ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva **N. 987/2016,**

Creditori:

-

Debitori:

-

pdfelement

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Paolo Pozzaglio, nato a Chiari (BS) il 04.07.1969, C.F. PZZ PLA 69L04 C618O, residente a Brescia in Contrada delle Cossere n.11, con studio a Chiari (BS) in 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 al n. 439, nominato esperto stimatore per la predetta posizione, con verbale del 18 maggio 2023, il G.I. – dott. Stefano Franchioni – assegnava le seguenti richieste:

1) dispone che l'esperto stimatore proceda con le rettifiche catastali come richiesto al punto A) della sua istanza datata 6.2.2023;

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

2) dispone che proceda a una nuova suddivisione in lotti accorpando le autorimesse con gli appartamenti (valutandone l'opportunità);

3) dispone che l'esperto stimatore, laddove possibile, valuti una riduzione della stima degli immobili interclusi.

1) RETTIFICA CATASTALE

Come indicato al punto A) dell'istanza da redatta dallo scrivente e datata il 06.02.2023, si è provveduto a presentare il Modello Unico Istanza inerente la rettifica catastale dei punti indicati nella predetta istanza, trasmettendo il documento – comprensivo dei relativi allegati – all'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio tramite PEC all'indirizzo dp.brescia@pce.agenziaentrate.it.

L'Ufficio, in data 29.06.2023, ha notificato allo scrivente l'evasione dell'istanza, che ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del Catasto.

Si allegano alla presente relazione le planimetrie catastali rettificate con la relativa ricevuta di avvenuta evasione.

2) RELAZIONE DI STIMA

2.1) IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le unità immobiliari pignorate risultano ubicate nel territorio del Comune di Orzinuovi (BS); trattasi nello specifico di:

- n. 2 appartamenti in Via Nazario Sauro n. 4.
- n. 2 box-auto in Viale Fabio Filzi n.5.

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

Gli immobili risultano cosi catastalmente censiti:

Alla sezione fabbricati

Nel Comune di Orzinuovi

In Via Nazario Sauro n.4, censiti alla **sezione NCT – foglio 17 – particella 315**:

1.a

- **Subalterno 11**, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano primo);

1.b

- **Subalterno 12**, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano secondo);

In Viale Fabio Filzi n.5, censiti alla **sezione NCT – foglio 17 – particella 316:**

1.c

- **Subalterno 10**, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, R.C. € 64,09, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra);

1.d

- **Subalterno 11**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, R.C. € 115,27, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra).

2.2) Via Nazario Sauro n.4 e Viale Fabio Filzi n.5

Le unità in Via Nazario Sauro fanno parte di un cascinale plurifamiliare a corte interna di vecchia edificazione in zona centrale del Comune.

Risultano accessibili da vano scale comune ed internamente l'appartamento al sub. 11 presenta, al piano primo, un soggiorno con adiacente cucina abitabile separata, dotata di balcone esterno, ed un disimpegno laterale che consente l'accesso a due camere da letto e due bagni; l'appartamento al sub. 12, al piano secondo, risulta sviluppato nella medesima metratura dell'alloggio sottostante

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

descritto con la sola differenza di avere un balcone in corrispondenza del soggiorno ed un disimpegno più ampio che consente di servire due camere, due bagni e un ripostiglio; al piano terra, in corpo staccato rispetto al corpo principale ed accessibili da corte interna comune, sono ubicati due box-auto pertinenziali agli appartamenti.

2.3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE E STATO OCCUPATIVO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato, non sono stati reperiti ulteriori documenti sullo stato occupativo dell'immobile.

Sig.ra [redacted] (Via Nazario Sauro);

2.4) REGOLARITA' EDILIZIA E COERENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Nel Comune di Orzinuovi,

In Via Nazario Sauro n.4, censiti alla **sezione NCT – foglio 17 – particella 315**:

1.a

- **Subalterno 11**, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano primo);

1.b

- **Subalterno 12**, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano secondo);

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

In Viale Fabio Filzi n.5, censiti alla **sezione NCT – foglio 17 – particella 316:**

1.c

- **Subalterno 10**, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, R.C. € 64,09, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra);

2.d

- **Subalterno 11**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, R.C. € 115,27, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra).

Riscontrato:

a) alcune discordanze nella identificazione corretta dei beni oggetto di pignoramento;
b) alcune discordanze tra lo stato di fatto dell'immobile e gli identificativi catastali.

pdfelement

Ai fini di una attenta valutazione e descrizione degli immobili, nella perizia estimativa si è riportata la cronistoria per date degli atti acquisiti (istanza del 06.02.2023).

