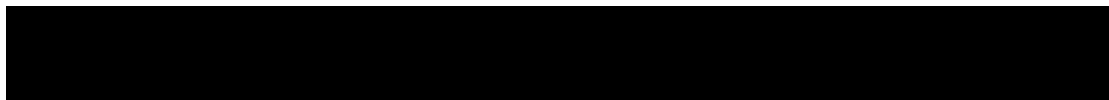




**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura N. 461/2014 promossa da:



Contro:



**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Arch. Paolo Pozzaglio, con studio in Chiari, Via San Bernardino n. 8, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti dalla provincia di Brescia al n. 1746 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con ordinanza della S.V. ill.ma in data 28.11.2014, veniva nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nella procedura indicata e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali.

All'udienza del 11.12.2014 lo scrivente prestava giuramento e il G.E. affidava il seguente incarico:

*“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*
- *Una sommaria 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 al 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 incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*
- *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque 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 vigente normativa “*

Il Giudice assegnava il termine di giorni 120 per il deposito della relazione peritale, autorizzando il sottoscritto al ritiro della documentazione ipocatastale.

Al fine di poter rispondere al quesito lo scrivente acquisiva relativa documentazione presso i competenti uffici comunali.

### **RELAZIONE**

#### **1) IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari pignorate risultano ubicate nel territorio di Brescia e provincia; trattasi, nello specifico, di

n. 4 appartamenti, di cui n. 3 bilocali ed un monolocale, e n. 1 locale soffitta siti nel Comune di Brescia in Via Fratelli Ugoni n. 38,

n. 1 appartamento trilocale e n. 1 garage siti nel Comune di Ospitaletto (BS) in Via Caprieli n. 43,

n. 2 bilocali e un locale deposito siti nel Comune di Ospitaletto (BS) in Via Caprieli n. 21,





n. 1 appartamento pentalocale, n. 2 magazzini e n. 2 autorimesse siti nel Comune di Ospitaletto (BS) in Via Girolamo Rizzi n. 108,

n. 1 appartamento trilocale sito nel Comune di Torbole Casaglia (BS) in Via Mazzini n. 63,

n. 2 terreni di qualità prato nel Comune di Marmentino (BS),

n. 3 terreni, di cui uno di qualità seminativo e due seminativo arborato, nel Comune di Ospitaletto (BS),

n. 4 terreni di qualità seminativo arborato nel Comune di Passirano (BS).

Gli immobili risultano censiti:

*Alla sezione fabbricati*

Nel Comune di Brescia, alla Sezione SNA, Foglio 25:

- Mappale 522, Subalterno 501, piano T-1-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, R.C. € 451,90, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 502, piano T-1-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, R.C. € 361,52, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio monolocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 503, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, R.C. € 451,90, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 504, piano T-1-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, R.C. € 451,90, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 505, piano T-3, categoria C/2, classe 8, consistenza 6 mq, R.C. € 23,24, *proprietà 1/1* [REDACTED] (locale soffitta al piano sottotetto);

Dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione n. T00569.1 del 26/novembre/1998.





Nel Comune di Ospitaletto (BS), alla Sezione NCT, Foglio 4:

- Mappale 64, Subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, R.C. € 46,64, *proprietà 1/1* [REDACTED] (garage al piano terra);
- Mappale 58, Subalterno 7, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, R.C. € 418,33, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio trilocale al piano primo con soffitta e ripostiglio al piano secondo/sottotetto);
- Mappale 58, Subalterno 10, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 325,37, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano terra con corte esterna esclusiva al medesimo piano);
- Mappale 58, Subalterno 11, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, R.C. € 278,89, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo con terrazza);
- Mappale 58, Subalterno 12, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 60,58, *proprietà 1/1* [REDACTED] (locale deposito al piano terra con corte esterna esclusiva al medesimo piano);

Dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione n. 9274.1 del 18/marzo/2009 (protocollo n. BS0103162) tranne il subalterno 2 che deriva da modifica identificativo – allineamento mappe n. 85962.1 del 05/dicembre/2006, protocollo n. BS0325480.

Nel Comune di Ospitaletto (BS), alla Sezione NCT, Foglio 3:

- Mappale 463, Subalterno 4, piano T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, R.C. € 976,10, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio quadrilocale al piano primo con terrazze e portici al medesimo piano, due camere e accessori al piano secondo, ripostiglio e corte esterna esclusiva al piano terra);





- Mappale 463, Subalterno 5, piano S1-T, categoria C/2, classe 2, consistenza 183 mq, R.C. € 406,40, *proprietà 1/1* [REDACTED] (locali ripostiglio con terrazza al piano terra e cantine e ripostigli al piano interrato);
- Mappale 463, Subalterno 6, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, R.C. € 59,96, *proprietà 1/1* [REDACTED] (autorimessa al piano terra);
- Mappale 463, Subalterno 7, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 87 mq, R.C. € 193,21, *proprietà 1/1* [REDACTED] (autorimessa al piano interrato);
- Mappale 463, Subalterno 8, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, R.C. € 188,76, *proprietà 1/1* [REDACTED] (magazzino al piano interrato);

Dati derivanti da ampliamento, frazionamento e fusione n. 3413.1 del 30/gennaio/2013 (protocollo n. BS0025733).

