

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
dr. DAVIDE FOPPA VICENZINI esec. imm. 189/2022

***** ***** *****

Il giorno 07 luglio 2022, il Giudice della Esecuzione Immobiliare nr. 189/2022 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:

in Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO

sez. NCT foglio 2 particella 555 subalterno 27 appartamento

sez. NCT foglio 2 particella 555 subalterno 28 autorimessa

e sono costituiti da una unità abitativa a piano terra, primo ed interrato e da un'autorimessa a piano interrato, ubicati in un complesso abitativo, in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO, viale Europa nr. 61 (l'appartamento particella 555 sub. 27) e via Papa Giovanni XXIII (l'autorimessa particella 555 sub. 28) oltre che da un'area a giardino esclusivo (particella 555 sub. 29).

***** ***** *****

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO

Sez. NCT foglio 2 part. 555 sub. 27 cat. A/2 cl. 5 Vani 9,5 RC € 564,22

per quanto riguarda l'appartamento

Sez. NCT foglio 2 part. 555 sub. 28 cat. C/6 cl. 3 mq. 29 RC € 47,93

per quanto riguarda l'autorimessa

Sez. NCT foglio 2 part. 555 sub. 29 BCNC (corte) comune ai sub. 27 e 28

***** ***** *****

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà in quota intera e sono pervenuti alla proprietà in seguito alla seguente scrittura:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Angelica LUPOLI in QUINZANO D'OGGIO del 05.05.2007 rep. 474/247 racc., trascritto a BRESCIA il 16.05.2007 ai nr. 27705/16317.

**** ***** ****

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari

- IPOTECA VOLONTARIA da atto di mutuo, iscritta a Brescia il 05/08/2009 ai n.ri 35258/7740 per € 260.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 130.000,00; interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca (omissis)
- Atto di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto presso a Brescia in data 26/10/2018 ai numeri 46871/29742 a favore di (omissis).
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 15/04/2022 ai n.ri 17278/11644 a favore (omissis).

Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami che esistono sui beni in oggetto, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certifi-

cato Notarile a firma del notaio dr. Carmelo CANDORE notaio in ARCISATE (VA), depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.

***** ***** *****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da una unità abitativa a piano terra, primo ed interrato e da un' autorimessa a piano interrato, ubicati in un complesso abitativo, in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO, viale Europa nr. 61 (l'appartamento particella 555 sub. 27) e via Papa Giovanni XXIII (l'autorimessa particella 555 sub. 28), oltre che da un'area a giardino esclusivo (particella 555 sub. 29).

L'immobile intero, di complessivi due piani fuori terra ed uno interrato, comprende altre unità abitative, ed ha struttura portante mista, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in legno e copertura in coppi di cotto.

Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare abitativa, che si dispone su tre livelli a piano terra e soppalco oltre che piano interrato, è costituita da soggiorno cucina, corridoio, due camere e guardaroba, antibagno e bagno a piano terra; sottotetto abitabile con bagno, a piano primo soppalco; taverna, ripostiglio e lavanderia ed autorimessa, a piano interrato; all'esterno sono presenti un ampio porticato e giardino esclusivo a piano terra, oltre che ampia terrazza a piano primo.

Tutti i piani sono tra loro collegati da comoda scala interna.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 162,00 per i locali a piano terra e primo; la superficie dei locali accessori all'abitazione a piano interrato è pari a mq. 84,00; la superficie del portico antistante è pari a mq. 23,30; la superficie della terrazza a piano primo è pari a mq. 32,50; la superficie dell'autorimessa è pari a mq. 33,90; la superficie dell'area esterna a giardino, marciapiede e corsello garage è pari a complessivi mq. 311,50.

Si evidenzia che l'altezza interna dei locali accessori e della autorimessa al piano interrato ed pari a mt. 2,20.

Le finiture sono di buon livello: pavimenti rivestiti in parquet per i locali abitazione e in piastrelle di ceramica per i locali accessori; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; tetto in legno a vista; serramenti in legno e vetro, con persiane ad anta in legno.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è normale.

Si evidenzia una ampia macchia di umidità e muffa sul lato esterno della parete verso nord sopra il corsello dello scivolo.

L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

I beni risultano abitazione dalla assegnataria di godimento della casa familiare e dai figli.

***** ***** *****

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato in seguito a DIA del 28.02.2003 prot. 648 e successiva DIA nr. 028/2004 del 12.03.2004 prot. 885.

Si rileva una differenza di altezza dei locali accessori ed autorimessa al piano interrato, che nell'Autorizzazione Edilizia è indicata pari a mt. 2,40 ma nella realtà è pari a mt. 2,20.

Pertanto LA REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.

Le opere realizzate in difformità sono sanabili con pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria, che prevede l'incarico a tecnico abilitato con onorario stimato pari ad € 1.500,00 ed il pagamento di Oneri Urbanistici stimati in € 500,00 e sanzione amministrativa di € 516,00, oltre a Diritti di Segreteria per la cifra indicativa di € 200,00.

