

[REDACTED]  
Dott. ing. Nello MAZZOLARI, Via XX Settembre, 97 - 25026 PONTEVICO (BS)  
Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Brescia n° 1005 - Albo Regionale Collaudatori n° 2674

COPIA

### TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura esecutiva immobiliare n° 80/03, promossa da: [REDACTED]  
[REDACTED], C.F. [REDACTED], con sede in  
Pralboino, via Per Ostiano n° 11, in persona del suo legale rappresentante  
[REDACTED] (BS), in data  
[REDACTED] residente a Serle, località  
Manzaniga, via XX Settembre n° 26/a.

#### PREMESSA GENERALE

Con provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. Giovanni Frangipane  
in data 03.12.03, il sottoscritto dott. ing. Nello Mazzolari, libero  
professionista con studio in Ponteviso (BS), Via XX Settembre 97, veniva  
indicato quale esperto per la stima dei beni immobili pignorati, siti in  
Comune di Serle (BS), di compendio nella esecuzione immobiliare in  
oggetto. Il giorno 21.04.04, prestato il giuramento di rito, veniva conferito  
l'incarico formale, fissando in giorni novanta il termine utile per il deposito  
degli elaborati peritali.

#### RELAZIONE

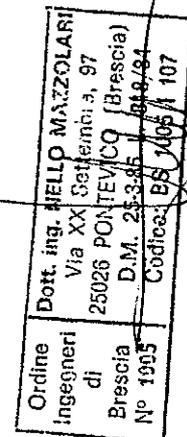
Ad espletamento dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'esecuzione Dott.  
G. Frangipane, di redigere la stima degli immobili descritti nell'atto di  
pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 07.03.2003, ai nn.  
Reg. Gen. 11626 - Reg. Part. 7506, ho proceduto alla individuazione degli  
stessi, ora di proprietà del [REDACTED] nato a [REDACTED] il  
[REDACTED], residente in Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Ordine Ingegneri di Brescia N° 1005	Dott. ing. NELLO MAZZOLARI Via XX Settembre, 97 25026 PONTEVICO (Brescia) D.M. 25-3-85 V. 918/84 Codice BS 4005 4/107
---	---

Comune di Serle, località Manzaniga, Via XX Settembre n° 26/a.

1. Porzione di fabbricato denunciato all'UTE di Brescia in data 09.03.1983 n° 2071 e censito ora nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 225/1, Cat. A/4, cl. 4, v. 5 – RC €. 162,68;
2. Appezamento di terreno iddenticato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 234 (ex 125/N) di ha 0.04.10, vigneto 2, RD €. 5,72 – RA €. 2,65;
3. Porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 299 (ex 232/C) di ha 0.00.22, senza redditi;
4. Porzione di fabbricato identificato nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 117/2, Cat. A/4, cl. 2, v. 1,5 – RC €. 35,64;
5. Porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 228 (ex 125/F), di ha 0.00.25, senza redditi;
6. Appezamento di terreno identificato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 237 (ex 125/Q), di ha 0.04.10, vigneto 2, RD. €. 5,72 – RA €. 2,65.



I beni sopra descritti sono gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. Pignoramento trascritto a Brescia il 07.03.2003 ai nn. 11626/7506 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] gravante su tutti i beni sopra descritti;
- b. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 09.05.1991 ai nn. 13305/2267, a favore dell'Istituto Italiano di [REDACTED], con sede in [REDACTED], gravante sul bene sopra descritto al punto "1".
- c. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 29.01.2003 ai nn. 4929/1005, a favore della [REDACTED]

██████████ coop. a R.L., con sede in Brescia, gravante sui beni sopra descritti ai punti "1"- "2"- "3".

N.B. Il ██████████ risulta altresì proprietario della quota di 2/6, dell'area di accesso comune al mappale 226 del foglio 27, area non citata nel pignoramento di cui al punto "a".