Nel Comune di Torbole Casaglia (BS), alla Sezione NCT, Foglio 10:

- Mappale 118, Subalterno 8, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, R.C. € 142,80, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio trilocale fra piano terra e primo);

Dato derivante da variazione class. P.S. 98-99 n. 14516.1 del 24/luglio/2000 (protocollo n. 115068).

*Alla sezione terreni*

Nel Comune di Marmentino (BS), al foglio 9:

- Mappale 186, qualità prato, classe 2, consistenza 1 are 20 ca, R.D. € 0,34, R.A. € 0,31, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 224, qualità prato, classe 2, consistenza 80 ca, R.D. € 0,23, R.A. € 0,21, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/maggio/1973.





Nel Comune di Ospitaletto (BS), al foglio 4:

- Mappale 70, qualità seminativo, classe 1, consistenza 1 are 40 ca, R.D. € 1,27, R.A. € 1,16, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);

Dato derivante da impianto meccanografico del 01/settembre/1977.

Nel Comune di Ospitaletto (BS), al foglio 15:

- Mappale 68, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 6 are 69 ca, R.D. € 4,32, R.A. € 4,49, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 69, qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 8 are 18 ca, R.D. € 4,22, R.A. € 4,44, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);

Dati derivanti da variazione territoriale n. 1 del 15/aprile/1995.

Nel Comune di Passirano (BS), al foglio 9:

- Mappale 4581, qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 60 ca, R.D. € 0,31, R.A. € 0,33, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 4582, qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 2 are 10 ca, R.D. € 1,08, R.A. € 1,14, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 4584, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 80 ca, R.D. € 0,52, R.A. € 0,54, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 4585, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 3 are 35 ca, R.D. € 2,16, R.A. € 2,25, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo).

Dati derivanti da frazionamento n. 992.13 del 27/febbraio/1992.





Con atto di rinuncia al pignoramento del 22/dicembre/2014 la creditrice ha rinunciato al pignoramento dell'immobile identificato catastalmente alla sezione NCT, foglio 4, mappale 58, subalterno 6.

## **2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari site in Brescia in Via Fratelli Ugoni fanno parte di un complesso condominiale a forma irregolare ubicato in una zona semicentrale, appena fuori dal centro storico.

Il condominio nel quale sono ubicati gli immobili pignorati è costituito da cinque piani fuori terra serviti da un vano scale comune interno.

Al piano terra si trovano i locali destinati a uso commerciale (negozi e laboratori artigianali) mentre ai piani superiori si trovano i locali residenziali. L'accesso viabilistico è garantito dalla sede stradale comunale di riferimento di Via Ugoni che costeggia il centro storico comunale.

Il fabbricato risulta di chiara edificazione ante 67 con lievi modifiche interne effettuate nel 1992.

Il fabbricato risulta in sé stimabile.

I n. 4 appartamenti residenziali oggetto di stima (n. 3 bilocali di similare metratura e distribuzione ed un monolocale), sono ubicati tutti al piano primo, adiacenti a due a due fra loro e divisi da disimpegno comune a corridoio di accesso.

Al piano terzo/sottotetto è presente il locale soffitta.

I bilocali, di cui uno dotato di balcone esterno esclusivo su Via F.lli Ugoni, sono costituiti da due locali adiacenti e direttamente comunicanti ed un wc; il monolocale dall'unico locale separato dal relativo wc da un anti-wc.





Gli appartamenti risultano confinanti su due lati con unità immobiliare di altra proprietà, su un lato con disimpegno comune di accesso e sul restante lato con affaccio su Via Ugoni o su androne comune.

Il locale soffitta confina su due lati con unità immobiliare di altra proprietà, su un lato con corridoio comune e sul restante con affaccio.

La struttura del complesso in muratura portante è in mistone pietrame/mattoni, con copertura in travi in legno a vista; i canali di gronda e i pluviali sono realizzati in rame semicrudo.

L'edificio è rivestito con intonaco di tipo tradizionale; i serramenti esterni sono in legno tenero a vetro singolo con ante esterne in legno e i balconi hanno parapetti in ringhiere in ferro.

