

# ORIGINALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



dott. ing. Ettore Rossa  
Ordine di Brescia N. 1012

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STUDIO E TECNICO**  
Via Pelabrocco Condominio Pergola  
25043 Breno (BS) Tel./fax 0364 22747  
e-mail rossa@g3informatica.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare N. 307/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nei confronti di

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®

- Esecutato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione Dottor Gianni Sabbadini

Decreto di incarico in data 26/7/2011

Data udienza fissata per determinazione modalità vendita 17/2/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati generali dei beni:

Immobili in Comune di Piancogno (BS) Via Don Bassi Pierfrancesco N. 5 Interno 3 (già Via Guastis) Catasto Urbano Sezione SAL, Foglio 2, Mappale 552

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto di vendita N. 1**

Appartamento Subalterno 3, Piano Primo	Valore	€. 132.000,00
--	--------	---------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto di vendita N. 2**

Autorimessa Subalterno 25, Piano Terra	Valore	€. 14.100,00
--	--------	--------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si premette:

col decreto sopra citato, al sottoscritto Dottor Ingegner Ettore Rossa, libero professionista con studio in Breno (BS) Via Pelabrocco Condominio Pergola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N. 1012, veniva conferito l'incarico per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva sopra evidenziata;

il sottoscritto prestava giuramento in data 28/9/2011;

l'incarico prevedeva l'espletamento delle seguenti operazioni:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali
- 2) una sommaria descrizione del bene
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

con lettere raccomandate in data 2/11/2011 e posta elettronica certificata in data 1/11/2011 il sottoscritto comunicava alle parti che in data 12/12/2011 - accompagnato dai collaboratori di studio - avrebbe effettuato il sopralluogo agli immobili oggetto di procedura, con invito all'Esecutato a presenziare per consentire l'accesso e con invito a produrre eventuali copie di disegni, planimetrie, rendiconti ecc. ed ogni altro elemento utile alla descrizione degli immobili ed alla loro stima;

le comunicazioni risultano essere pervenute in data 2/11/2011 all'Avvocato

[REDAZIONE] legale del promuovente l'esecuzione immobiliare (consegna posta elettronica certificata) ed in data 4/11/2011 all'Esecutato (ricevuta di ritorno);

in data 12/12/2011 il sottoscritto si è recato presso l'immobile da stimare a cui ha potuto accedere col permesso degli occupanti;





Identificazione del bene, confini e dati catastali



Gli immobili in oggetto sono ubicati in Comune Amministrativo e Censuario di Piancogno (BS) in Via Don Bassi Pierfrancesco N. 5 Interno 3 (già Via Guastis)

Sulla mappa del Catasto Terreni il fabbricato è individuato al Foglio logico 1 e fisico 2 col Mappale 552, Ente Urbano di are 4,97

Il fabbricato ha forma rettangolare, inserito in un lotto pure rettangolare con due angoli smussati, entrambi con direzione da Sud - Ovest a Nord - Est.

Il lotto ha dimensioni di circa m. 24÷25 x 40÷41 e quindi pari a circa mq. 990÷1.000, ragione per cui è evidente che la superficie catastale risulta affetta da macroscopico errore.

Il compendio confina a Sud - Ovest col Mappale 566, a Nord - Ovest coi Mappali 559 - 565 - 569 - 568, a Nord - Est col Mappale 568 predetto ed a Sud - Est coi Mappali 106 - 567.

I Mappali 566 - 559 sono adibiti a parcheggio pubblico mentre i Mappali 565 - 569 sono la parte terminale dell'accesso al fabbricato.

Al Catasto Urbano le unità immobiliari sono così censite:

Sezione SAL, Foglio 2, Mappale 552,

Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Vani 5,5, Rendita catastale €. 312,46, Piano Primo; Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 3, Metri quadri 16, Rendita catastale €. 42,97, Piano Terra.

Si allegano:

- Estratto di mappa

- Scheda planimetrica del Mappale 552 Subalterno 3
- Scheda planimetrica del Mappale 552 Subalterno 25
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Visura catastale ai Terreni
- Visura catastale ai Fabbricati

### Sommaria descrizione del bene

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da una abitazione al piano primo e da una autorimessa al piano terra di una palazzina sviluppantesi su quattro piani.

Al piano terra, oltre all'autorimessa da stimare, si trovano due appartamenti ed altre



**ASTE GIUDIZIARIE®**

undici autorimesse, al piano primo, oltre all'appartamento da stimare, si trovano altri due appartamenti mentre ai piani superiori si trovano altri sei appartamenti.

La palazzina è stata costruita negli anni 1999÷2001 nell'ambito di un Piano di Edilizia Economica e Popolare e pertanto con le caratteristiche di cui all'articolo 5 della Legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modifiche ed integrazioni.

Le fondazioni sono probabilmente del tipo continuo in calcestruzzo armato.

Le murature sono probabilmente in calcestruzzo armato al piano terra per la parte relativa alle autorimesse e per il vano scala ed ascensore fino al quarto piano.