#### B. CONFINI

B1. Della proprietà immobiliare costituita dal fabbricato censito al Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 225/1, dalla porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 299 e dall'appezzamento di terreno iddenticato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 234, in un sol corpo, in linea di contorno da nord, in senso orario: ragioni al mapp. 116, ragioni al mapp. 225/2, via XX Settembre (S.P. n° 41), ragioni ai mappali 235-298-231-117/4 e, per chiudere, ancora ragioni al mapp. 116.

B2. Della porzione di fabbricato identificato nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 117/2 e dalla porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 228, in un sol corpo, in linea di contorno da nord, in senso orario: ragioni al mappale 107, ragioni al mappale 117/3, ragioni al mappale 297, ragioni ai mappali 227 e 117/1 e, per chiudere, ancora ragioni al mappale 107.

B3. Della proprietà immobiliare costituita dall'appezzamento di terreno identificato nel Catasto dei Terreni con il foglio 27, mappale 237 (ex 125/Q), in un sol corpo, in linea di contorno da nord, in senso orario: ragioni ai mappali 226 e 227, ragioni al mappale 236, via XX Settembre (S.P. n° 41), ragioni al mappale 125 e, per chiudere, ancora ragioni ai mappali 226 e

Dott. ing. N. LIO MARZOLARI	
Via XX Settembre, 97	
25026 PONTEVICCO (Brescia)	
Ordine Ingegneri di Brescia N° 1005	D.M. 25/3/85 19/8/84 Codice: PS 106/1 107

227.

C. PROVENIENZA

La sostanza immobiliare sopra descritta è pervenuta in proprietà al Sig. ██████████ in forza dei seguenti titoli.

- I beni di cui ai punti A.1. ed A.2., da atto in data 06.01.1955 n° 10360 di Rep. Notaio Averoldi e successiva divisione in data 07.04.1983 n° 14915 di Rep. Dott. A. Langella, Notaio in Gardone V.T., ivi registrata il 20.04.1983, n° 651 – Vol. 12 Pubblici, trascritta a Brescia il 28.04.1983 nn. 9890/7272.

- Il bene di cui al punto A.3., sempre da atto in data 06.01.1955 n° 10360 di Rep. Notaio Averoldi e successiva divisione in data 07.04.1983 n° 14915 di Rep. Dott. A. Langella, Notaio in Gardone V.T., ivi registrata il 20.04.1983, n° 651 – Vol. 12 Pubblici, trascritta a Brescia il 28.04.1983 nn. 9890/7272 e, posteriormente, da successione legittima a ██████████ nato a ██████████ e deceduto il ██████████ successione legittima a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████. La piena proprietà è stata acquisita con atto di compravendita in data 10.11.2001, n° 131478 di Rep. Notaio G. A. Averoldi, trascritto a Brescia in data 21.11.2001, nn. 44059/27852.

- I beni di cui ai punti A.4.-A.5.-A.6. da successione legittima a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████ e successione legittima a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████. La piena proprietà è stata acquisita con atto di compravendita in data 23.11.2001, n° 85976 di Rep. Notaio G. Pedrazzi, trascritto a Brescia in data 11.12.2001, nn. 47113/29736.

Dott. ing. NELLO MAZZOLARI	
Via XX Settembre, 97	
25026 PONTEVICO (Brescia)	
D.M. 25-8-85 L. 8/8-84	
Codice: BS 18051-07	
Ordine Ingegneri di Brescia N° 1005	

#### D. CONSISTENZA.

Gli immobili sopra descritti sono ubicati nella frazione di Manzaniga e rappresenta uno dei nuclei di antica formazione del Comune di Serle. Il nucleo è caratterizzato da vecchi fabbricati e residenze rurali, molti dei quali ristrutturati ed ampliati. All'intera proprietà immobiliare si accede da passo carraio e pedonale, posti su via XX Settembre n° 26/a (S.P. n° 41).

Per ragioni di opportunità il sottoscritto Perito, ritiene di procedere alla descrizione della proprietà, suddividendola in tre lotti.

#### LOTTO 1)

Comune di Serle, località Manzaniga.