Internamente non si è potuto accedere ma la condizione generale del cespite risulta essere di scarsa manutenzione essendo evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Le unità immobiliari site in Ospitaletto (BS) in Via Caprieli fanno parte di un complesso residenziale plurifamigliare a forma regolare ubicato in una zona semicentrale rispetto al relativo centro comunale; l'edificio risulta dislocato su 3 livelli di piano fuori terra a destinazione residenziale ed in cui trovano spazio n. 5 appartamenti, un'unità indipendente, un locale deposito ed un garage in corpo staccato.

L'accesso viabilistico è garantito dalle sedi stradali comunali di Via Caprieli e Via IV Novembre.

Il fabbricato risulta di chiara edificazione ante 67 con interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria eseguiti nel 1989/1991 e nel 2009.

Il fabbricato risulta in sé stimabile.







L'unità in lato Est del complesso è accessibile da corte interna comune e vano scale esclusivo che conduce al piano primo in cui trova spazio un locale soggiorno/cucina, dotato di balcone esterno esclusivo ed un disimpegno posteriore che consente l'accesso a due camere da letto ed un bagno.

Sul prosieguo della scala si raggiunge il piano secondo/sottotetto costituito da un unico locale soffitta non abitabile dotata di locale ripostiglio e terrazza esterna.

In corpo staccato, diviso dalla corte comune citata, è ubicato un garage con adiacente locale ripostiglio di pertinenza del citato alloggio; da tale garage si accede diretto al terreno identificato al mappale 70, citato nell'elenco iniziale dei beni pignorati.

Le unità nel lato Ovest sono costituite da due appartamenti bilocali indipendenti raggiungibili da corte esterna esclusiva al piano terra e vano scale interno esclusivo al piano primo.

L'alloggio al piano terra è così suddiviso: ampio atrio con adiacente camera da un lato e cucina e bagno dall'altro, con corte esterna esclusiva; l'alloggio al piano primo presenta un locale soggiorno/cucina e un disimpegno adiacente che consente di accedere ad un bagno e ad una camera da letto dotata di terrazza esterna.

Al piano terra in corpo staccato è ubicato un locale deposito con corte esterna esclusiva che lo separa dall'unità al piano terra, di pertinenza della stessa.

Tutti gli appartamenti risultano confinanti su due lati con l'unità immobiliare di altra proprietà, su un lato con affaccio su sede stradale comunale di Via IV Novembre e sul restante lato con corte esclusiva o comune.

Il garage e il deposito confinano su tre lati con unità immobiliare di altra proprietà, su un lato con corte esclusiva o comune di accesso.





La struttura del complesso è realizzata in muratura portante in mattoni pieni, con copertura in travi in legno a vista; i canali di gronda e i pluviali sono realizzati in rame semicrudo.

L'edificio è rivestito con intonaco di tipo tradizionale, i serramenti esterni sono in legno tenero a vetro singolo con ante esterne in legno.

Internamente non è stato possibile l'accesso ma lo stato del cespite risulta essere di discreta qualità.

Le unità immobiliari site in Ospitaletto (BS) in Via Monsignor Girolamo Rizzi n. 108 fanno parte di un fabbricato unifamiliare con relative pertinenze ubicato in una zona periferica rispetto al relativo centro comunale; l'edificio risulta dislocato su 3 livelli di piano a destinazione residenziale con relative pertinenze.

L'accesso viabilistico è garantito dalla sede stradale comunale di Via Rizzi.

Il fabbricato risulta edificato a metà degli anni '80.

Il fabbricato risulta in sé stimabile.

Il piano primo, raggiungibile dalla corte, ha terrazza e portico esterni esclusivi in cui si sviluppa la zona residenziale costituita da un disimpegno centrale che consente di accedere ai vari locali di cui è costituito l'alloggio, quali un soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia e due camere da letto, dotate di portico e terrazza esterni esclusivi.

Dalla cucina è possibile raggiungere il piano secondo sovrastante mediante vano scale. Da un corridoio centrale abitabile con disimpegno si arriva ad un bagno e a due camere da letto dotate di balcone esterno e laterali locali sottotetto accessibili ma non abitabili.

Ai piani sottostanti il primo sono dislocate le relative pertinenze, quali al piano terra n. 5 locali ripostiglio, un wc, una terrazza ed un'autorimessa e al





piano interrato un magazzino ed un ulteriore autorimessa, tutti quanti serviti da corti esterne e dislocati parzialmente in corpo staccato all'abitazione.

L'intera proprietà risulta confinante su tre lati con distacco con unità immobiliari di altra proprietà mentre sul restante lato con passaggio esclusivo che conduce a Via Rizzi.

La struttura del complesso è in travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura semipiena, copertura in travi in legno a vista; i canali di gronda e i pluviali sono realizzati in rame semicrudo.

L'edificio è rivestito con intonaco di tipo tradizionale; i pilastri sono rivestiti in mattoni a vista mentre i serramenti esterni sono in legno duro a doppio vetro normale ed ante esterne in legno.

