

Geometra Raffaella Cavalleri
Via Don Milani, 4
25060 Marcheno (Bs)
tel. 3382610862
c.f. CVLRFL71A60F704Y
p.iva 02266690987

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ESECUZIONE n. 234/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dot. FRANCHIONI STEFANO**

ESPERTO DEL GIUDICE INCARICATO: **Geom. RAFFAELLA CAVALLERI** Via Don Milani n. 4 – 25060 Marcheno (Bs) c.f. CVLRFL71A60F704Y Cell. 3382610862

Mail: raffaella.cavalleri71@gmail.com Pec: raffaella.cavalleri@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di BRESCIA nr. 4745

NOMINA DELL'ESPERTO:	26/08/2020
DATA DEL CONFERIMENTO DELL'INCARICO E GIURAMENTO:	23/09/2020
DATA DEPOSITO RELAZIONE:
DATA UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA:	24/02/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A./RED SEASPV SRL con sede in Conegliano Via V.Alfieri n. 1

P.Iva/C.F. 04938320266

Rappresentata da:

Avv. DANIELE FIORELLI con Studio in Milano (Mi), domiciliata presso lo studio in via Durini n. 4 a Milano, C.F. FRLDNL67S24Z133S Fax 02.5196521 – P.IVA 10399790962

E mail: daniele.fiorelli@milano.pecavvocati.it

ESECUTATI:

Sig. [REDACTED] in qualità di PROPRIETARIO PER 1/2, residente in [REDACTED] (Bs) Via Monsuello, 1, C.F. [REDACTED] nata a Varano Borghi (Va)

Sig.ra [REDACTED] in qualità di PROPRIETARIO PER 1/2, residente in [REDACTED] (Bs) Via Monsuello, 1 C.F. [REDACTED] nata a Lumezzane (Bs)



ANALISI ESTIMATIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI DATI GENERALI E SUDDIVISIONE

Immobile residenziale sito in via Monsuello n. 1 a [REDACTED] (Bs)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 91.700,00 corrispondente ad €/mq 768,00 x 119,40 mq. di superficie commerciale

VALORE A BASE D'ASTA: € 80.000,00 corrispondente ad €/mq 670,00 x 119,40 mq. di superficie commerciale

VALORE A LOCATIVO DEL BENE NEL MERCATO LIBERO: €/annuo 4.200,00 corrispondente ad €/mq/annuo 35,188 mq superficie commerciale

QUOTA DO PROPRIETA': ½ [REDACTED] e ½ [REDACTED]

CATASTO:

sez. LSS, Fg. 8 mapp. [REDACTED] sub. 10 cat. A/2, vani 6, cl. 2, rendita € 495,80 piano S1-3

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: l'unità immobiliare pignorata non può essere divisa.



SOMMARIO	PAG.
1. PREMESSE	5
1.1 DEFINIZIONE DELL'INCARICO	5
1.2 FINALITA'	5
1.3 LIMITI ED ASSUNZIONI.....	6
1.4 RISPOSTE AL QUESITO	6
2. L'IMMOBILE	12
2.1 DESCRIZIONE GENERALE E CONFINI.....	12
2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'	13
2.3 LA CONSISTENZA.....	14
2.4 RILIEVI FOTOGRAFICI.....	16
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	21
2.6 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA,	22
3. DUE DILIGENCE	29
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	32
3.2 CONFORMITA' CATASTALE.....	32
3.3 CONFORMITA' IMPIANTISTICA.....	32
4. VALUTAZIONE IMMOBILE	33
4.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	33
4.2 IL SEGMENTO DI MERCATO	33
4.3 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	34
4.4 STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	36
5. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	40
6. ALLEGATI	41



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Date

Data del 1° sopralluogo immobile 12/10/2020

Data sopralluogo cantina 17/10/2020

Data della valutazione 20/11/2020

Data del rapporto 20/11/2020



1. PREMESSE

La presente valutazione Immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), di Basilea 2, European Valuation Standard versione 2009, Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione in considerazione della realtà nazionale, Circolare della banca d'Italia del 27/12/2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione ad esporre il procedimento, ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti; in esso sono riportati procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari odierni è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

1.1 DEFINIZIONE DELL'INCARICO

In data 26/08/2020 l'Ill.mo Dott. [REDACTED] giudice dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 234/2020 conferiva mandato allo scrivente valutatore Geom. Cavalleri Raffaella di stimare il bene pignorato sito in via Monsuello n. 1 a [REDACTED] (Bs) come meglio specificato in prima pagina, al fine di determinarne la modalità di vendita. L'affidamento dell'incarico avveniva in forma scritta, tramite PEC.

Il richiedente la valutazione indicava al valutatore **il termine del 24/01/2021** per la consegna del rapporto valutazione in forma scritta informatizzata e una copia cartacea da consegnarsi in originale presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Brescia. L'incarico veniva accettato e firmato dal Geom. Cavalleri Raffaella in data 23/09/2020, in forma telematica, ove giura di *"bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi"*.

1.2 FINALITA'

Il valore di stima è funzionale alla finalità per cui la valutazione è richiesta, si tratta di un postulato estimativo sulla cui base si fonda tutta l'attività del valutatore, dalle indagini di mercato sino alla scelta del metodo o dei metodi di valutazione più appropriati.

Nel caso specifico si affida al perito valutatore l'incarico di determinare il valore di mercato nel mercato libero e il valore di mercato da porre all'asta, per il bene pignorato di cui sopra. In virtù della succitata indicazione si riporta la definizione del regolamento 575/2013/UE all'art.4 comma 1 punto 76): *"Per valore di mercato s' intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"*

Il richiedente la valutazione finalizza la richiesta in quanto l'immobile oggetto di valutazione (subject) costituisce beni pignorato da porre all'asta.



1.3 LIMITI ED ASSUNZIONI

Il valutatore effettua le attività autorizzate dal richiedente ed espressamente indicate e scritte nel quesito allegato all'ordinanza di nomina. Le informazioni e le considerazioni riportate nella presente si basano sulle evidenze dei rilievi eseguiti in sito nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione dello stesso e dal recupero di tutta la documentazione possibile relativa all'immobile in oggetto.

L'indagine è stata eseguita osservando e rilevando tutte le strutture visibili e facilmente accessibili in condizioni di sicurezza, non è stata effettuata alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc.

Tutto ciò non immediatamente e visibilmente individuabile non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto non comprende le verifiche non espressamente indicate nel Decreto di Nomina. Per le porzioni non visionabili, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio.

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti nel rapporto di valutazione è corretta ed al meglio delle conoscenze del valutatore
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e limitazioni riportate
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione
- il valutatore ha agito in accordo con gli standards etici e professionali
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile in oggetto
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione

1.4 RISPOSTE AL QUESITO

-A-

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

- 1- L'esperto del Giudice, dopo l'incarico firmato il 23/09/2020, scarica dal portale del "Processo Civile Telematico" tutta la documentazione che compone il fascicolo e, fatte le opportune verifiche di completezza di cui all'art. 567 comma 2°, ne deduce che:

Non è allegata la planimetria catastale dell'unità pignorata, nemmeno l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni; non è allegato l'atto di provenienza del bene (Notaio ████████ rep. n. 129/105 del 05/12/2006) (**All. 8**) e l'atto di mutuo ipotecario (Notaio ████████ rep. n. 130/106 del 05/12/2006) (**All. 7**), non sono presenti le autorizzazioni edilizie in forza delle quali è stata realizzata l'intera struttura di cui fa parte l'immobile in oggetto, non è presente l'estratto per riassunto di matrimonio (**All. 5**), il certificato di famiglia degli esecutati e nemmeno quello di residenza (**All. 6**), non c'è il regolamento di condominio e l'elenco delle spese condominiali. L'esperto del Giudice



ha proceduto al reperimento della documentazione mancante di cui sopra presso gli enti di competenza.