Proprietà immobiliare costituita da:

- Porzione di fabbricato denunciato all'UTE di Brescia in data 09.03.1983 n° 2071 e censito ora nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 225/1;
- Porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 299 (ex 232/C).
- Appezamento di terreno iddenticato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 234 (ex 125/N);

Il lotto sopra descritto è composto da una porzione di fabbricato, inserito in un contesto residenziale più ampio, da un'area cortilizia e da un appezzamento di terreno posti a sud ed adiacenti il fabbricato stesso.

Il fabbricato residenziale è costituito da un alloggio distribuito su due piani fuori terra, composto al piano terra da: soggiorno-cucina, ampio disimpegno, vano doccia e lavanderia; al piano primo da: ampio disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone. I piani sono tra loro

Ordine Ingegneri di Brescia N° 1905	Dott. ing. NELLO MAZZOLARI Via XX Settembre n° 2, 97 25026 PONTEVIÙCO (Brescia) D.M. 25/88 P. 818/84 Codice: 85 005 1 107
---	---

collegati attraverso vano scala realizzato all'interno dell'alloggio. I pavimenti sono realizzati in ceramica monocottura, i serramenti interni ed esterni sono in legno verniciato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento a gas, risultano realizzati in conformità alle normative vigenti. La struttura portante è costituita prevalentemente da muratura in laterizio e pietrame intonacata e tinteggiata, gronde in legno e manto di copertura in coppi. La porzione di corte esclusiva e l'appezzamento di terreno posti a confine dell'alloggio suddetto completano organicamente il lotto. La superficie coperta del fabbricato residenziale è di circa m<sup>2</sup> 64,00, per uno sviluppo complessivo di circa m<sup>2</sup> 115,00 di superficie residenziale, a cui vanno aggiunti circa m<sup>2</sup> 6,00 di balcone. Superficie catastale dell'area cortilizia m<sup>2</sup> 22,00, superficie catastale dell'appezzamento m<sup>2</sup> 410,00. Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni, mentre le recinzioni abbisognano di manutenzione; l'appezzamento di terreno risulta in parte incolto ed in parte adibito a vigneto ed orto. L'abitazione sopra descritta è occupata dal proprietario, Sig. [REDACTED]

#### LOTTO 2)

Comune di Serle, località Manzaniga.

Proprietà immobiliare costituita da:

- Porzione di fabbricato identificato nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 117/2;
- Porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 228 (ex 125/F).

La porzione di fabbricato è costituito da un unico vano adibito a cantina-

Ordine Ingegneri di Brescia N° 1005	Prof. Ing. Paolo M. Via XX FEBBRAIO, 37 25026 PONTAVIGO (Brescia) D.M. 25/03/14 818/82 Codice: BS 1005 I 107
---	--

deposito, posto al piano terra di un vecchio fabbricato rurale più ampio, di due piani fuori terra. In adiacenza insiste la porzione esclusiva di area cortilizia. Superficie del vano circa m<sup>2</sup> 20,00; superficie della corte m<sup>2</sup> 25,00.

### LOTTO 3)

Comune di Serle, località Manzaniga.

Proprietà immobiliare costituita da:

- Appezamento di terreno identificato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 237 (ex 125/Q).

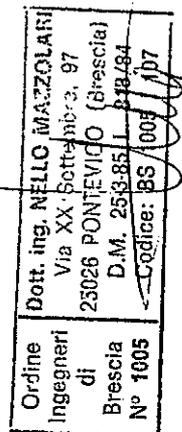
Trattasi di un appezzamento di terreno per lo più incolto, separato dagli immobili sopra descritti, da aree cortilizie ed appezzamenti di terreno appartenenti ad altre proprietà. Superficie catastale dell'appezzamento m<sup>2</sup> 410,00.

### E. SITUAZIONE URBANISTICA.

Visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Serle.

