10,80), camera matrimoniale (m<sup>2</sup> 14,10), balcone/veranda (m<sup>2</sup> 4,20), bagno (m<sup>2</sup> 5,70), ripostiglio (m<sup>2</sup> 2,10). Al piano terra si trova l'autorimessa (m<sup>2</sup>19,20), la cantina (m<sup>2</sup> 15,20) e un servizio wc (m<sup>2</sup>2,50); l'area esterna tra via Tavelli e la casa è di m<sup>2</sup>34,60, l'area a giardino con accesso sul retro è di m<sup>2</sup>49,00. Si segnala che l'area a disposizione comprende anche il mappale n°66 di m<sup>2</sup>190,00 reliquato di proprietà di terzi, ma di fatto accessibile ed usufruibile solo dal giardino dell'esecutato.

La struttura è di tipo tradizionale con fondazioni e travi in cemento armato, muri in mattoni da cm.25, solai in latero cemento armato, copertura a due falde con travetti precompressi tavelloni con soprastante manto di coppi. Il riscaldamento è del tipo autonomo a circolazione d'acqua calda e termosifoni

in alluminio con caldaia a gas collocata in cucina. L'impianto elettrico è completo e a norma; i serramenti sono in legno con vetro normale, le finestre hanno persiane avvolgibili in resina. I pavimenti interni sono in parquet, nel bagno pavimento e rivestimento sono in ceramica. Complessivamente le finiture dell'immobile sono di tipo economico in buone condizioni, ad esclusione dei serramenti perché non sono termoisolanti. A completamento della descrizione si allega documentazione fotografica, (allegato n°6).

### **3) Identificazione pregressa dei beni.**

L'immobile è pervenuto all'esecutato in via esclusiva da Zanolini Teresa per 14/32, Moioli Mauro per 4/32, Gallia Alessandro per 7/32 e Gallia Pietro per 7/32, in seguito ad atto di compravendita del 13/11/2006 Rep. 39062 Notaio Forino Michele di Brescia, trascritto a Brescia il 19/01/2007 ai nn. 3089/1823.

Dall'esame dei documenti e dai rilievi effettuati in loco si conferma la correttezza dei dati del pignoramento.

- C -

### **Stato di possesso dei beni.**

I beni immobiliari sopra descritti risultano di piena proprietà dell'esecutato e sono da questi abitati assieme ai suoi famigliari.

### **1) Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non risultano esistenti formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, dato anche che l'immobile essendo disposto a schiera non forma un condominio e non ha amministratore.

### **2) Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

A carico degli immobili suddetti, risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio le seguenti formalità:

Trascrizioni contro: - *verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto a Brescia il 30/07/2024 ai n.ri 34886/24524 contro //omissis// - atto Giudiziario del 27/06/2024, rep. n°5718, a favore di “AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, con sede a NAPOLI (NA), C.F.:05828330638”.

Iscrizioni: - *Ipoteca volontaria* iscritta a Brescia il 17/11/2006 ai n.ri 62169/14565 a favore di “BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.”, contro //omissis//, a garanzia del contratto di mutuo stipulato il 13/11/2006 rep. n° 39063/8082 del Notaio Forino Michele.

Nota di rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Brescia il 17/11/2006 eseguita in data 26/01/2007 ai nn. 4547/950.

- E -

**Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:**

Dalla verifica eseguita all'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia, risulta che il fabbricato, di cui fa parte l'unità dell'esecutato, venne costruito in seguito alla Licenza Edilizia n°13605/70-2843/70 del 23/06/1970 rilasciata alla COOP. LA FAMIGLIA BELVEDERE (allegato n° 7), comprendente il lotto n°47 blocco tipologia n°15, pianta 2° piano del progetto approvato (allegato “8”), pianta piano terra del progetto approvato (allegato “9”), planimetria lotto 47 (allegato n°10) e certificato di abitabilità del 16/07/1973 (allegato n°11). Non risultano altre pratiche edilizie di epoche successive.