Portico	€	650,00/mq.
Terrazza	€	550,00/mq.
Autorimessa	€	700,00/mq.
Area esterna e giardino	€	120,00/mq.

pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

abitazione PT P1	mq.	162,00	x	€ 1.400,00	\ mq.	=	€ 226.800,00
abitazione Pint.	mq.	84,00	x	€ 750,00	\ mq.	=	€ 63.000,00
Portico	mq.	23,30	x	€ 650,00	\ mq.	=	€ 15.145,00
Terrazza	mq.	32,50	x	€ 550,00	\ mq.	=	€ 17.875,00
Autorimessa	mq.	33,90	x	€ 700,00	\ mq.	=	€ 23.730,00
Area Esterna Giardino	mq.	311,50	x	€ 120,00	\ mq.	=	€ 37.380,00
				sommano			€ 383.930,00

***** ***** *****

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di SAN GERVASIO BRESCIANO viale Europa nr. 61 e via Giovanni XXIII, il tecnico definisce equo il valore complessivo di € 383.930,00 (eurotrecentotottantatremilanovecentotrenta/oo)

***** ***** *****

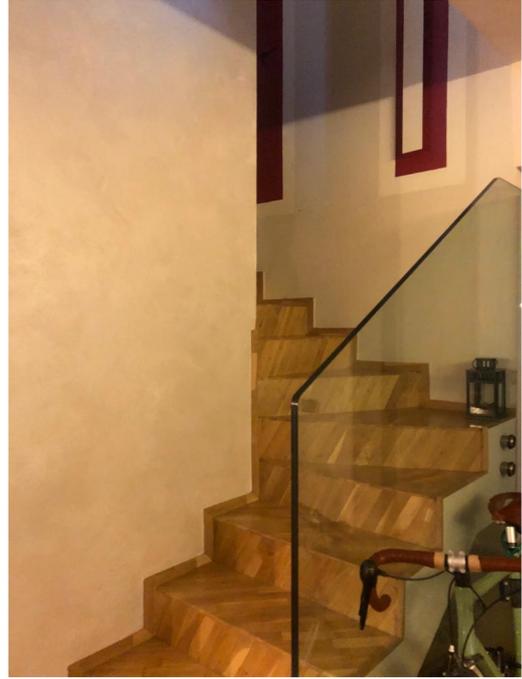
Brescia, lì 19 ottobre 2022 Architetto Simona SETARO



ALLEGATO 1

FOTOGRAFIE





ALLEGATO 2

ORTOFOTO



ALLEGATO 3

CATASTO



N=5018100

E=1590000

1 Particella: 555

Comune: (BS) SAN GERVASIO BRESCIANO Scala originale: 1:2000
Foglio: 2 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T36120/2022

17-Mag-2022 9:16:13

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

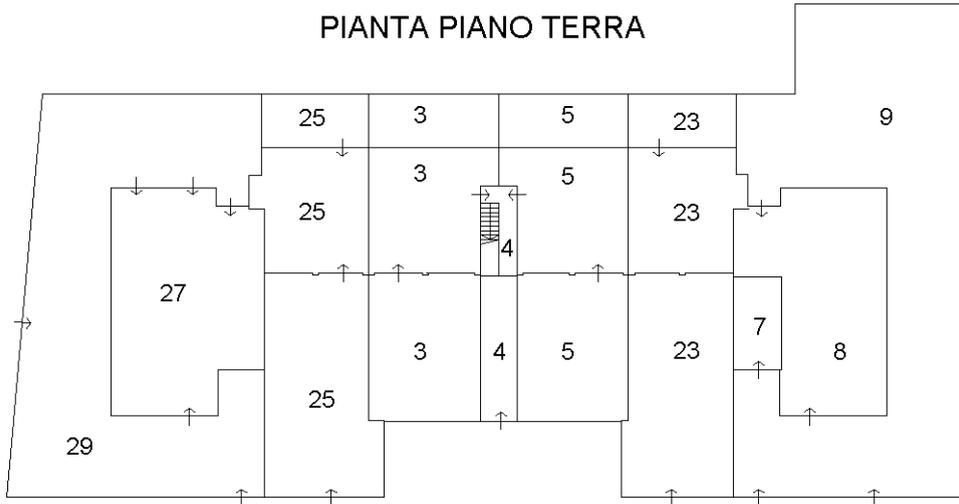
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tomasoni Silvio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 2158

Comune di San Gervasio Bresciano
Sezione: NCT Foglio: 2 Particella: 555

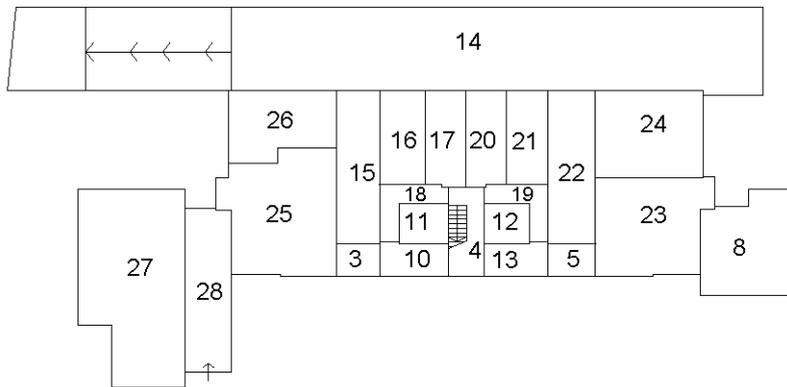
Protocollo n. BS0272988 del 17/07/2009
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