Le murature al piano primo ed ai piani superiori sono probabilmente in laterizio porizzato.

I solai sono probabilmente in latero - cemento con travi in calcestruzzo armato sopra le parti abitative e del tipo a "predalle" sopra le autorimesse.

Le facciate della palazzina presentano un isolamento "a cappotto" sulle murature perimetrali in corrispondenza degli appartamenti, il tutto tinteggiato uniformemente.

Il terreno di pertinenza della palazzina, ad eccezione dell'accesso alle scale, è pavimentato con piastrelle di calcestruzzo forate tipo "erbablok".

L'autorimessa oggetto di stima - subalterno 25 - ha la serranda di accesso in lamiera zincata, e le finiture interne sono con pavimento in calcestruzzo lisciato, divisorie con blocchi di calcestruzzo a vista e soffitto in prefabbricato come sopra detto con fondo cassero in calcestruzzo.

Poichè il terreno di pertinenza del fabbricato confina con un comodo parcheggio pubblico, l'autorimessa non è essenziale per determinare il valore dell'appartamento e quindi può essere conveniente valutarla come lotto d'asta a sè stante.

L'appartamento oggetto di stima - subalterno 3 - ha accesso dall'atrio e vano scala comuni dove vi è anche l'ascensore.

Le scale comuni hanno gradini e pianerottoli in marmo, pareti tinteggiate al lavabile, finestre e portone d'ingresso in ferro con pensilina esterna, il tutto di buona finitura.

L'appartamento è composto da un ampio locale ingresso-soggiorno-cucina con balcone, piccolo ripostiglio, atrio notte, due camere, bagno ed altra camera con bagno.

I sanitari dei bagni, uno con vasca e l'altro con doccia, sono in ceramica di buona qualità.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure quello del balcone dotato di ringhiera in ferro e doghe di legno.



Le porte interne sono in legno tamburato verniciato mentre il portoncino d'ingresso è in legno lucido di buona fattura.

I serramenti esterni sono in legno a vetri doppi con ante d'oscuré pure in legno verniciato.

Il riscaldamento è a termosifoni in fusione di alluminio con caldaietta murale nella zona cucina.

L'appartamento è allacciato alla rete del metano anche per l'alimentazione della predetta caldaietta.

Gli immobili sono ubicati in zona periferica rispetto al centro abitato ma ben attrezzata e mantenuta.

Complessivamente le unità immobiliari oggetto di stima e nel complesso la palazzina con le sue pertinenze esterne, si presentano ben tenute.

Le superficie commerciali sono riportate più oltre.

Si allegano:

- Ortofoto
- Documentazione fotografica

#### Stato di possesso del bene

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla famiglia dell'Esecutato che risulta esservi residente.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione per gli immobili oggetto di stima.

Si allega:

- Certificato di residenza
- Copia della dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate

#### Formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili, in base al vigente strumento urbanistico, sono classificati in Zona C3 Residenziale - compatti a volumetria definita; rientrano nella zona di tutela ambientale essendo nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua e soggetti pure alle norme del Piano di

**ASTE**  
assetto Idrogeologico.

Valutando quanto già costruito appare di tutta evidenza che il lotto è saturo e non consente ulteriori edificazioni.

A seguito dell'assegnazione dell'area alla Cooperativa costruttrice mediante convenzione per atto Notaio [REDACTED] in data 6/12/99, Repertorio 26561/6039, trascritto a Breno in data 11/12/99 ai numeri 6424/4784 e successivo atto di rettifica per atto Notaio [REDACTED] in data 30/5/2000, Repertorio 107169, trascritto a Breno in data 15/6/2000 ai numeri 3118/229, l'immobile risulta gravato dai vincoli del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il complesso immobiliare è costituito in condominio denominato "Le Pergole" ed i millesimi di competenza dell'Esecutato risultano essere pari a 77,510.

Poichè le unità immobiliari appartengono ad un condominio, sussistono i vincoli tipici condominiali per l'utilizzo - e relative spese - delle parti comuni con l'ovvio obbligo di manutenzione e conservazione delle strutture che la Legge definisce condominiali quali il tetto, i muri portanti, le fondazioni, i solai di separazione coi piani sottostante e sovrastante di altre proprietà, i muri interni pure di separazione fra le proprietà ecc.

Da informazioni assunte dall'amministratrice del condominio, risulta una situazione debitoria di €. 312,45 al 30/9/2011 con una previsione di spesa di €. 541,57 per l'esercizio 2011÷2012.

Si allega:  
Copia del consuntivo 2010÷2011  
Copia del preventivo 2011÷2012

**Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Vedasi al punto precedente.

#### Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dall'esame delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale si rileva che la palazzina in precedenza descritta è stata costruita in forza a dei seguenti provvedimenti autorizzativi:



- Concessione Edilizia in data 26/11/99 Protocollo 6172 Registro Costruzioni N. 53
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 2/1/2001 Protocollo 14

Nella pratica edilizia è stato reperito il Certificato di Agibilità in data 4/6/2001  
Protocollo 3200

Non risulta nella pratica edilizia alcun Attestato di Certificazione Energetica.



