

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 890/2011

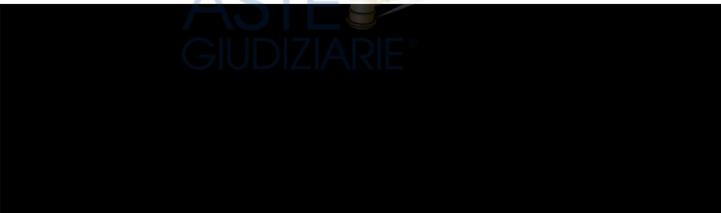
promossa da



creditore procedente



contro



debitrice esecutata

..o..o..o..o..

G.E. : DOTT. GIANNI SABBADINI

..o..o..o..o..

L'Ill.mo G.E. dott. Gianni Sabbadini, con decreto di nomina in data 09.09.2011, nominava, quale Esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutato in oggetto indicato, il sottoscritto dott. arch. Giuliano Bolzoli, libero professionista con studio in Brescia via Benacense civ. n. 37 e fissava per il solo conferimento dell'incarico di stima il giorno 13.10.2011 ore 9.00 senza la presenza delle parti (presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari); inoltre, fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita avanti al G.O.T. dott.ssa Liana Zaccara, l'udienza del 16.03.2012 ore 10.30.

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, effettuati i necessari sopralluoghi negli uffici pubblici competenti ed alle unità immobiliari pignorate al fine di rilevare tutti gli elementi utili, provvede a redigere la seguente relazione.

**Oggetto di perizia**

Piena proprietà di 1/6 delle unità immobiliari facenti parte di un edificio con corte esclusiva ubicato in Brescia, località Folzano, via della Palla, 12.

**Dati catastali**

Intestazione degli immobili:

- [REDACTED] -

proprietà 4/6

- [REDACTED] proprietà 1/6 -

- [REDACTED] -

proprietà 1/6

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia – Sezione Urbana N.C.T. -

- Foglio 258 – Mappale 65/1 – Zona censuaria 3 - Categoria A/3 -

Classe 4 – Consistenza vani 4 – Rendita € 216,91

- Foglio 258 – Mappale 65/2 – Zona censuaria 3 - Categoria A/3 -

Classe 4 – Consistenza vani 5 – Rendita € 271,14

- Foglio 258 – Mappale 65/3 – Zona censuaria 3 - Categoria A/3 -

Classe 4 – Consistenza vani 5 – Rendita € 271,14

- Foglio 258 – Mappale 65/4 – Bene comune non censibile (atrio, corte e portici comuni ai subalterni 1,2,3)

Ex mappali soppressi: Sezione Urbana FOL – foglio 4 – mappali 237/4-5-6-7-8

**Confini**

L'intero immobile confina ad ovest con via della Palla, a nord ed est ragioni di terzi, a sud strada privata comune a più ditte.

**Regolarità edilizia**

Da ispezioni effettuate all'U.T.C. di Brescia risulta che l'edificazione del fabbricato, del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie per sistemazione fabbricato con realizzazione scala interrata:

- C.E. - boll. 2444/96 – P.G. 23038/96 del 17.09.1996

- variante a C.E. – boll. 1523/97 – P.G. 14170/97 del 24.07.1997

Dai sopralluoghi effettuati sono emerse alcune difformità al progetto ed alle planimetrie catastali: è stato costruito un portichetto sulla corte ed è stato coperto l'ultimo tratto del ripostiglio in lato nord-est (mappale 65/4); inoltre le due unità immobiliari contraddistinte dai mappali 65/2 e 65/3 sono state unite in una sola unità abitativa, collegate da una scala interna e modificate con demolizione di alcune tramezze interne.

**Provenienza**

Scrittura privata del 05.12.1978 n.43571/8041 di repertorio notaio

██████████ registrata a Brescia il 13.12.1978 n.16262.

Successione legittima al padre ██████████

██████████ di cui alla dichiarazione di successione in data 04.11.1997 n.20 vol.2436, trascritta a Brescia il 18.08.2005 ai nn.46279/27843.