- 2- L'Esperto del Giudice acquisisce l'atto di compravendita dell'immobile pignorato e l'atto di mutuo via mail dal Notaio [REDACTED] (All. 7 e 8)
- 3- L'esperto del Giudice acquisisce il certificato di matrimonio del Sig. [REDACTED] dal Comune di [REDACTED] (To) (All. 23)
- 4- L'esperto del Giudice acquisisce gli atti di rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte dei figli nati dalla ex moglie nel comune di [REDACTED] (TO) e dal figlio avuto con l'esecutata. (All. 39 e 40)

-B-

Identificazione dei beni attuali

La descrizione di cui sopra è specificata nel capitolo 2.

Identificazione pregressa dei beni

La risposta a quanto richiesto è espressamente specificata nel capitolo 2.

-C-

Stato del possesso

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ Sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita Notaio F. [REDACTED] rep. n. 129/105 del 05/12/2006 (All. 8).

In seguito a richiesta fatta via PEC dal CTU all'Agenzia delle Entrate ed all'ufficio del Registro di Brescia e di Gardone V.T. (All. 4) per verificare l'esistenza di titoli legittimanti l'occupazione delle persone presenti nell'immobile, si evince che non esistono contratti di locazione o comodato in essere e la Sig.ra [REDACTED] con il Figlio [REDACTED] sono i possessori dell'immobile (All. 32).

In data 23/09/2020 il CTU chiede, via PEC, certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati all'ufficio anagrafe del Comune di [REDACTED] (All. 5) e, il giorno successivo, ottiene quanto richiesto in cui si evince che:

- La Sig.ra [REDACTED] ha ottenuto la cessazione degli effetti civili del matrimonio del 14/10/1989 con sentenza del Tribunale di Brescia n. 1661/07 del 14/05/2007. Il CTU richiede copia al Tribunale di Brescia e, il 13/10/2020 si reca presso il Tribunale di Brescia ma non le viene rilasciata la copia. Ha comunque potuto leggere la sentenza in cui non è mai menzionato il bene immobile pignorato.
- Il Sig. [REDACTED] è emigrato nel Comune di [REDACTED] (To) il 28/08/2012 prat. 338 (All. 6) e quindi non più residente in via Monsuello, 1 a [REDACTED] (Bs).
- La Sig.ra [REDACTED] è residente nell'immobile pignorato in via Monsuello n. 1 a [REDACTED] (Bs) con il figlio [REDACTED] nato il 03/09/2002

In data 02/10/2020 il CTU chiede, via PEC, certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto di matrimonio del Sig. [REDACTED] all'ufficio anagrafe del Comune di [REDACTED] (To) (All. 19) dai quali risulta che:



- Il Sig. ██████████ si è sposato il 26/09/1982 e successivamente, in data 18/11/1996, il Tribunale di Torino ha omologato la separazione tra i coniugi. (All. 23)
- Il Sig. ██████████ è deceduto il 27/09/2017 a Gussago (Bs) come da certificato di morte allegato (All. 24). **La data del decesso è antecedente di circa tre anni la data di trascrizione del verbale di pignoramento che è 11/06/2020.**

L'ufficio anagrafe del Comune di ██████████ (To), risponde via PEC alla richiesta del CTU con una scritta "a mano" elencando i nomi e le relative residenze della ex moglie e dei figli del Sig. ██████████ ██████████ che vivono nel Comune di ██████████ (To) (All. 19). Telefonicamente, la segretaria dell'ufficio anagrafe del Comune di ██████████ (To) comunica al CTU che il Sig. ██████████ è deceduto. Il CTU chiede via PEC il certificato di morte (All. 24).

Il CTU chiede all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri (To), di competenza per il comune di ██████████ (To), via PEC, l'eventuale dichiarazione di successione in morte del Sig. ██████████ (All. 22) e, il 15/10/2020 risponde che non esiste nessuna dichiarazione di successione.

Il 15/10/2020 il CTU rintraccia sui social la Ex moglie dell'esecutato Sig.ra ██████████ e, dopo averla contattata telefonicamente e spiegata la situazione, la Sig.ra ██████████ dichiara che sia lei che i due figli hanno rinunciato all'eredità. Il CTU chiede di poter avere la copia della rinuncia.

In data 12/10/2020, alle ore 9,00, come da comunicazione via mail da parte di ANPE Brescia e, più specificamente nella persona della Dott.ssa ██████████ (All. 17) del 02/10/2020, l'esperto del Giudice si reca presso l'immobile per il sopralluogo esterno ed interno, accompagnato dal collaboratore ANPE, delegato dal Notaio ██████████ (custode nominato), Arch. ██████████

Dopo aver suonato il campanello la Sig.ra ██████████ risponde ed apre il cancello e la porta d'accesso alle scale comuni. Il CTU ed il delegato dal Custode Giudiziario vengono accolti dall'esecutata e dal figlio ██████████ che, gentilmente, apre i locali dell'abitazione per poterli fotografare ed ispezionare. Trattasi di un trilocale con un servizio e balcone al piano terzo di un fabbricato di 5 piani denominato "I PORTICI", con cantina nell'interrato.

VALORE A LOCATIVO DEL BENE: **€/annuo 4.200,00** corrispondente ad **€/mq/annuo 35,188** x mq. 119,358 di superficie commerciale. Tale valore scaturisce da un'indagine di mercato nella zona del bene pignorato.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

1- Esaminando la documentazione in fascicolo ed acquisita, si deduce che:

- non esistono diritti reali quali, per esempio, usufrutto, superficie, enfiteusi...

- non esistono vincoli storico-artistici, architettonici e paesaggistici e l'area su cui insiste l'intera struttura ricade in zona RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE CONSOLIDATO DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO -ZONA B1-, come si evince dalla Tav. PR. 2.3.2-AZZONAMENTO- e normata dall'Art. 6 a pag. 30 delle NTA.

Quanto sopra è gravato da dalle seguenti formalità per entrambi gli esecutati:



- a. **TRASRIZIONE A FAVORE del 15/12/2006** – Registro particolare 38721 Registro Generale 67857, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 129/105 del 05/12/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Immobili siti in LUMEZZANE (Bs). SOGGETTO ACQUIRENTE
- b. **ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2006** – Registro particolare 15906 Registro Generale 67858, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 130/106 del 05/12/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Immobili siti in LUMEZZANE (Bs). SOGGETTO DEBITORE
- c. **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 11/06/2020** - Registro particolare 11533 Registro Generale 18284, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 2314 del 16/03/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI. Immobili siti in LUMEZZANE (Bs).

2-3- Esistono oneri di natura condominiale NON CORRISPOSTI, alla data del 14/10/2020 pari alla somma di € 3.296,53 (**All. 28**). Per tale motivo l'Amministratrice del Condominio, Sig.ra [REDACTED] con studio in via Tito Speri n. 13 a Lumezzane (Bs), ha effettuato ingiunzione di pagamento contro la Sig.ra [REDACTED] ed invia mail, con la dichiarazione, all'Esperto del Giudice il 10/11/2020 (**All. 38**).