Internamente non è stato possibile accedere ma in generale lo stato di manutenzione e di finitura dell'immobile risulta essere di discreta qualità.

L'unità immobiliare sita in Torbole Casaglia (BS) in Via Mazzini n. 63 fa parte di un complesso residenziale plurifamigliare a corte interna comune a forma irregolare ubicato in posizione centrale; l'edificio risulta dislocato su 3 livelli di piano fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale o residenziale e i piani sovrastanti ad uso residenziale.

L'accesso viabilistico è garantito dalla sede stradale comunale di Via Mazzini, strada principale del paese.

Il fabbricato risulta di chiara edificazione ante 67 ma ristrutturato negli anni '90.

Il fabbricato risulta in sé stimabile.

L'alloggio oggetto di stima, accessibile da corte interna comune, risulta dislocato su due livelli di piano. Al piano terra si trova un unico locale soggiorno/cucina mentre al piano primo si trova un disimpegno che conduce





ad un bagno e a due camere da letto, di cui una dotata di balcone esterno che affaccia su corte comune.

L'appartamento risulta confinante su due lati con unità immobiliare di altra proprietà, su un lato con affaccio su passaggio comune, sul restante lato con corte interna comune.

La struttura del complesso è in muratura portante in mistone pietrame/mattoni, con copertura in travi in legno a vista; i canali di gronda e i pluviali sono realizzati in rame semicrudo.

L'edificio è rivestito con intonaco di tipo tradizionale mentre i serramenti esterni sono in legno tenero a vetro singolo con ante esterne in legno; i balconi hanno parapetti in ringhiere in ferro.

Internamente non è stato possibile l'accesso ma in generale lo stato manutentivo e di finitura risulta essere di buona entità.

I terreni ubicati a Marmentino (BS), come da certificato di destinazione urbanistica richiesto al relativo Ente Comunale e rilasciato in data 03/gennaio/2015 al protocollo n. 6 risultano di tale destinazione:

- Ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli.

Essi sono soggetti, inoltre, a vincolo di natura ambientale (idrogeologico) e vincoli di natura antropica (fascia di rispetto elettrodotto ENEL, fascia di rispetto osservatorio astronomico Zani e fasce di rispetto allevamenti zootecnici).

Da tale individuata destinazione su tali terreni non è possibile alcuna edificazione né sfruttamento agricolo.

I terreni ubicati ad Ospitaletto (BS), come da certificato di destinazione urbanistica richiesto al relativo Ente Comunale e rilasciato in data





28/gennaio/2015 al protocollo n. 1659, pratica edilizia n. EP/2015/00125/CDU, risultano di tale destinazione:

Trattasi di terreno retrostante gli immobili di Via Caprieli.

- Mappali 68-69: da PRG classificati in Zona ST3 "Rispetto stradale e ferroviario" e da PGT vigente in "Aree perturbate di salvaguardia ecologica" con "Fascia di rispetto stradale".

Trattasi di terreni adiacenti a sede autostradale A4 in cui non è concessa l'edificazione di immobili né lo sfruttamento agricolo ma nei quali è possibile il deposito o la cartellonistica pubblicitaria, sempre nei limiti legislativi.

- Mappale 70: da PRG classificato in Zona C1 "Zone residenziali di espansione già convenzionate" e da PGT vigente in Zona B1 "Ambiti residenziali di completamento a media densità".

Tale individuazione permette un Indice Fondiario pari a 1,50 mc/mq, con volume edificatorio di 210 mc; tale cubatura, stante l'obbligo del rispetto delle distanze dai fabbricati limitrofi (10,00 mt dai fabbricati e 5,00 mt da confini e strade) potrà essere sfruttata solo vendendola ai confinanti o a terzi all'interno del territorio comunale, sempre con assenso dell'Ente Comunale.

I terreni ubicati a Passirano (BS), anche se catastalmente risultanti ad oggi di proprietà del Sig. Mensi in realtà sono stati espropriati per pubblica utilità dall'"A.N.A.S. AZIENDA NAZIONALE AUTONOMA DELLE STRADE".

Infatti da un sopralluogo avvenuto gli stessi risultano facenti parte della sede autostradale A4.





### 3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE E STATO OCCUPATIVO

Le unità immobiliari, ad eccezione dell'ultima descritta, sono attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a Ospitaletto (BS) il giorno 06 [REDACTED]

Allo stesso gli immobili di Brescia risultano pervenuti dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] tramite scrittura privata n. 45082 del 17/gennaio/1990, rogante Notaio Adriano Metelli; i cespiti di Ospitaletto (BS) Via Caprieli risultano pervenuti per i subalterni 2 e 7 dal Sig. [REDACTED] tramite decreto tavolate n. 40760 del 12/ottobre/1988, rogante Notaio Adriano Metelli, i restanti subalterni dai Sig.ri [REDACTED] tramite atto di compravendita n. 67401 del 15/novembre/1996, rogante Adriano Metelli; gli immobili di Ospitaletto (BS) Via Rizzi risultano sempre intestati al Sig. [REDACTED] fin dagli anni '80; l'unità di Torbole Casaglia (BS) è pervenuto dalla società [REDACTED] [REDACTED] con scrittura privata n. 64837 del 25/settembre/1995, rogante Notaio Adriano Metelli.