Si allega:

- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Copia Certificato Abitabilità
- Copia Denuncia di Inizio Attività
- Copia Concessione Edilizia
- Copia pianta Piano Terra desunta dal progetto depositato in Comune
- Copia pianta Piano Primo desunta dal progetto depositato in Comune

### Situazione proprietaria

Le unità immobiliari Sezione SAL, Foglio 2, Mappale 552,  
Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, Vani 5,5, Rendita catastale €. 312,46, Piano Primo,  
Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 3, Metri quadri 16, Rendita catastale €. 42,97 Piano  
Terra,

risultano essere di proprietà dell'Esecutato in forza di assegnazione per atto Notaio  
[REDACTED] in data 19/7/2005, Repertorio 9022/871, trascritto a Breno in data 9/8/2005 ai  
numeri 6730/4900.

Risultano pure di comproprietà dell'Esecutato, per quota condominiale,

- il terreno di pertinenza attorno alla palazzina Subalterno 29
- l'atrio ed il vano scale Subalterno 28

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 9/8/2005 N. 6731/1212 a favore di [REDACTED]
- ipoteca legale iscritta in data 11/2/2011 N. 783/133 a favore di [REDACTED]
- pignoramento trascritto in data 27/4/2011 N. 2440/1770 a favore di [REDACTED]



### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione





dei beni in considerazione, accorpati in base alle reali ed oggettive condizioni minimali di vendita.



### Criterio di stima

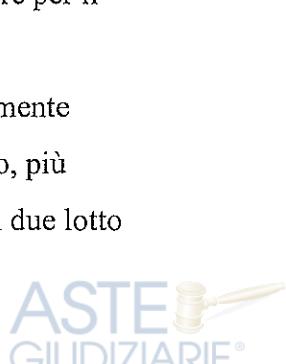
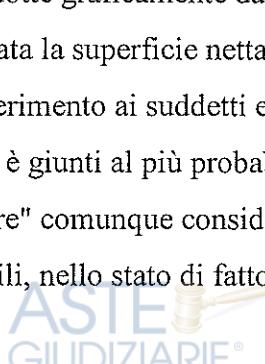
Per determinare il valore di stima degli immobili in oggetto si è seguito il criterio del "più probabile valore di mercato degli immobili"; considerata poi, l'estrema difficoltà di procedere alla stima in via analitica, si è proceduto per via sintetica per comparazione con aree ed edifici assimilabili di recente costruzione di cui sono noti i recenti prezzi di mercato, tenuto conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti, efficienza dei servizi pubblici ecc.) e delle condizioni intrinseche (esposizione, vetustà, finiture, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, distribuzione interna, dimensione dei locali, situazioni delle parti comuni in genere, nonché estensione, piantumature ed attrezzature delle aree libere, recinzioni, ecc.) nonché dei vincoli connessi alla edificazione in un Piano di Edilizia Economica e Popolare.

Quale parametro si è scelto per i fabbricati il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento, compresi i muri interni e quelli verso l'esterno, delle porzioni omogenee delle unità immobiliari, dedotte graficamente dalla documentazione a disposizione, mentre per il balcone è stata utilizzata la superficie netta, sempre opportunamente ragguagliata..

Con stretto riferimento ai suddetti elementi di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, si è giunti al più probabile valore di mercato, in seguito indicato, più semplicemente, "valore" comunque considerato "a corpo" e riferito distintamente ai due lotto separatamente vendibili, nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.



### Calcoli di stima



#### Appartamento Subalterno 3



Interni		mq.	92,26
Balcone	mq.	11,88 x 50 % =	mq. 5,94
		-----	-----
		Totale commerciali	mq. 98,20
		=====	=====





Autorimessa Subalterno 25



Commerciali mq. 18,93

Giudizio di stima



A seguito delle considerazioni precedentemente esposte, del criterio di stima adottato, degli elementi accertati, stabilito un valore medio di mercato di 1.350,00 Euro a metro quadro di superficie commerciale per l'appartamento e di 750,00 Euro a metro quadro di superficie commerciale per l'autorimessa, si ottiene:

Appartamento Subalterno 3

mq. 98,20 x €./mq. 1.350,00 = €. 132.570,00

Totale arrotondato Lotto di vendita N. 1 €. 132.000,00

Autorimessa Subalterno 26

mq. 18,93 x €./mq. 750,00 = €. 14.197,50

Totale arrotondato Lotto di vendita N. 2 €. 14.100,00

Breno, 14/12/2011



Il Perito



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
Dipartimento della cancelleria  
Ufficio dei servizi immobiliari  
Breno, 14 DIC. 2011  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
(Isabel Mazzoni)

Dott. Ing. ETTORE ROSSA  
Via Pelabrocco - Condominio PERGOLA  
25043 BRENO (Bs) - Telefono 0364.22747  
Codice Fiscale: RSS TTR 49S16 E7041  
Partita I.V.A. N.: 00 425 870 987  
ALBO INGEGNERI DI BRESCIA N. 1012



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009