Le spese condominiali, relative all'unità pignorata, secondo l'esercizio ordinario 2020, sono pari ad € 3.296,53.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1- Il 28/09/2020 il Geom. Cavalleri Raffaella invia una PEC al Comune di Lumezzane (Bs) per richiedere l'accesso agli atti amministrativi e rilascio delle copie relativamente alle pratiche edilizie ed urbanistiche delle unità in esame in via Monsuello n. 1 (**All. 9**). Il giorno 08/10/2020 l'Ufficio edilizia del Comune di Lumezzane (Bs) invia al CTU la mail con elencate le autorizzazioni edilizie trovate relative all'immobile pignorato ed i costi di riferimento (**All. 21**). Il CTU effettua il bonifico al Comune di Lumezzane (Bs) e il 12/10/2020 riceve via mail le pratiche di cui sopra.
- Licenza Edilizia n. 1009/6 del 16/06/1964 (**All. 25**)
 - Autorizzazione all'Abitabilità del 21/01/1966
 - D.I.A. n. 2419/2000 del 18/08/2000 prot. 34826 per rifacimento manto copertura e relativa impermeabilizzazione, ritinteggiatura delle facciate e delle scale comuni, messa a norma impianti elettrici zone comuni e sostituzione ascensore. (**All. 26**)

In data 12/10/2020 l'Esperto del Giudice si reca sul posto per il sopralluogo di rito, interno ed esterno e, esaminata la pratica catastale con quella edilizia ultima autorizzata, non risultano difformità. L'esecutata dichiara al CTU che il bagno ha subito manutenzione ordinaria nel 2006 (sostituzione dei sanitari e delle piastrelle).

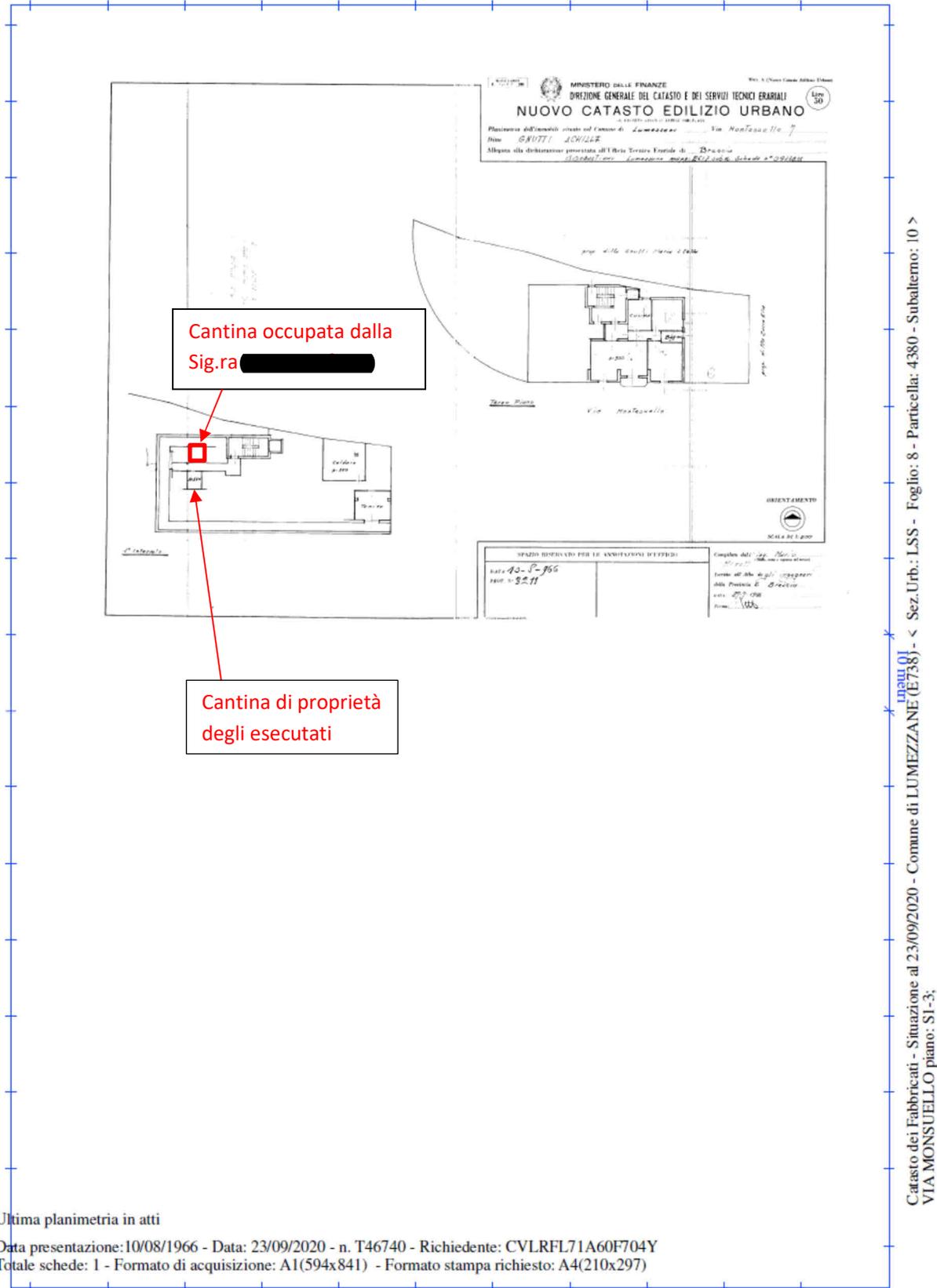
Confrontando la documentazione con lo stato dei luoghi il CTU si accorge che la cantina occupata dalla esecutata (e che il Sig. [REDACTED] ha aperto), non è quella di proprietà corrispondente alla planimetria catastale. Al fine di una regolare vendita è necessario che l'esecutata entri in possesso della sua proprietà.

L'Esperto del Giudice chiede informazioni in merito all'Amministratrice la quale dichiara che, fin dalla costruzione del fabbricato, le cantine sono state occupate a caso. L'esperto del Giudice chiede all'Amministratrice di poter visionare la cantina di proprietà degli esecutati, autorizzata anche dal Custode Giudiziario. In data 14/10/2020 l'Amministratrice comunica via



mail al CTU che la cantina di proprietà degli esecutati è occupata/utilizzata da inquilini della proprietà IMMOBILIARE EMMETI.

Data presentazione: 10/08/1966 - Data: 23/09/2020 - n. T46740 - Richiedente: CVLRFL71A60F704Y



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/08/1966 - Data: 23/09/2020 - n. T46740 - Richiedente: CVLRFL71A60F704Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A1(594x841) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Come da certificazione notarile eseguita dal Notaio Dott. [REDACTED] già in fascicolo, alla data del 17/06/2020 si riscontrava che:

- Ai Sig.ri [REDACTED] per ½ ciascuno della piena proprietà, l'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto giusto atto di vendita Notaio [REDACTED] del 05/12/2006 rep. 129/105 trascritto il 15/12/2006 ai nn. 67857/38721, da potere di [REDACTED] nato a Brescia il 20/06/1975 cod. fisc. [REDACTED]

- Al Sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Brescia del 20/12/2005 rep. n. 1512 trascritto il 13/01/2006 ai nn. 2176/1377 da potere di [REDACTED] nata a Lumezzane (Bs) il 07/05/1967 cod.fisc. S [REDACTED] e [REDACTED] nato a Lumezzane (Bs) il 26/01/1965 cod.fisc. [REDACTED]

- Ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto giusta atto di donazione Notaio [REDACTED] del 30/05/1966 rep. n. 37521 trascritto il 12/06/1996 ai nn. 17934/11585 da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata a Iseo (Bs) il 29/06/1924 cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Lumezzane (Bs) il 17/05/1959 cod. fisc. [REDACTED]

-F-

Formazione dei lotti

1- L'unità in oggetto non può essere ulteriormente divisa.