Considerato che:

- nel prendere la scheda catastale del mapp. NCT/17 mapp. 315 sub. 11 non corrisponde alla parte di sinistra del fabbricato ex prot. 197/1976 ma la stessa è collegata erroneamente alla parte destra ex schede prot. 196+198+201 del 1976 ora corrispondenti ai mappali 315 subb. 27 e 28 di altra proprietà;
- nel prendere la scheda catastale del mapp. NCT/17 mapp. 315 sub. 12 non corrisponde alla parte di sinistra del fabbricato ex prot. 199/1976 ma la stessa è collegata erroneamente alla parte destra ex schede prot. 196+198+201 del 1976 ora corrispondenti ai mappali 315 subb. 27 e 28 di altra proprietà;

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

- la scheda corrispondente all'ex prot. 204/1976 diventato prima 316 sub. 6 e poi mapp. 316 sub. 11 è stata masterizzata 2 volte e collegata a due mappali diversi: sia al mapp. 316/11 di [redacted] sia al mapp. 315 sub. 20 venduto a [redacted] creando un doppione.

3) 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, le caratteristiche tecniche, lo stato generale di conservazione, le finiture interne, gli impiantì, 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 i giardini esclusivi,
- 0,30 per i balconi, loggiati terrazzi e portici esterni,
- 0,50 per le cantine.

Per i beni siti nel Comune di Orzinuovi (BS), censiti catastalmente alla sezione NCT – foglio 17, si riportano le seguenti valutazioni.

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

1.a LOTTO 1

Appartamento Mapp 315. sub. 11 – *Via Nazario Sauro n.4*: Unità immobiliare superficie totale m^2 (125,00 (alloggio) + 8,00 (balcone) x 0,30) x € 800,00 = m^2 127,40 x € 400,00 = **€ 50.960,00 (euro cinquantamilanovecentosessanta/00).**

Come da verifica dell'atto rep. 28255 racc. 3961 del 09/04/2009 Notaio [redacted] i lotti oggetto di pignoramento di cui ai mapp. 315 sub. 11 (appartamenti) risultano interclusi e privi di accesso in quanto l'area comune è stata oggetto di vendita ai [redacted].

1.b LOTTO 1

Box-auto Mapp. 316 sub. 10 – *Viale Fabio Filzi n.5*: Unità immobiliare superficie totale m^2 17,00 x € 200,00 =

€ 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00).

Come da verifica dell'atto rep. 28255 racc. 3961 del 09/04/2009 Notaio [redacted] i lotti oggetto di pignoramento di cui ai mapp. 316 sub. 10 (autorimessa) risultano interclusi e privi di accesso in quanto l'area comune è stata oggetto di vendita ai [redacted].

2.a LOTTO 2

Appartamento Mapp. 315 sub. 12 – *Via Nazario Sauro*: Unità immobiliare superficie totale m^2 (125,00 (alloggio) + 14,00 (balcone) x 0,30) x € 800,00 = m^2 129,20 x € 400,00 =

€ 51.680,00 (euro cinquantunomilaseicentoottanta/00).

Come da verifica dell'atto rep. 28255 racc. 3961 del 09/04/2009 Notaio [redacted] i lotti oggetto di pignoramento di cui ai mapp. 315 sub. 12 (appartamenti) risultano interclusi e privi di accesso in quanto l'area comune è stata oggetto di vendita ai [redacted].

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a

ARCH. PAOLO POZZAGLIO
Via San Bernardino n. 8 - 25032 Chiari (BS)
Cell. 335 5236906 | Tel. 030 7000542
PEO: pozzagliopaolo@gmail.com
PEC: paolo.pozzaglio@archiworldpec.it

Rimuovere filigrana ora

2.b LOTTO 2

Box-auto Mapp. 316 sub. 11 – *Viale Fabio Filzi n.5*: Unità immobiliare superficie totale m^2 36,00 x € 400,00 =

€ 14.400,00 (euroquattordicimilaquattrocento/00).

Come da verifica dell'atto rep. 28255 racc. 3961 del 09/04/2009 Notaio [redacted] i lotti oggetto di pignoramento di cui al mapp. 316 sub. 11 risulta accessibile direttamente dalla strada comunale.

TOTALE VALORI IMMOBILI =

€ 120.440/00 (euro centoventimilaquattrocentoquaranta/00).

Si precisa che detta valutazione è effettuata al lordo degli esborsi indicati, necessari per rendere vendibili gli immobili

pdfelement

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.

In fede, L'esperto stimatore

Chiari (BS), lì 10.06.2023 Arch. Paolo Pozzaglio

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 135888760eaaf031abb63a566202a85a