Nel P.R.G. in salvaguardia del Comune di Serle (D.C.C. n° 44/03) i mappali sopra citati sono così classificati:

- Foglio 27, mapp. 117-228-299-225, zona "A - Centro Storico" di cui all'art. 31 delle N.T.A. allegate al P.R.G. in salvaguardia;
- Foglio 27, mapp. 234/parte (m<sup>2</sup> 200), zona "E1 - Agricola produttiva" di cui all'art. 44 delle N.T.A. allegate al P.R.G. in salvaguardia;
- Foglio 27, mapp. 234/parte rimanente (m<sup>2</sup> 210) e 237, zona "G4 - Verde privato" di cui all'art. 53 delle N.T.A. allegate al P.R.G. in salvaguardia;



Relativamente alla porzione di fabbricato residenziale di cui al punto A.1., denunciato all'UTE di Brescia in data 09.03.1983 n° 2071 e censito ora nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 225/1, è depositata agli atti presso il Comune di Serle, la Concessione Edilizia n° 06 del 04.01.1990, rilasciata dal Sindaco del Comune. Con tale Concessione il Sindaco del Comune di Serle ha autorizzato il Sig. [REDACTED] ad eseguire opere di finitura interna ed esterna ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni vani.

#### F. STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto dott. ing. Nello Mazzolari, libero professionista, con studio in Pontevico (BS), Via XX Settembre 97, dopo aver effettuato gli opportuni sopralluoghi in sito onde esaminare ogni circostanza relativa al valore della proprietà immobiliare in argomento, qui di seguito esprime le risultanze della propria indagine conoscitiva, dopo aver valutato i prezzi di mercato di beni simili, nella zona ove è ubicata la proprietà.

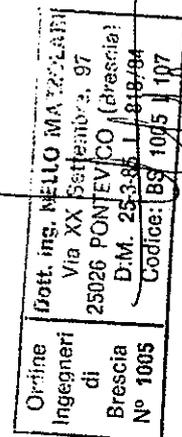
Dall'attento esame dello stato di fatto, considerato lo stato di conservazione delle opere e la loro consistenza, valutata l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti distinti, il sottoscritto Perito ritiene di attribuire alla proprietà immobiliare sopra descritta il seguente valore di stima.

#### LOTTO 1)

Comune di Serle, località Manzaniga.

Valore di stima degli immobili costituiti da:

- Porzione di fabbricato denunciato all'UTE di Brescia in data 09.03.1983 n° 2071 e censito ora nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 225/1;
- Porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il



foglio 27, mappale 299 (ex 232/C).

- Appezamento di terreno iddenticato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 234 (ex 125/N);

di proprietà del Sig. Bodei Francesco, nato a Gavardo il 28.12.1957, per la piena proprietà: €. 130.000,00 (Euro centotrentamila).

### **LOTTO 2)**

Comune di Serle, località Manzaniga.

Valore di stima degli immobili costituiti da:

- Porzione di fabbricato identificato nel Catasto dei Fabbricati con il foglio 27, mappale 117/2;
- Porzione di area cortilizia identificata nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 228 (ex 125/F).

di proprietà del Sig. Bodei Francesco, nato a Gavardo il 28.12.1957, per la piena proprietà: €. 9.000,00 (Euro novemila).

### **LOTTO 3)**

Comune di Serle, località Manzaniga.

Valore di stima degli immobili costituiti da:

- Appezamento di terreno identificato nel Catasto Terreni con il foglio 27, mappale 237 (ex 125/Q).

di proprietà del Sig. Bodei Francesco, nato a Gavardo il 28.12.1957, per la piena proprietà: €. 9.000,00 (Euro novemila).

Valore complessivo della sostanza immobiliare costituita dai lotti 1-2-3 sopra descritti, di proprietà del Sig. Bodei Francesco, nato a Gavardo il 28.12.1957, per la piena proprietà: €. 148.000,00 (Euro centoquarantottomila).

spett. ing. BELLU' Giovanni	
Via XX Settembre, 97	
25026 PONTEVICO (Brescia)	
D.M. 25/3-83 L. 2/10/84	
Ced. n. BS/1006/07	
Ordine Ingegneri di Brescia N° 1005	

PONTEVICO 03.08.2004

L'ESPERTO

Ordine Ingegneri di Brescia N° 1005	Dott. ing. NELLO MAZZOLARI Via XX Settembre, 97 25026, PONTEVICO (Brescia) D.M. 25-3-85 L. 818/84 Codice: BS 1005-T 107
---	---