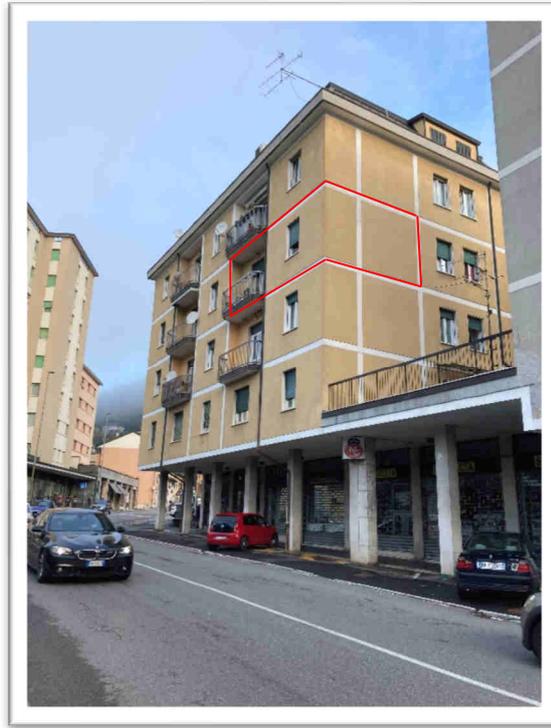
-G-

Valore dei beni e costi

La risposta a quanto richiesto è espressamente specificata nel capitolo 4.



2.L'IMMOBILE



2.1 DESCRIZIONE GENERALE e CONFINI

L'immobile in questione è così catastalmente distinto:

sez. LSS, Fg. 8 mapp. [REDACTED] sub. 10, cat. A/2, classe 2, Vani 6, sup. cat. 116 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita € 495,80 piano S1-3

NORD	Parzialmente vano scale comuni e nulla
EST	NULLA
SUD	NULLA
OVEST	Altra unità immobiliare

Il subalterno, oggetto di valutazione, fa parte di un complesso immobiliare denominato "I PORTICI" realizzato anteriormente il 01/09/1967 e, più precisamente, con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (Bs) il 16/06/1964 n. 1009/6. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del 21/01/1966. Con D.I.A. n. 2419/2000 del 18/08/2000 prot. 34826 si chiede il rifacimento del manto di copertura e la relativa impermeabilizzazione, tinteggiatura delle facciate e delle scale comuni, la messa a norma impianti elettrici delle zone comuni e la sostituzione dell'ascensore.

La struttura dell'intero condominio è a travi e pilastri in c.a., solette in laterizio armato 16+4, tetto in c.a. e con muri di tamponamento in foratoni senza isolamento a cappotto. L'accesso all'unità



pignorata avviene da un cancello pedonale lungo la via Monsuello al civico 1 e, attraversato la corte comune, s'accede al vano scala comune rivestita in marmo in cui c'è anche l'ascensore, che collega tutti i piani dell'edificio. La porta di ingresso principale è in ferro e vetro.

L'appartamento in esame è al terzo piano, presenta serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc; la completa pavimentazione in marmette di graniglia e marmo; nel bagno è posato pavimento e rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato cieco con maniglia semplice in ottone e sono posate solo nelle due camere e nel bagno. Il portoncino di ingresso all'unità è blindato in legno. Nell'unico bagno ci sono sanitari in ceramica bianca marca Ideal Standard e doccia.

In cucina è appesa la caldaia a gas metano, marca Ecoflam mod. Linda+ della quale non esiste il libretto e nemmeno sono state fatte le varie prove fumi; i radiatori sono in ghisa. La Sig.ra [REDACTED] dichiara che le è stata staccata la corrente elettrica e la fornitura di gas metano.

Il balcone esistente, posto sul prospetto sud, ha pavimento in Klinker e ringhiera in ferro a disegno semplice.

Al piano interrato sono ubicate le cantine: scendendo la scala, quella di proprietà degli esecutati è la terza sulla sinistra. Il pavimento è in battuto di cemento, le porte sono in legno verniciato con chiusura a lucchetto.