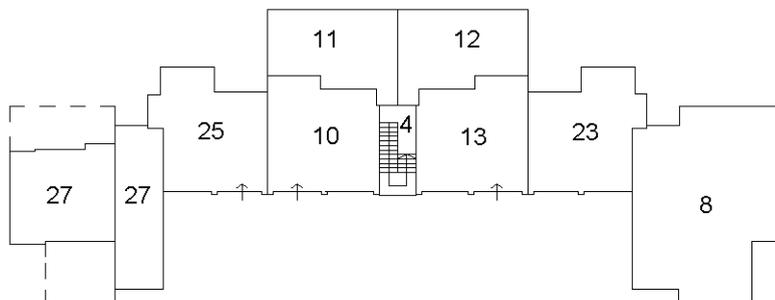
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN GERVASIO BRESCIANO		NCT	2	555		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-1 - S1			BCNC (INGRESSO-ATRIO-VANO SCALA) AI SUBB. 3-5-10-11-12-13-15-16-17-20-21-22
5	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6						SOPPRESSO
7	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T			AUTORIMESSA
8	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T			BCNC (CORTE) AI SUB. 7-8
10	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		1-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			BCNC (SCIVOLO) AI SUBB. 3-5-10-11-12-13-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26
15	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
16	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
17	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
18	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			BCNC (ATRIO) AI SUBB. 3-10-11-15-16-17
19	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			BCNC (ATRIO) AI SUBB. 5-12-13-20-21-22
20	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
21	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
22	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
23	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
25	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	15	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	VIA EUROPA		S1			AUTORIMESSA
27	VIA EUROPA	61	T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	VIA PAPA GIOVANNI XXIII		S1			AUTORIMESSA
29	VIA EUROPA	61	T			BCNC (CORTE) AI SUBB. 27-28



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/10/2022**
Ora: **16:13:48**
Numero Pratica: **T284147**
Pag: **2 - Fine**

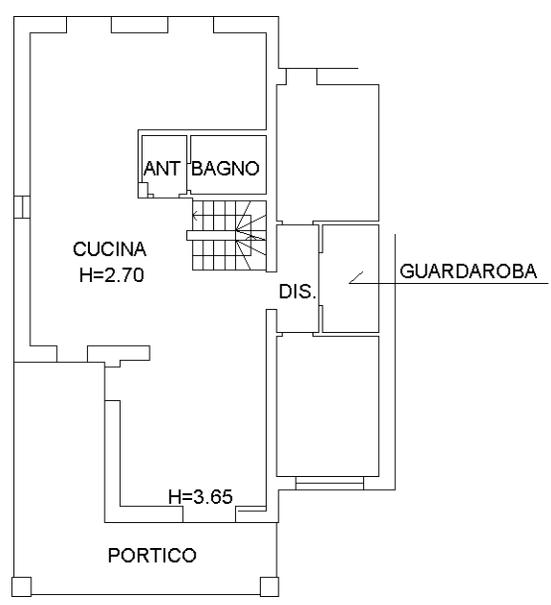
Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. BS0272988 del 17/07/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gervasio Bresciano	
Viale Europa	civ. 61
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tomasoni Silvio
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Brescia
Particella: 555	N. 2158
Subalterno: 27	

Scheda n. 1 Scala 1:200

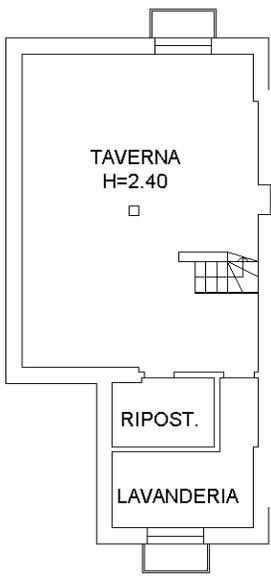
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



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

Dichiarazione protocollo n. BS0272988 del 17/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gervasio Bresciano

Via Papa Giovanni Xxiii

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 555

Subalterno: 28

Compilata da:
Tomasoni Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

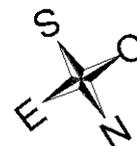
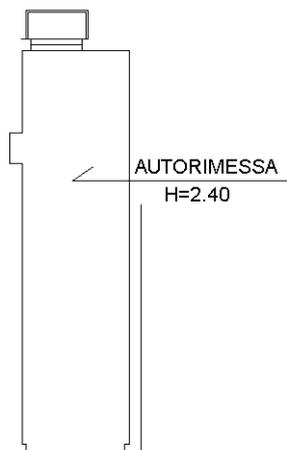
Prov. Brescia

N. 2158

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti