

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANNI SABBADINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66/2013
Promessa di



RELAZIONE DI STIMA

SOMMARIO	
INCARICO	pag.02
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.03
SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	pag.03
STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag.04
ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO O CHE SARANNO CANCELLATI	pag.04
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	pag.05
STIMA	pag.06
ELENCO ALLEGATI	pag.07

Tribunale di Brescia - Esecuzione immobiliare n. 66/2013
G.E. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Catano
Relazione di stima dei beni pignorati



TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESSECUZIONE

INCARICO

il giorno 12.06.2013 il sottoscritto Architetto Simone Catano, C.F. CTNSMN71P25B157W, libero professionista, con studio in Brescia Piazza della Vittoria, 7 tel. 3296118208, nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Gianni Sabbadini, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Brescia.

Il G.E. poneva i seguenti quesiti di cui all'art.173bis:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommara descrizione del bene;
- 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 il pignoramento;
- 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 antecedenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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 normativa vigente.

PREMESSA

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di perizia in data 3 settembre 2013, dopo aver provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di lettera raccomandata alle parti, ha effettuato le necessarie ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo (BS), ha quindi analizzato i dati tecnici raccolti. Con questo il sottoscritto ha potuto redigere la perizia di seguito riportata.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono composti da:

- A. appartamento al piano terra a cui si accede dal giardino, censito al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.8, Categoria A/2 classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita 561,65 euro
- B. appartamento al primo piano a cui si accede attraverso una scala dal giardino e un balcone comune, censito al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.9, Categoria A/2 classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 278,89 euro
- C. appartamento al primo piano a cui si accede dal giardino, censito al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.10, Categoria A/2 classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 278,89 euro
- D. autorimessa al piano terra censita al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.11, Categoria C/6 classe 3, Consistenza 22 mq, Rendita 42,04 euro
- E. autorimessa al piano terra censita al NCT al Foglio 21, Particella 326, Sub.12, Categoria C/6 classe 3, Consistenza 20 mq, Rendita 38,22 euro

2 DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di beni inseriti in contesto plurifamiliare posti nel Comune di Carpenedolo in una zona residenziale costituita prevalentemente da villette, palazzine ed edifici con pochi piani fuori terra.

Tutti i beni sono inseriti in una palazzina di due piani fuori terra completata negli anni '70. Sia il piano terra che i piani superiori sono adibiti ad abitazioni.

L'edificio si trova all'incrocio tra la via principale Via Papa Giovanni XXIII e una via secondaria Via Cavalieri di Vittorio Veneto.

Entrambe le strade sono comunque tranquille in quanto adibite solo al traffico locale.

Le parti esterne, il giardino e gli accessi sono in ottimo stato di conservazione (Foto A) l'abitazione invece, esternamente presenta differenze dovute a successive ristrutturazioni solo parziali.

I serramenti esterni sono infatti differenti presentando al piano terra prevalentemente ante di legno cieche e al primo piano sia ante di legno a persiana sia tapparelle in plastica.

- A. L'accesso dell'appartamento a piano terra avviene dal giardino indiviso attraverso il cancellino pedonale di Via Papa Giovanni XXIII oppure dall'accesso carrajo di Via Cavalieri di Vittorio Veneto. L'appartamento è costituito da un soggiorno collegato direttamente alla cucina, a cui si accede dal giardino (FOTO I). Da questi ambienti si accede ad un primo disimpegno (FOTO M) che conduce ad un locale lavanderia con bagno e una cantina attualmente adibita a locale a giorno (FOTO L). Il secondo disimpegno conduce a tre camere da letto (FOTO N) ed un bagno (FOTO O). Il soggiorno e la cucina sono stati ristrutturati recentemente con la sostituzione parziale dei serramenti esterni e del

Tribunale di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 66/2013
G.E. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Catan
Relazione di stima dei beni pignorati



Serramenti interni, entrambi in legno. Gli altri locali sono in buono stato di conservazione, pur presentando finiture originarie degli anni '70. In questi locali i serramenti sono in legno, con vetro semplice, i pavimenti in ceramica con una differente tipologia per ogni locale. La superficie lorda di pavimento è di circa 178mq di cui 24mq sono in realtà indicati catastalmente come cantine e quindi inseriti, nella valutazione, come SNR. L'esposizione è su tre lati, verso nord c'è il giardino, verso est e verso sud ci sono i corselli per l'accesso delle autorimesse. In generale quindi l'appartamento risulta in buono stato di conservazione e con delle buone finiture, anche se necessiterebbe di una manutenzione ordinaria per il cambio di alcuni serramenti e la sistemazione degli impianti tecnologici e delle finiture. Non indicata in catasto, vi è una scala di collegamento che, partendo dal disimpegno di fronte alla lavanderia, conduce al piano primo e collega quindi anche gli altri appartamenti.

- B. Non è stato possibile visionare l'appartamento al primo piano di cui al sub.9 in quanto occupato dalla signora Migliorati Lelia che non era, in quel momento, in casa. Dall'esterno si è potuto verificare che l'appartamento non ha subito particolari opere di ristrutturazione, presentando finiture originali dell'epoca di costruzione. L'accesso avviene da un balcone comune all'altro appartamento del primo piano, a cui si accede attraverso una rampa di scala dal giardino comune con accesso da Via Papa Giovanni XXII (FOTO S). I serramenti esterni sono in legno verniciato bianco e gli infissi sono costituiti da tapparelle in plastica. L'appartamento ha una superficie di circa 70,50mq di SLP e un balcone di 5,5mq (SNR).
- C. L'altro appartamento al primo piano, di cui al sub.10 risulta non abitato da diverso tempo. E' costituito da un soggiorno con cucina a vista, tre camere da letto e un bagno oltre al disimpegno della zona notte. I pavimenti sono vari e realizzati in piastrelle di ceramica per la zona giorno e per il bagno e in moquette nella zona notte. Il bagno non risulta funzionante serramenti esterni ed interni sono in legno; gli scuri sono costituiti da tapparelle in plastica (FOTO Q). Lo stato dell'appartamento

3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile risulta occupato dai proprietari, in particolare l'appartamento al piano terra, risulta occupato da [redacted] mentre l'appartamento utilizzato al primo piano risulta occupato da [redacted]

4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente escludendo le ipoteche riportate nelle "provenienze ventennali".



6 REGOLARITÀ EDILIZIA

I beni sono stati costituiti in forza della Licenza di Costruzione del 13/05/1974 n.7001 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carpenedolo;

Il certificato di agibilità per la licenza sopraindicata, viene rilasciato in data 01/02/1982 con il certificato prot. n.3749/78, vista la domanda presentata in data 29 agosto 1978 di cui al prot. n.14046.

Successivamente verranno realizzate le seguenti opere:

- pensilina esterna in legno con manto in coppi con manutenzione straordinaria secondo la domanda presentata in data 22/09/1987 prot.7958 autorizzata in data 03/10/1987 prot. 7958/U.T.
- garage fuori terra secondo la domanda presentata il 17/01/1991 al prot.776 autorizzata con Concessione edilizia del 28/02/1991 n.36 prot.4367/U.T.

Il tutto risulta censito al catasto secondo quanto riportato al punto 1. "Identificazione del bene". Lo stato di fatto risulta, per quanto è stato possibile verificare, non essendo stato possibile accedere all'interno degli appartamenti, conforme alla planimetria catastale e conforme alle Concessioni/Permessi di Costruire e loro varianti presentate in Comune.

Tribunale di Brescia - Pesezione Immobile n. 68/2013
G.P. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Caffari
Pesezione di stima dei beni pignorati



STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base dell'ubicazione dell'immobile, peculiarità e caratteristiche della zona, grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione, sussistenza di vincoli e servitù attive o passive, dimensioni e superfici sotto riportate.

Si fa presente che il calcolo delle superfici è avvenuto secondo la superficie lorda commerciale (SLP) che normalmente viene utilizzata per il calcolo commerciale.

Tutti questi elementi insieme all'attenta e puntuale ricerca del valore di mercato, della situazione della domanda e dell'offerta in quella determinata zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

BENE	SUPERFICI (mq)	COSTO al mq	VALORE STIMATO
A	SUPERFICI APPARTAMENTI (SLP)		
PIANO TERRA SUB. 8	117,23	€ 1.250,00	€ 146.637,50
CANTINA LAVANDERIA	61,04	€ 416,67	€ 25.433,33
	TOTALE		€ 171.970,83
PIANO PRIMO SUB. 9	70,56	€ 1.350,00	€ 95.256,00
BALCONE	5,5	€ 270,00	€ 1.485,00
	TOTALE		€ 96.741,00
PIANO PRIMO SUB. 10	85,04	€ 1.350,00	€ 114.804,00
BALCONE	3,6	€ 270,00	€ 972,00
	TOTALE		€ 115.776,00
GARAGE SUB. 11	20	€ 500,00	€ 10.000,00
GARAGE SUB. 12	22	€ 500,00	€ 11.000,00
	TOTALE GENERALE		€ 405.487,83

Per questo il sottoscritto in qualità di perito valuta:
la proprietà di 1/6 pari a 405.487,83/6=67.581,30

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto si pone a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Troncone di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 66/2013
C.F. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Cora
Relazione di stima dei beni pignorati



ALLEGATI:

PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI A, B, C, D, E

LICENZA DI COSTRUZIONE E SUCCESSIVE VARIANTI

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

FOTOGRAFIE

Data 25/07/2013 - n. T234714 - Richiedente: NDRILOU7H10C31Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Brescia

CONTRIBUZIONE PUBBLICA n. 8/20001149 del 06/06/2011
VIA SILETTA di s. s. n. n. de Comune di Corchene
Via Cassinetti Di Villaggio Veneto

cap. 3

Identificativi Catastrali:

Esponenti: 809
Foglii: 31
Particelle: 324
Subalterno: 9

Comitato di
Misure Angolo
Espresso all'atto di
Mortale
Esp. S. S. S. S.

P. 337

Scala n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



VIA SILETTA di s. s. n. n. de Comune di Corchene
Via Cassinetti Di Villaggio Veneto

Ultima planimetria in am
Data 25/07/2013 - n. T234714 - Richiedente: NDRILOU7H10C31Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(710x971) - Formato stampa richiesta: A4(710x971)

Tribunale di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 66/2013
S.E. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Catani
Partizione di stima dei beni pignorati



Data: 25/07/2013 - n. T234715 - Richiedente: NDR1G087H1C312L

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Planimetria catastale n. 850001149 del 04/02/2011

Planimetria di s.r.g. in Comune di Caspanoche

Viale Papa Giovanni XXIII

cap. 23

Identificativi Catastali:

Sezione: PCT

Foglio: 23

Particella: 226

Subalterno: 9

Comitato di:

Modo: Angelo

Esente all'albo:

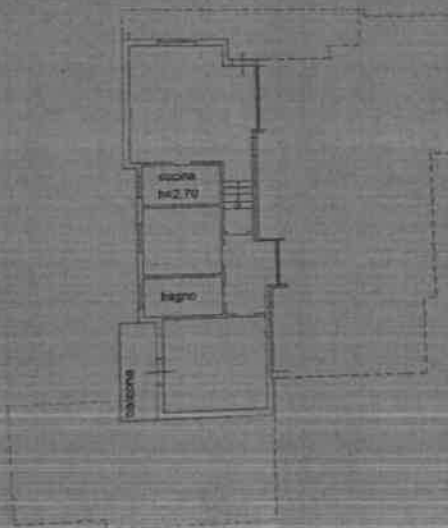
Architetto

Favv. Brescia

N. 693

Scala n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto di Brescia - Servizio al 23/07/2013 - Comune di Caspanoche - C. Catasto PCT - Foglio 23 - Particella 226 - Subalterno 9 - V. VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 31 piano 1.

Planimetria in atti

Data: 25/07/2013 - n. T234715 - Richiedente: NDR1G087H1C312L

Formato stampato n. 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)

Tribunale di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 66/2013
G.F. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Catano
Prelazione di stima dei beni pignorati



Data 25/07/2013 - n. T234716 - Richiede: NDRI.OUR.7H12C31L

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

PROTEZIONE PIGNORALE n. 850001447 del 04/01/2011

PLANIMETRIA DI U.C. n. 20 Denominazione: SOTTOSUOLO

Viale Papa Giovanni XXIII

area 57

Identificativo catastale:

Sezione: M07

Foglio: 41

Particella: 252

Subalterno: 10

PROF. ING. GIULIO

INGEGNERE

INGEGNERE

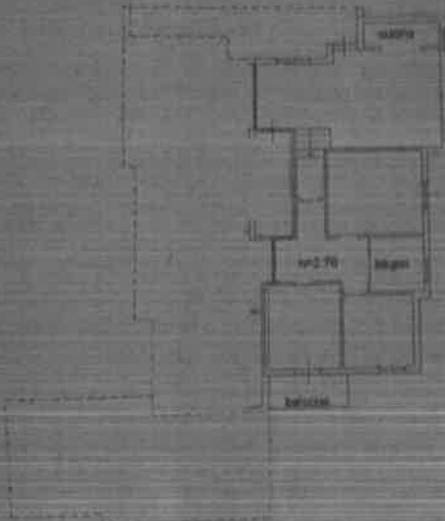
ARCHITETTO

VIA S. GIUSEPPE

B. 252

Foglio n. 3 Scala 1:200

PIANO PRIMO



Planimetria in atti

Data 25/07/2013 - n. T234716 - Richiede: NDRI.OUR.7H12C31L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 60/2013
G.E. Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Cutraro
Prozione di stima dei beni pignorati



4

Data: 25/07/2013 - n. T234717 - Richiedente: NDRLOUGTHIUC313

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Identificativo catastale n. B50001100001 06/01/2011