2.2 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

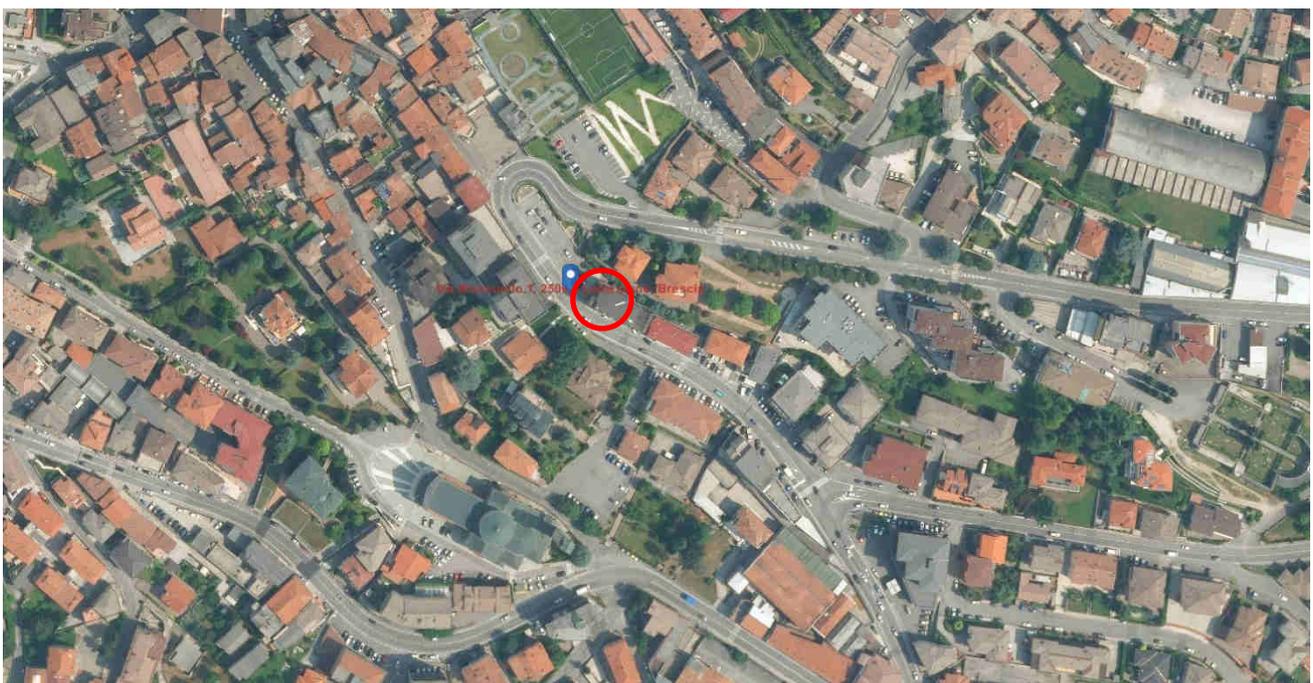
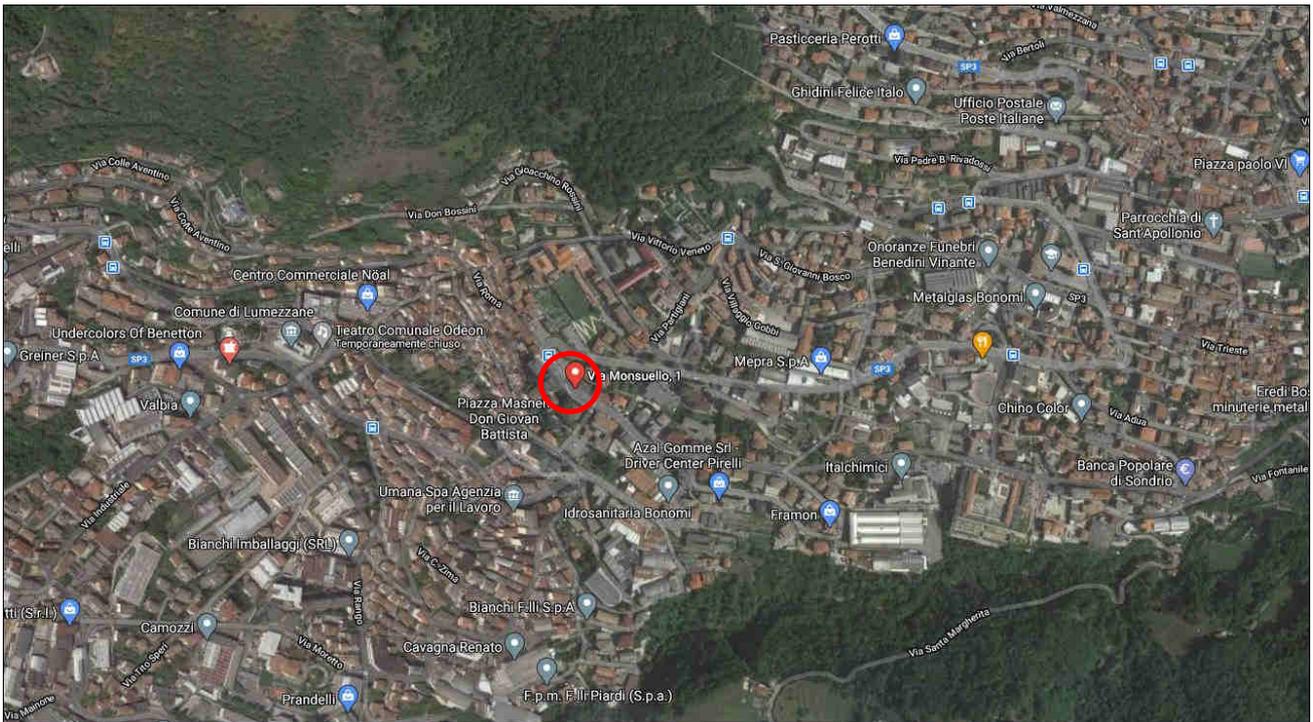
Il bene è localizzato in via della Monsuello n. 1, in località San Sebastiano, lungo la SP3 che collega il comune di Sarezzo (Bs) con la Valle Sabbia attraversando il Passo del Cavallo. L'intera struttura si colloca nel centro della frazione, in un quartiere residenziale e ricade in zona RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE CONSOLIDATO DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO -ZONA B1-, come si evince dalla Tav. PR. 2.3.2-AZZONAMENTO- e normata dall'Art. 6 a pag. 30 delle NTA.

Le aree contrassegnate da zona "B1" interessate da una edificazione preesistente con indice fondiario inferiore a mq/mq 0,80, potranno effettuare un ampliamento con il limite comune dell'indice fondiario di mq/mq 0,80 nel rispetto dei seguenti parametri:

- R 55%
- H 11.50 mt
- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Nelle immediate vicinanze sorgono negozi e botteghe con pochi parcheggi, la Parrocchia di San Sebastiano con l'oratorio e il campo di calcio, pizzerie, la farmacia, la scuola primaria "Maestra Seneci", e molte ditte. L'immobile è circa a 20 Km. da Brescia.





2.3 LA CONSISTENZA

2.3.1 IL CRITERIO DI MISURAZIONE

Indicare la consistenza di un immobile senza specificare quale criterio sia stato adottato non permette al destinatario del rapporto di valutazione di comprendere quale sia effettivamente la consistenza medesima e come si siano effettuate tutte le operazioni che hanno condotto alla determinazione del valore, i criteri possibili sono infatti numerosi ed è necessario specificarli. La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in



un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa (ultima edizione), s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
 - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE (i rapporti mercantili)

La **superficie commerciale** di un immobile si intende la superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

Il criterio con cui si determina la frazione delle superfici secondarie avviene moltiplicando la loro superficie reale misurata con dei **rapporti mercantili superficiali**.

Un rapporto mercantile esprime il rapporto tra prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, i rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto quindi della pratica commerciale e della funzione assoluta oltreché della qualità conferita all'immobile. Il rapporto mercantile può pertanto assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

Vi sono vari sistemi che prevedono percentuali prefissate per i rapporti mercantili come il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, i *criteri di misurazione catastale (D.P.R. n.138/1998)*, la *norma UNI 10750*, ed altri criteri di ambito europeo.

Per garantire la trasparenza e tracciabilità delle operazioni compiute va dichiarato nel rapporto il metodo utilizzato il criterio adottato nell'applicazione dei rapporti mercantili, è altresì convincimento dello scrivente valutatore che proprio in aderenza al principio che



definisce i medesimi ovvero "esprime il rapporto tra prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale" l'applicazione sterile ed acritica di un metodo possa condurre ad errori nel rispecchiare la reale valenza espressa da una superficie secondaria in contesti specifici.

Risulta pertanto necessario l'intervento correttivo e motivato del valutatore per attribuire alla specificità oggetto di analisi il reale apprezzamento che il segmento di mercato dà alla superficie secondaria che si sta considerando.

Premesso quanto sopra lo scrivente valutatore dichiara di utilizzare il metodo del [SIM] opportunamente vagliato ed eventualmente corretto per attagliarsi alle caratteristiche in analisi.