I terreni di Marmentino (BS) sono pervenuti dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] come da atto di compravendita n. 11628 del 19/febbraio/1980, rogante Notaio Antonio Langella; ad Ospitaletto (BS) il terreno di mappale n. 70 dalla Sig.ra [REDACTED] come da atto di compravendita n. 40760 del 12/ottobre/1988, rogante Notaio Adriano Metelli, gli altri terreni risultano sempre stati di proprietà del Sig. [REDACTED] dagli anni '80; i terreni di Passirano (BS) dal Sig. [REDACTED] come da atto di compravendita n. 40760 del 12/ottobre/1988, rogante Notaio Adriano Metelli, ma espropriati dall'"A.N.A.S. AZIENDA NAZIONALE AUTONOMA DELLE STRADE" tramite atto in data 26/settembre/1990, repertorio n. 54013 del



1

Notaio Annarumma e successivo atto di identificazione catastale n. 71896 del 06/marzo/1998, Notaio Annarumma.

A carico del debitore Sig. [REDACTED] come da Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria a firma del Notaio Giovanni Posio effettuata in data 31/ottobre/2014, risultano le seguenti formalità:

- *Ipoteca volontaria* a favore della [REDACTED], con sede a Sondrio, sino alla concorrenza di € 850.000,00, che colpisce gli immobili in Comune di Ospitaletto (BS) siti in Via Caprieli (sub. 7, 10, 11, 12 e 2) ed il terreno di mappale 70, per la quale il Sig. [REDACTED] risulta Terzo Datore di Ipoteca e che la parte mutuarla è la società "[REDACTED]".
- *Ipoteca volontaria* a favore della [REDACTED], con sede a Vestone (BS), sino alla decorrenza di € 135.000,00, che colpisce le unità immobiliari in Comune di Brescia di sub. 503 e 504.
- *Ipoteca volontaria* a favore della "[REDACTED]", con sede a Vestone (BS), sino alla decorrenza di € 375.000,00, che colpisce le unità immobiliari in Comune di Ospitaletto (BS) Via Rizzi (sub. 4, 5, 6, 7 e 8), per la quale il Sig. [REDACTED] risulta Terzo Datore di Ipoteca e che la parte mutuarla è la società "[REDACTED]".
- *Ipoteca legale* a favore di [REDACTED]", con sede a Milano, sino alla decorrenza di € 47.717,06, che colpisce l'unità immobiliare in Comune di Brescia di sub. 501.
- *Ipoteca volontaria* a favore della "[REDACTED]", con sede a Vestone (BS), sino alla decorrenza di € 114.000,00, che colpisce le unità immobiliari in Comune di Ospitaletto (BS) Via Rizzi (sub. 4, 5, 6, 7 e 8), per la quale il Sig. [REDACTED] risulta Terzo Datore di Ipoteca e che la parte mutuarla è la società "[REDACTED]".



Arch. Paolo POZZAGLIO  
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)  
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542  
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

- *Ipoteca giudiziale* a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a Sondrio, sino alla concorrenza di € 900.000,00, che colpisce tutti gli immobili di cui alla presente relazione.
- Il sopra citato verbale di pignoramento immobili a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a Sondrio, che colpisce tutti gli immobili di cui alla presente relazione.
- Pignoramento a favore della [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED], con sede a Vestone (BS), che colpisce gli immobili siti in Brescia di sub. 503 e 504.
- Pignoramento a favore della [REDACTED] fino alla somma creditrice gravata dal Sig. [REDACTED] per un importo di € 98.289,09.

Lo stato occupativo degli immobili non è stato verificabile in quanto non si è potuto accedere al loro interno.

#### 4) DATI CATASTALI

Dalle visure catastali, effettuate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) di Brescia, Ospitaletto (BS), Torbole Casaglia (BS), Marmentino (BS) e Passirano (BS) i dati inerenti le unità immobiliari risultano i seguenti:

Unità intestate al Sig. [REDACTED], nato a Ospitaletto (BS) il giorno 06 maggio 1941 C.F. [REDACTED]

##### *Alla sezione fabbricati*

Nel Comune di Brescia, alla Sezione SNA, Foglio 25:

- Mappale 522, Subalterno 501, piano T-1-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, R.C. € 451,90, *proprietà 1/1* [REDACTED]  
(alloggio bilocale al piano primo);







- Mappale 522, Subalterno 502, piano T-1-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 2 vani, R.C. € 361,52, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio monolocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 503, piano T-1, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, R.C. € 451,90, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 504, piano T-1-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 2,5 vani, R.C. € 451,90, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo);
- Mappale 522, Subalterno 505, piano T-3, categoria C/2, classe 8, consistenza 6 mq, R.C. € 23,24, *proprietà 1/1* [REDACTED] (locale soffitta al piano sottotetto);

Dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione n. T00569.1 del 26/novembre/1998.