Planimetria di U.S.A. n. 24 Comune di Carpenedolo

Viale Papa Giovanni XXIII

pag. 13

Identificativo Catastale:

Foglio: 907

Foglio: 21

Particella: 326

Subalterno: 13

Compilato da:
Enrico Angiolini

Incarico: 023/000000

Architetto:

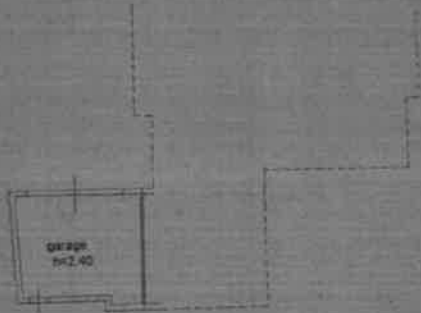
Fav. Brescia

n. 092

Foglia n. 1 Scala 1:200

Comune di Carpenedolo - Viale Papa Giovanni XXIII n. 24 - 25010 Carpenedolo (BS) - Tel. 030/590001 - Fax 030/590002 - E-mail: catasto@comune.carpenedolo.bs.it

PIANO TERRA



Planimetria in atti

Data: 25/07/2013 - n. T234717 - Richiedente: NDRLOUGTHIUC313

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ufficio di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 00/2013
CA Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Catano
Sezione di stima dei beni pignorati



Del. 25/07/2013 - n. T234718 - Richiedente: NDRLG087H12C312L

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

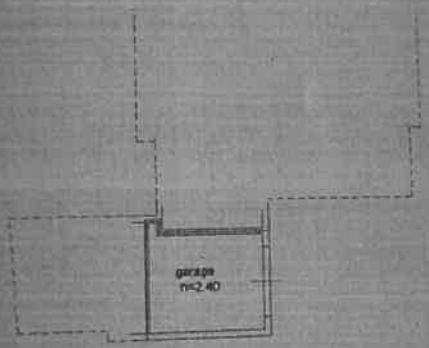
PROCESSIONE PROTETTIVA n. 830001189 del 04/01/2011
Pianimetria di n. i.u. in Comune di Carpenedolo
Via Cavalieri Di Vittorio Veneto

Identificativi Catastrali:
Seriale: MCT
Foglio: 21
Particella: 224
Subalterno: 12

Compilata da:
Roberto Angelo
Iscritto all'Albo
Architetti
Prov. Brescia n. 692

Scala 1:200

PIANO TERRA



Forma pianimetria in atti
Del. 25/07/2013 - n. T234718 - Richiedente: NDRLG087H12C312L
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Brescia - Esecuzione Immobiliare n. 66/2013
BE - Dr. Gianni Sabbadini - C.T.U. Architetto Simone Catano
Relazione di stima dei beni pignorati







•

—

—

—

—

—

—

—

—

Year	Value	Year	Value
1990	100	1995	110
1991	105	1996	115
1992	110	1997	120
1993	115	1998	125
1994	120	1999	130
2000	125	2000	135
2001	130	2001	140
2002	135	2002	145
2003	140	2003	150
2004	145	2004	155
2005	150	2005	160
2006	155	2006	165
2007	160	2007	170
2008	165	2008	175
2009	170	2009	180
2010	175	2010	185
2011	180	2011	190
2012	185	2012	195
2013	190	2013	200
2014	195	2014	205
2015	200	2015	210
2016	205	2016	215
2017	210	2017	220
2018	215	2018	225
2019	220	2019	230
2020	225	2020	235
2021	230	2021	240
2022	235	2022	245
2023	240	2023	250
2024	245	2024	255
2025	250	2025	260
2026	255	2026	265
2027	260	2027	270
2028	265	2028	275
2029	270	2029	280
2030	275	2030	285
2031	280	2031	290
2032	285	2032	295
2033	290	2033	300
2034	295	2034	305
2035	300	2035	310
2036	305	2036	315
2037	310	2037	320
2038	315	2038	325
2039	320	2039	330
2040	325	2040	335
2041	330	2041	340
2042	335	2042	345
2043	340	2043	350
2044	345	2044	355
2045	350	2045	360
2046	355	2046	365
2047	360	2047	370
2048	365	2048	375
2049	370	2049	380
2050	375	2050	385

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIANNI SABBADINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66/2013

promossa da:



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



FOTOGRAFIA A da Via Papa Giovanni XXIII



FOTOGRAFIA B dall'incrocio tra Via Papa Giovanni XXIII e Via Cavalieri di Vittorio Veneto



pag.02

pag.03

pag.03

pag.04

pag.04

pag.05

pag.06

pag.07