RIEPILOGO CONSISTENZA

Metodo di misurazione	Misure da planimetria catastale previa verifica di conformità			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata [mq.]	Indice Mercantile	Sup. Commerciale [mq.]
Superficie appartamento	S1	116,24	1	116,24
Superficie balcone	SUB	3,80	0,33	1,25
Superficie cantina	suc	4,66	0,4	1,86
			TOTALE	119,36

2.4 RILIEVI FOTOGRAFICO



Foto 1- Vista del prospetto sud dalla via Monsuello sottostante





Foto 2- Citofono e targa amministratore



Foto 3- Ingresso principale alla scala comune

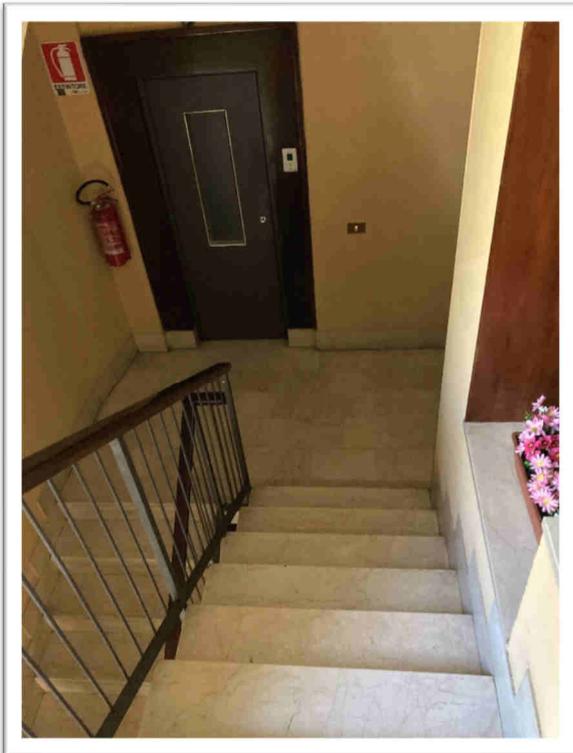


Foto 4- Scale comuni

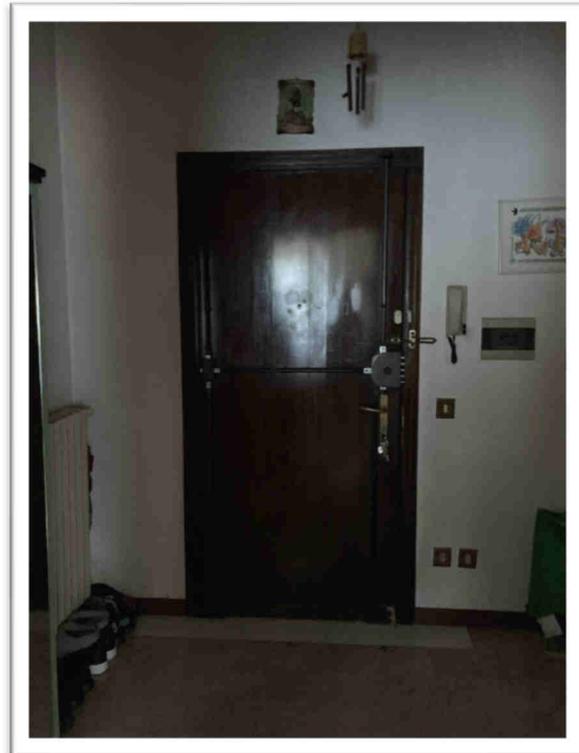


Foto 5 – Ingresso all'unità pignorata.





Foto 6 – Soggiorno.

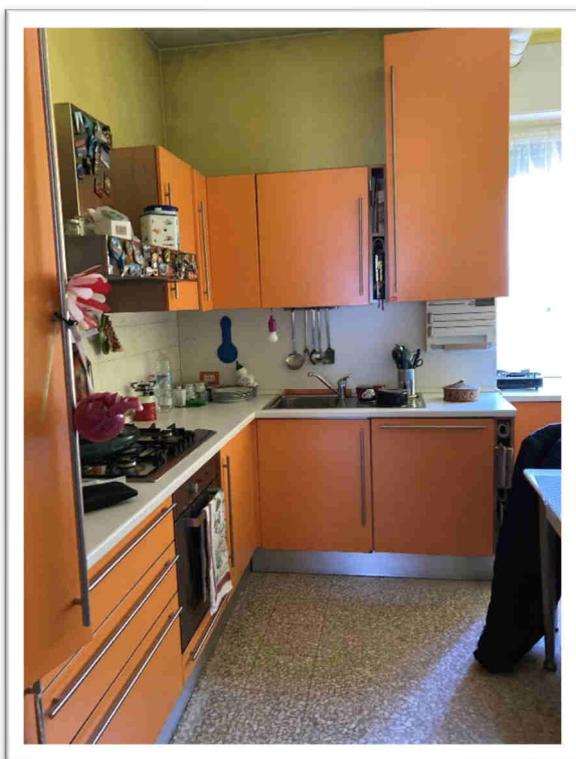


Foto 7 – cucina.

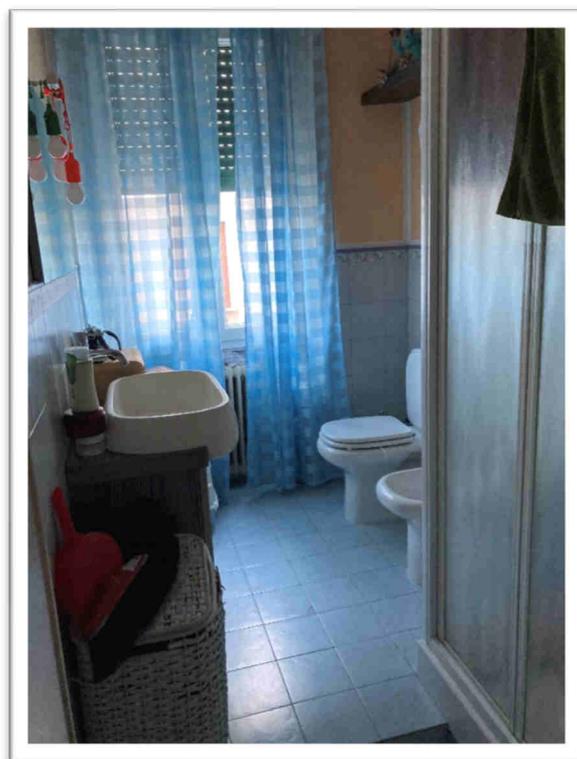


Foto 8 – bagno.



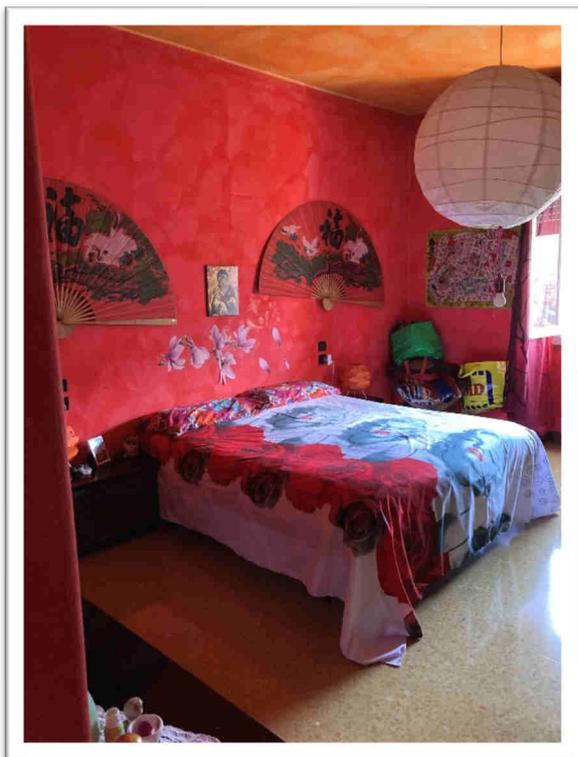


Foto 9 – Camera matrimoniale.