Lo stato attuale dell'immobile risulta variato rispetto alle piante di progetto allegare alla Licenza Edilizia; le variazioni sono dovute a variazioni in corso d'opera al piano terra e a modifiche eseguite in epoche successive

all'appartamento del 2° piano. Il piano terra, nella pianta approvata figurava come rustico accessorio dell'appartamento, ma dalle planimetrie catastali risulta completato con due locali, uno ad uso autorimessa e l'altro ad uso cantina; dette opere sono quindi state eseguite in corso d'opera senza la necessaria variante. Le modifiche del 2° piano consistono essenzialmente nella demolizione dei tavolati fra cucina e soggiorno. Il tutto è evidenziato dalle piante allegato dello stato attuale, dello stato come da progetto approvato e la comparazione (allegato n°12). L'unità dovrà pertanto essere regolarizzata con richiesta di pdc in sanatoria e adeguamento della planimetria catastale. Tutte le difformità sono sanabili in quanto non vi sono aumenti di superfici e/o volumi. I costi ipotizzabili per la sanatoria si riferiscono alle spese tecniche per pdc in sanatoria, rifacimento planimetrie catastali e pagamento diritti di segreteria e sanzioni. Complessivamente si preventiva il costo in circa € 8.000,00. (euro ottomila).

Nel vigente PGT, piano delle regole, l'immobile è classificato in zona Rm 06a, Tessuto a prevalente destinazione residenziale – villaggi Marcolini; detta zona è normata dall'art. 81 delle norme tecniche di attuazione. Si allega planimetria dell'estratto della tavola di azionamento del P.G.T. (allegato "13").

ASTE  
GIUDIZIARIE® - F -

### **Formazione dei lotti.**

Trattasi di unica unità immobiliare e conseguentemente si costituisce un lotto unico.

### **Valore del bene e costi**

La stima dell'immobile, è effettuata in base:

**1) alla sua ubicazione.** L'edificio è ubicato nel Villaggio Prealpino, zona alla periferia di Brescia, confinante con il comune di Bovezzo. Trattasi di zona residenziale, comoda per negozi, supermercati, scuole e qualsiasi tipo di servizio.

**2) ai criteri costruttivi, al tipo e qualità delle finiture, al periodo di costruzione, alla sua consistenza ed alla posizione, nonché delle sue**

**condizioni attuali sopra descritte.** L'immobile è un edificio condominiale con n°10 unità abitative disposte a schiera in buone condizioni; l'appartamento ha finiture normali di tipo economico. L'edificio è stato costruito nel 1970 ed è stato oggetto di interventi manutentivi e/o migliorativi; l'unità è mantenuta in modo decoroso.

**3) Calcolo valore commerciale e costi.** Si è tenuto conto dei prezzi per la compravendita di unità immobiliari simili rilevati nella zona del Villaggio Prealpino, confrontati anche con le quotazioni delle agenzie immobiliari della zona e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, fonte "Agenzia Entrate - OMI". Pertanto, si procede al calcolo della consistenza commerciale:

SLP piano secondo (escluso vano scale)	= m <sup>2</sup>	99,50
veranda m <sup>2</sup> 4,20 x 50%	= m <sup>2</sup>	2,10
SLP piano terra m <sup>2</sup> 44,48 x 50%	= m <sup>2</sup>	22,24
Area esclusiva fronte strada m <sup>2</sup> 36,32 x 10%	= m <sup>2</sup>	3,63
Giardino sul retro m <sup>2</sup> 49,00 x 5%	= m <sup>2</sup>	2,45
Totale consistenza commerciale	= m <sup>2</sup>	<u>129,92</u>

Calcolo valore complessivo dell'immobile: mq. 129,92 x € 1.550,00 = € 201.376,00.=. che si arrotonda ad € 201.000,00 (diconsi Euro

duecentounomila/00). Da detto importo si deducono le spese di sanatoria valutate in € 8.000,00, per cui il valore definitivo dell'immobile diventa di € **194.000,00 (diconsi euro centonovantaquattromila/00).=**

Con quanto sopra esposto, ritenendo d'aver compiutamente espletato l'incarico affidato, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che il

Sig. Giudice ritenesse necessari.

Salò, 14 aprile 2025

#### IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luigi Folli

Allegati:

- (1) estratto mappa
- (2) visura catastale m.le n°104/95 sub 4
- (3) visura catastale m.le n° 104 sub 3
- (4) planimetria catastale dell'unità immobiliare sub 4
- (5) planimetria catastale dell'unità immobiliare sub 3
- (6) documentazione fotografica
- (7) Licenza Edilizia n° 13605/70-2843/70 del 23/06/1970
- (8) pianta 2° piano progetto approvato
- (9) pianta piano terra progetto approvato
- (10) planimetria lotto 47
- (11) certificato di abitabilità del 16/07/1973
- (12) disegno piante: stato attuale, progetto approvato e comparative
- (13) estratto piano delle regole del PGT