**Ispezioni ipotecarie**

Alla data del 12.12.2011 le unità immobiliari suddette risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni contro:

- n.29895 reg.gen. n.18334 reg.part. del 13.07.2011 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Iscrizioni contro:

- n.36369 reg.gen. n. 8094 reg.part. del 12.08.2009 – ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

- n.36370 reg.gen. n. 8095 reg.part. del 12.08.2009 - ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

- n.4440 reg.gen. n.685 reg.part. del 02.02.2009 - ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

### Descrizione

Le tre unità immobiliari, oggetto di stima, costituiscono l'immobile ubicato nel Comune di Brescia, località Folzano, via della Palla, 12.

E' costituito da tre unità abitative (due a piano terreno ed una a piano primo) con cortile e giardino comuni alle stesse.

Si accede con ingresso pedonale da via della Palla, 12 e con ingresso carraio dalla strada privata comune a più ditte.

Il fabbricato ha struttura portante mista in muratura con solai in laterizio-cemento e gronde in cemento armato faccia vista, manto di copertura in tegole, lattoneria in lamiera preverniciata, facciate intonacate al civile e tinteggiate, zoccolatura e spigoli in pietra squadrata, banchine in marmo, ante a battente e telai in legno, portoncino di ingresso e cancello carraio in ferro.

L'appartamento a piano terreno, entrando a sinistra, (mappale 65/1) è composto da soggiorno-cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio esterno.

I due appartamenti entrando a destra, sono stati uniti fra di loro utilizzando in parte la scala esistente con gradini in botticino lucido; il piano terreno (mappale 65/2) è adibito a zona giorno con sala-pranzo, cucina, bagno e disobbligio; il piano primo, sopra il suddetto appartamento (mappale 65/3) è adibito a zona notte con quattro

camere, bagno, disimpegno, balcone e ripostiglio-sottoscala a piano terreno.

Le finiture sono le seguenti: tramezze con tavolati in laterizio, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, pavimento sala-pranzo dell'unità immobiliare 65/2 in parquet, infissi esterni con ante e telai in legno con vetrocamera, infissi interni con porte interne in legno lucido; impianti di riscaldamento allacciati al teleriscaldamento con radiatori in ghisa, boiler a gas metano per produzione acqua calda sanitaria; impianti idrosanitari con tubazioni acqua fredda e calda, scarichi, bagni con apparecchi sanitari d'uso; impianti elettrici sottotraccia con adeguati punti luce e prese; impianto climatizzazione con split.

Le altezze dei locali, desunte dalle planimetrie catastali, sono:

- piano terra mappale 65/1 - H= 3,00
- piano terra mappale 65/2 - H= 3,10
- piano primo mappale 65/3 - H= 2,90.

Le superfici, desunte dalle planimetrie catastali, sono:

- piano terra, appartamento mappale 65/1 - mq 77,00 circa
- piano terra, ripostiglio mappale 65/1 - mq 16,00 circa
- piano terra, appartamento mappale 65/2 - mq 112,00 circa
- piano primo, appartamento mappale 65/3 - mq 112,00 circa
- piano primo, balcone mappale 65/3 - mq 7,00 circa
- piano terra, ripostiglio mappale 65/3 - mq 3,00 circa
- cortile e giardino comuni ai suddetti mappali - mq 410,00 circa

Le unità immobiliari risultano in normale stato di conservazione e manutenzione e sono tenute in uso dai comproprietari.

### Valutazione

Esperite le necessarie indagini, tenuto conto di quanto analizzato e descritto, della ubicazione nel contesto territoriale, dello stato d'uso e manutenzione, del reddito, delle locali condizioni di mercato e di ogni

altro elemento, il sottoscritto ritiene equo attribuire alle unità immobiliari sopra descritte i seguenti valori relativi alla quota di 1/6:

- mappale 65/1 - € 15.000,00 (euro quindicimila/00)
- mappale 65/2 - € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)
- mappale 65/3 - € 23.000,00 (euro ventitremila/00)

Brescia, 02 gennaio 2012

<b>Dott. GIULIANO BOLZOLI</b> ARCHITETTO BRESCIA - Via Bonaccorsi, 37 Tel. e Fax 030/361455	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI BRESCIA N° 732
--	---

*Giuliano Bolzoli*

Allegati:

- visura catastale
- n. 3 planimetrie catastali
- ispezioni ipotecarie (aggiornamento)

Ufficio Ordine degli Architetti  
Provincia di Brescia  
cancellaria  
Oggi 3 GEN 2012  
(Antonio Portano)  
*[Signature]*