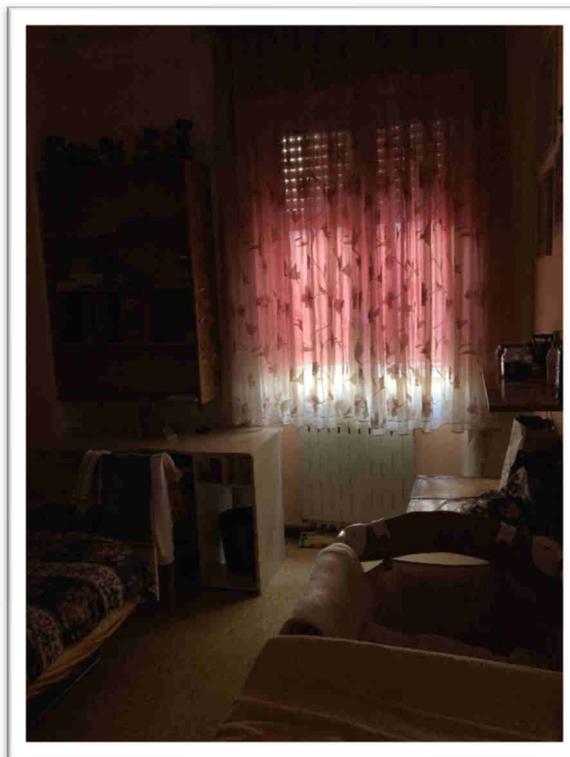


Foto 10 – Cameretta.

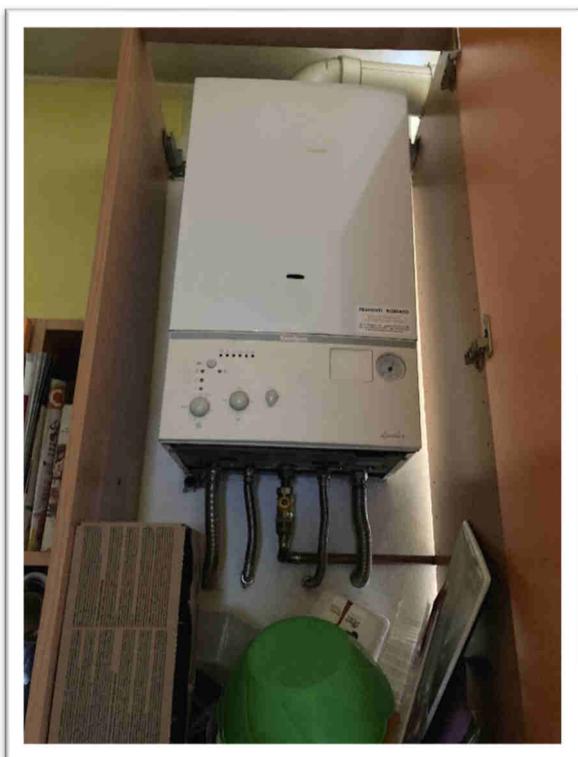


Foto 11 – Caldaia in cucina.

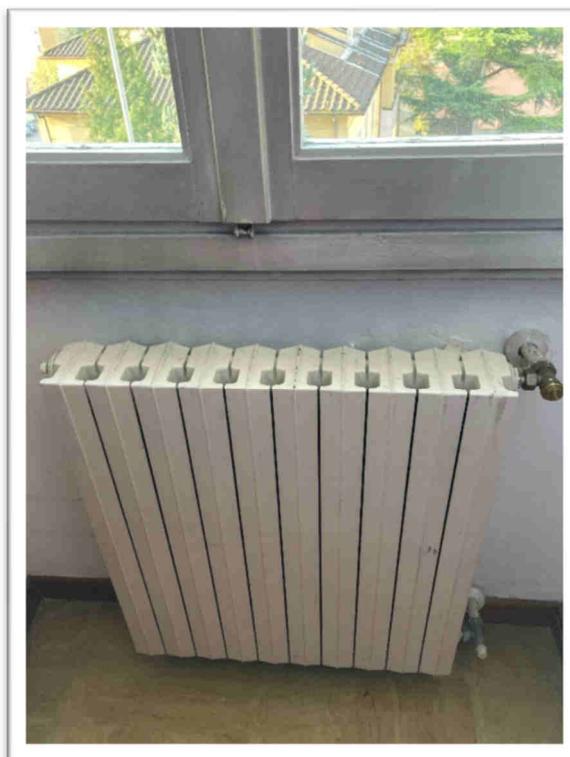


Foto 12 – Radiatori.



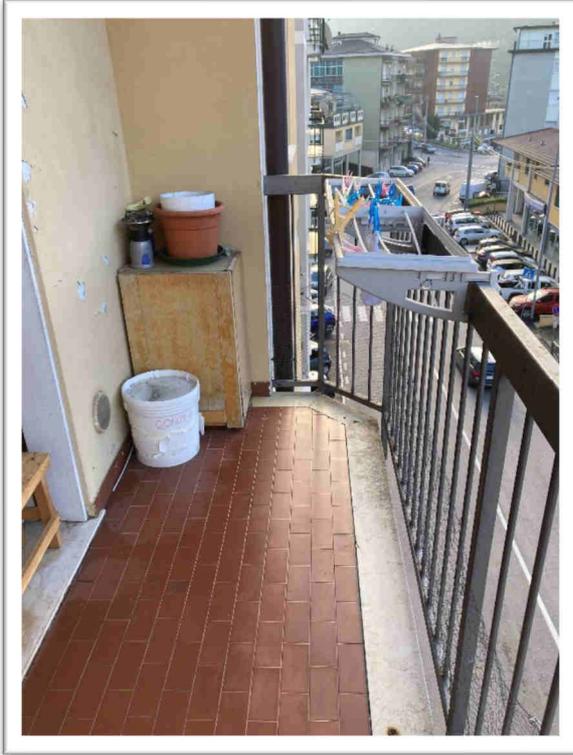


Foto 13 – balcone a sud.

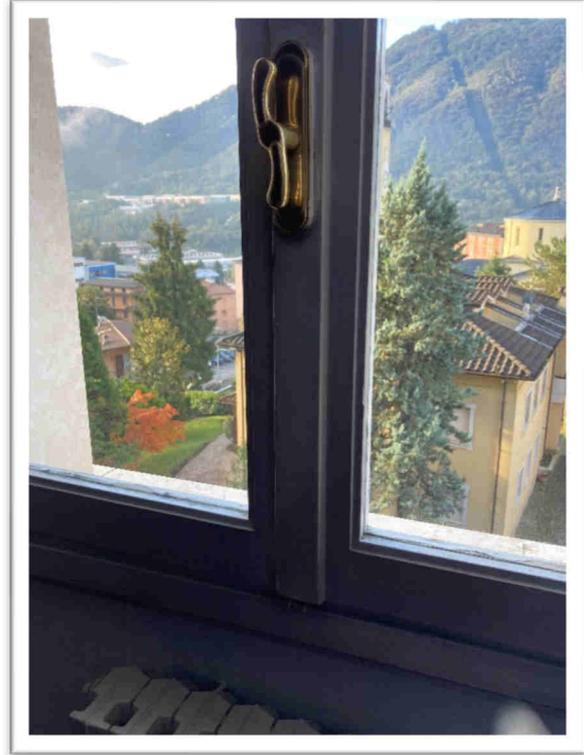


Foto 14 – tipologia serramenti.



Foto 15 – La cantina aperta non è di proprietà degli esecutati.



