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

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Creditori:

-

Debitori:

-

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

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 alla 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'UNITÀ 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.

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

Gli immobili risultano cosi catastalmente censiti come segue.

Alla sezione fabbricati del Comune di Orzinuovi (BS):
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 e internamente l'appartamento al sub. 11 presenta, al piano primo, un soggiorno con adiacente cucina abitabile separata, dotata di balcone esterno, e 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

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

descritto con la sola differenza di avere un balcone in corrispondenza del soggiorno e 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.

[redacted]

2.4) REGOLARITÀ EDILIZIA E COERENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Riscontrate:

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.

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

1. 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;

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

2. 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;
3. 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 erede [redacted] sia al mapp. 315 sub. 20 venduto a [redacted] creando un doppione.

Come meglio specificato al punto 1) della presente, lo scrivente ha provveduto a eseguire istanza di rettifica catastale al fine di regolarizzare le problematiche catastali sopra elencate, così come disposto dal G.E. nel "verbale di causa" del 18.05.2023. Si ritiene, pertanto, che il compito assegnato allo scrivente circa la rettifica catastale – richiesta indicata al punto A) dell'istanza del 06/02/2023 - sia stato puntualmente evaso.

In merito a quanto indicato al punto B) della predetta istanza del 06/02/2023, non essendo stato disposto l'incarico di verifica da parte del G.E., lo scrivente si limita a sottolineare che i beni oggetto di pignoramento identificati al Lotto 1.a – Lotto 1.b – Lotto 1.c sono beni interclusi e privi d'accesso.

3) ACCORPAMENTO e VALUTAZIONE

Come richiesto dal G.E. nel verbale di causa del 18.05.2023, si procede a una nuova suddivisione dei lotti in oggetto (fino a ora nominati: 1.a – 1.b – 1.c – 1-d) accorpando quelli destinati ad abitazione con quelli destinati ad autorimessa, pertanto:

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

Lotto in perizia (nomenclatura sino a ora)	Identificativo catastale	Categoria catastale	Lotto accorpato	Lotto attuale (nomenclatura d'ora in avanti)
1.a	NCT/17 – 315 - 11	A/2 (abitazione)	Lotto 1	1.a
1.b	NCT/17 – 315 - 12	A/2 (abitazione)	Lotto 2	2.a
1.c	NCT/17 - 316 - 10	C/6 (autorimessa)	Lotto 1	1.b
1.d	NCT/17 – 316 - 11	C/6 (autorimessa)	Lotto 2	2.b

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.

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

LOTTO 1

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 coniugi [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 coniugi[redacted].

Totale valore Lotto 1:

€ 54.360,00 (euro cinquantaquattromilatrecentosesanta/00)

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

LOTTO 2

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 coniugi [redacted]

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 valore Lotto 2:

€ 66.080,00 (euro sesantaseimilaottanta/00)

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

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.

*** * ***

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

In fede, L'esperto stimatore
Chiari (BS), lì 28.02.2024 Arch. Paolo Pozzaglio

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