Nel Comune di Ospitaletto (BS), alla Sezione NCT, Foglio 4:

- Mappale 64, Subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, R.C. € 46,64, *proprietà 1/1* [REDACTED] (garage al piano terra);
- Mappale 58, Subalterno 7, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, R.C. € 418,33, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio trilocale al piano primo con soffitta e ripostiglio al piano secondo/sottotetto);
- Mappale 58, Subalterno 10, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 325,37, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano terra con corte esterna esclusiva al medesimo piano);





- Mappale 58, Subalterno 11, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, R.C. € 278,89, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio bilocale al piano primo con terrazza);
- Mappale 58, Subalterno 12, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 60,58, *proprietà 1/1* [REDACTED] (locale deposito al piano terra con corte esterna esclusiva al medesimo piano);

Dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione n. 9274.1 del 18/marzo/2009 (protocollo n. BS0103162) tranne il subalterno 2 che deriva da modifica identificativo – allineamento mappe n. 85962.1 del 05/dicembre/2006, protocollo n. BS0325480.

Nel Comune di Ospitaletto (BS), alla Sezione NCT, Foglio 3:

- Mappale 463, Subalterno 4, piano T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, R.C. € 976,10, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio quadrilocale al piano primo con terrazze e portici al medesimo piano, due camere e accessori al piano secondo, ripostiglio e corte esterna esclusiva al piano terra);
- Mappale 463, Subalterno 5, piano S1-T, categoria C/2, classe 2, consistenza 183 mq, R.C. € 406,40, *proprietà 1/1* [REDACTED] (locali ripostiglio con terrazza al piano terra e cantine e ripostigli al piano interrato);
- Mappale 463, Subalterno 6, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, R.C. € 59,96, *proprietà 1/1* [REDACTED] (autorimessa al piano terra);
- Mappale 463, Subalterno 7, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 87 mq, R.C. € 193,21, *proprietà 1/1* [REDACTED] (autorimessa al piano interrato);





- Mappale 463, Subalterno 8, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, R.C. € 188,76, *proprietà 1/1* [REDACTED] (magazzino al piano interrato);

Dati derivanti da ampliamento, frazionamento e fusione n. 3413.1 del 30/gennaio/2013 (protocollo n. BS0025733).

Nel Comune di Torbole Casaglia (BS), alla Sezione NCT, Foglio 10:

- Mappale 118, Subalterno 8, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, R.C. € 142,80, *proprietà 1/1* [REDACTED] (alloggio trilocale fra piano terra e primo);

Dato derivante da variazione class. P.S. 98-99 n. 14516.1 del 24/luglio/2000 (protocollo n. 115068).

*Alla sezione terreni*

Nel Comune di Marmentino (BS), al foglio 9:

- Mappale 186, qualità prato, classe 2, consistenza 1 are 20 ca, R.D. € 0,34, R.A. € 0,31, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 224, qualità prato, classe 2, consistenza 80 ca, R.D. € 0,23, R.A. € 0,21, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/maggio/1973.

Nel Comune di Ospitaletto (BS), al foglio 4:

- Mappale 70, qualità seminativo, classe 1, consistenza 1 are 40 ca, R.D. € 1,27, R.A. € 1,16, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);

Dato derivante da impianto meccanografico del 01/settembre/1977.

Nel Comune di Ospitaletto (BS), al foglio 15:

- Mappale 68, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 6 are 69 ca, R.D. € 4,32, R.A. € 4,49, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);





- Mappale 69, qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 8 are 18 ca, R.D. € 4,22, R.A. € 4,44, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);

Dati derivanti da variazione territoriale n. 1 del 15/aprile/1995.

Nel Comune di Passirano (BS), al foglio 9:

- Mappale 4581, qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 60 ca, R.D. € 0,31, R.A. € 0,33, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 4582, qualità seminativo arborato, classe 4, consistenza 2 are 10 ca, R.D. € 1,08, R.A. € 1,14, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 4584, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 80 ca, R.D. € 0,52, R.A. € 0,54, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo);
- Mappale 4585, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 3 are 35 ca, R.D. € 2,16, R.A. € 2,25, *proprietà 1/1* [REDACTED] (terreno agricolo).

Dati derivanti da frazionamento n. 992.13 del 27/febbraio/1992.

## 5) REGOLARITA' EDILIZIA E COERENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato in cui sono dislocati gli appartamenti di Brescia risulta di chiara edificazione ante '67 ed oggetto di modifiche interne come da Comunicazioni sopra indicate.

Dalla risposta del Comune di Brescia alla DIA n. 25743 del 23/aprile/2010, si evince che la divisione dei subalterni 501 e 502 non sia mai stata legittimata,





infatti lo stesso Ente Comunale chiede la sanatoria di tale frazionamento risultando agli atti la suddivisione in un unico locale.

La sanatoria è comunque ottenibile.

Il fabbricato di Ospitaletto in Via Caprieli risulta di edificazione ante 67 ed oggetto di ristrutturazione come da Concessioni Edilizie n. 4946 del 16/giugno/1989, n. 4873 del 30/maggio/1991, n. 8374 del 20/febbraio/2009, con conseguente richiesta di certificato di agibilità n. 7048 del 30/marzo/2009, e attestazione per presa d'atto di decorrenza di silenzio assenso di agibilità da parte dell'Ente Comunale in data 14/maggio/2009, al n. 13871 di protocollo.

In ambito di sopralluogo sono state rilevate delle difformità nel garage e ripostiglio adiacenti di subalterno 2/mappale 64, giudicabili nella maggior dimensione del locale ripostiglio rispetto a quanto visto nei disegni progettuali e in catasto e nella presenza di un piano primo al di sopra del garage ad uso deposito legname. Difformità in ogni caso sanabili previa presentazione di sanatoria all'Ente Comunale.

Per il fabbricato di Ospitaletto in Via Rizzi non è stato possibile verificare la legittimità in Comune per mancanza di pratiche edilizie di riferimento.

Il fabbricato in cui è presente l'appartamento di Torbole Casaglia è di edificazione ante '67 ed oggetto di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 2010, protocollo n. 1678, del 12/febbraio/1993, Comunicazione per modifiche interne n. 1633 del 15/marzo/1995, Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n. 4025 del 07/giugno/1996.





## 6) VALUTAZIONE

La stima del valore degli immobili è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo; la superficie delle unità immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali dell'appartamenti e dai disegni progettuali protocollati in copia conforme in mio possesso; per le valutazioni sono stati assunti come riferimento i valori di mercato della zona desunti da Indagini condotte nella zona a comparati.

I dati di rivalutazione dei prezzi degli immobili sono stimati a cura della Borsa Immobiliare di Brescia.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato generale di conservazione degli stabili, le finiture interne, gli impianti, lo stato di manutenzione dall'unità Immobiliare, l'ubicazione del cespite di immobiliare, la commerciabilità reale del bene, si ritiene che alla data della presenta consulenza si possa stimare il più probabile valore attuale dei singoli immobili, liberi da vincoli, nei valori sotto indicati, utilizzando i seguenti coefficienti di riduzione:

0,10 per la corte esterna esclusiva,

0,30 per i balconi, terrazzi e portici esterni,

0,40 per soffitte abitabili

0,25 per soffitte non abitabili,

0,50 per ripostigli, cantine, autorimesse e depositi pertinenziali.

### LOTTO 1

*Brescia – sub. 501*: Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (43,00 (alloggio) + 2,00 (balcone) x 0,30) x € 600,00 = m<sup>2</sup> 43,60 x € 600,00 = **€ 26.160,00 (euro ventiseimilacentosessanta/00).**





### LOTTO 2

*Brescia – sub. 502:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 43,00 (alloggio) x  
600,00 = m<sup>2</sup> 43,00 x € 600,00 = € 25.800,00 (euro  
venticinquemilaottocento/00).

### LOTTO 3

*Brescia – sub. 503:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 38,00 (alloggio) x  
600,00 = m<sup>2</sup> 38,00 x € 600,00 = € 22.800,00 (euro  
ventiduemilaottocento/00).

### LOTTO 4

*Brescia – sub. 504:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 39,00 (alloggio) x  
600,00 = m<sup>2</sup> 39,00 x € 600,00 = € 23.400,00 (euro  
ventitremilaquattrocento/00).

### LOTTO 5

*Brescia – sub. 505:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 6,00 (soffitta) x  
300,00 = m<sup>2</sup> 6,00 x € 300,00 = € 1.800,00 (euro milleottocentomila/00).

### LOTTO 6

*Ospitaletto – sub. 2:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (19,00 (garage) +  
2,00 (ripostiglio)) x € 650,00 = m<sup>2</sup> 21,00 x € 500,00 = € 10.500,00 (euro  
diecimilacinquecento/00).

*Ospitaletto – mapp. 70:* Terreno superficie totale m<sup>2</sup> 140,00 x € 75,00 = €  
10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00).

TOTALE = € 21.000,00 (ventunmila/00)

### LOTTO 7

*Ospitaletto – sub. 7:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (81,00 (alloggio)  
+ 7,00 (balcone) x 0,30 + 48,00 (soffitta) x 0,40 + 14,00 (terrazzo) x 0,30) x  
€ 1.000,00 = m<sup>2</sup> 106,50 x € 1.000,00 = € 106.500,00 (euro  
centoseimilacinquecento/00).





### LOTTO 8

*Ospitaletto - sub. 10:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (42,00 (alloggio) + 27,00 (corte esterna) x 0,10) x € 1.000,00 = m<sup>2</sup> 44,70 x € 1.000,00 = € 44.700,00 (euro quarantaquattromilasettecento/00).

*Ospitaletto - sub. 12:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (23,00 (deposito) + 24,00 (corte esterna) x 0,10) x € 500,00 = m<sup>2</sup> 25,40 x € 500,00 = € 12.700,00 (euro dodicimilasettecento/00).

**TOTALE = € 57.400,00 (euro cinquantasettemilaquattrocento/00)**

### LOTTO 9

*Ospitaletto - sub. 11:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (35,00 (alloggio) + 7,00 (balcone) x 0,30) x € 1.000,00 = m<sup>2</sup> 37,10 x € 1.000,00 = € 37.100,00 (euro trentasettemilacento/00).

### LOTTO 10

*Ospitaletto - sub. 4:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (123,00 (alloggio) + 99,00 (terrazza) x 0,25 + 38,00 (portico) x 0,30 + 32,00 (camere sottotetto) + 5,00 (balconi) x 0,30 + 63,00 (soffitta) x 0,25 + 42,00 (ripostiglio) x 0,50 + 50,00 (corte esterna) x 0,10) x € 1.200,00 = m<sup>2</sup> 234,40 x € 1.200,00 = € 281.280,00

(euro duecentoottantunomiladuecentoottanta/00).

*Ospitaletto - sub. 5:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (151,00 (ripostigli) + 23,00 (cantine) + 44,00 (terrazza) x 0,30) x € 600,00 = m<sup>2</sup> 187,00 x € 600,00 = € 112.200,00 (euro centododicimiladuecento/00).

*Ospitaletto - sub. 6:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 27,00 (autorimessa) x € 600,00 = m<sup>2</sup> 27,00 x € 600,00 = € 16.200,00 (euro sedicimiladuecento/00).

*Ospitaletto - sub. 7:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 87,00 (autorimessa) x 600,00 = m<sup>2</sup> 87,00 x € 600,00 = € 52.200,00 (euro cinquantaduemiladuecento/00).







*Ospitaletto – sub. 8:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> 85,00 (magazzino) x 600,00 = m<sup>2</sup> 85,00 x € 600,00 = € **51.000,00** (euro cinquantunmila/00).

**TOTALE = € 512.880,00**

**(euro cinquecentododicimilaottocentoottanta/00)**

**LOTTO 11**

*Torbole Casaglia – sub. 8:* Unità immobiliare superficie totale m<sup>2</sup> (75,00 (alloggio) + 4,00 (balcone) x 0,30) x € 1.400,00 = m<sup>2</sup> 76,20 x € 1.400,00 = € **107.000,00** (euro centosettemila/00).

**LOTTO 12**

*Marmentino – mapp. 186:* Terreno superficie totale m<sup>2</sup> 120,00 x € 5,00 = € **600,00** (euro seicento/00).

*Marmentino – mapp. 224:* Terreno superficie totale m<sup>2</sup> 80,00 x € 5,00 = € **400,00** (euro quattrocento/00).

**TOTALE = € 1.000,00 (euro mille/00)**

**LOTTO 13**

*Ospitaletto – mapp. 68:* Terreno superficie totale m<sup>2</sup> 669,00 x € 10,00 = € **6.690,00** (euro seimilaseicentonovanta/00).

**LOTTO 14**

*Ospitaletto – mapp. 69:* Terreno superficie totale m<sup>2</sup> 818,00 x € 10,00 = € **8.180,00** (euro ottomilacentoottanta/00).

**LOTTO 15**

*Tale lotto non viene valutato in quanto unità espropriate al Sig. Mensi Angiolino anche se catastalmente ancora intestate allo stesso e menzionate all'interno del pignoramento in allegato.*





**TOTALE LOTTI = € 957.710,00**

**(euro novecentocinquantasettemilasettecentodieci/00)**

## CONCLUSIONI

Terminato l'incarico conferito lo scrivente rimette la presente relazione nelle mani del G.E. restando a disposizione per i chiarimenti si dovessero rendere necessari.

Chiari, 31 Marzo 2015

In fede

Il C.T.U. Arch. Pozzaglio Paolo

Elenco allegati:

1. Relazione fotografica.
2. Certificati di abitabilità e/o Concessioni Edilizie.
3. Disegni progettuali allegati.
4. Schede e visure catastali.
5. Estratto mappa catastale.