2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al momento di stesura della presente, la situazione catastale dell'immobile in oggetto al Catasto Fabbricati è la seguente:

Comune censuario	██████████ – codice E738 - Provincia di Brescia
Intestati	██████████ PROPRIETARIO PER 1/2, ultima residenza in ██████████ (Bs) Via Monsuello, 1, C.F. ██████████ ██████████ PROPRIETARIA PER 1/2, ultima residenza in ██████████ (Bs) Via Monsuello, 1 C.F. ██████████
Diritti ed oneri Reali	Proprietari per la quota di ½ ciascuno
Dati derivanti da	Atto di compravendita del 05/12/2006 Notaio ██████████ rep. N. 129 racc. N. 105
UNITA' IMMOBILIARE – CATASTO FABBRICATI	
Identificativo	sez. LSS, Fg. 8 mapp. ██████████ sub. 10 cat. A/2, vani 6, cl. 2, rendita € 495,50 piano S1-3,

Documento di riferimento: Visura catastale storica per immobile del 23/09/2020 T41272 (**AII. 1**)

CONFORMITA': Gli intestatari indicati in visura NON CORRISPONDONO alla situazione di fatto come da Certificato di morte del Sig. ██████████ in allegato. Non risulta fatta e volturata la dichiarazione di successione in morte del Sig. ██████████



LEGENDA

-  Nuclei di antica formazione
-  Beni ambientali, storico-artistico-monumentali
-  **Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1)**
-  Residenziale mista (zone B2)
-  Prevalentemente residenziale di completamento (zone B3)
-  Residenziale giardini privati (zone B4)
-  Strutture ricettive
-  Zone C soggette a trasformazione urbanistica
-  Permesso di costruire convenzionato (PCC)
-  Piani attuativi vigenti
-  Piani attuativi confermati (zone B5)
-  Produttivo consolidato (zone D1)
-  Produttivo d'espansione (zone D2)
-  Insediamenti attività commerciali
-  Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo (zone E1)
-  Aree boschive e di tutela del paesaggio montano - Boschi trasformabili (zone E2.a)
-  Aree boschive e di tutela del paesaggio montano - Boschi non trasformabili (zone E2.b)
-  Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale (zone E3)



Art. 6 - Zona omogenea "B1" Prevalentemente Residenziale Consolidata, di Contenimento allo Stato di Fatto

Il Piano delle Regole classifica nella zona "B1" le parti del territorio prevalentemente ad uso residenziale caratterizzate da elevata densità edilizia con bassa commistione funzionale. In queste zone è favorita la dismissione e la trasformazione degli edifici destinati ad attività produttive di qualsiasi genere. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti con la destinazione residenziale. Per gli edifici che non hanno destinazione residenziale e si vogliono trasformare in edifici residenziali è ammesso il recupero delle SIp esistenti, legalmente edificate o assentite, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq nel rispetto degli altri parametri di zona; nell'eventualità che le SIp risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura su lotti edificabili anche di altra proprietà nei modi previsti dall'art.10 delle NTA del Documento di Piano.

Per tutti gli edifici, in contrasto con la funzione residenziale, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. La cessazione di attività produttiva non consente la riattivazione della stessa e costituisce titolo per l'obbligatorio adeguamento dell'immobile alle destinazioni ammesse nella zona di cui al comma successivo.

Per interventi che assumono dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito piano attuativo.

Effettuare, per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, un indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell'art.9 delle NTA del Documento di Piano:

- Agricole, Produttive "A" e Attrezzature tecnologiche.

Le aree contrassegnate come zona "B1" e che risultano libere in conformità alla definizione di "aree libere" di cui al precedente art. 5 del DP, è consentita l'edificazione secondo ai seguenti parametri:

- Df 0.60 mq/mq
- R 50%
- H 11.00 mt
- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

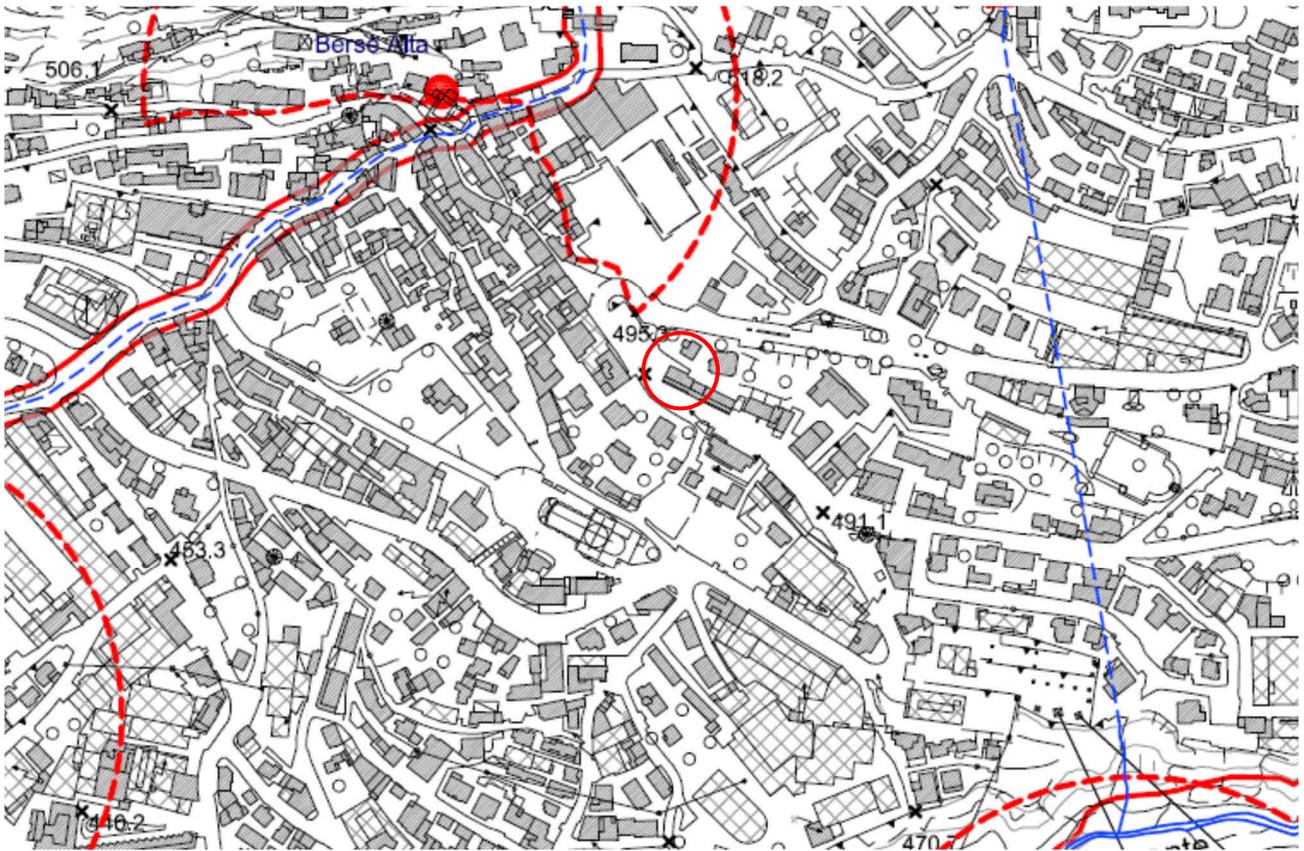
Le aree contrassegnate da zona "B1" interessate da una edificazione preesistente con indice fondiario inferiore a mq/mq 0,80, potranno effettuare un ampliamento con il limite comunque dell'indice fondiario di mq/mq 0,80 nel rispetto dei seguenti parametri:

- R 55%
- H 11.50 mt
- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

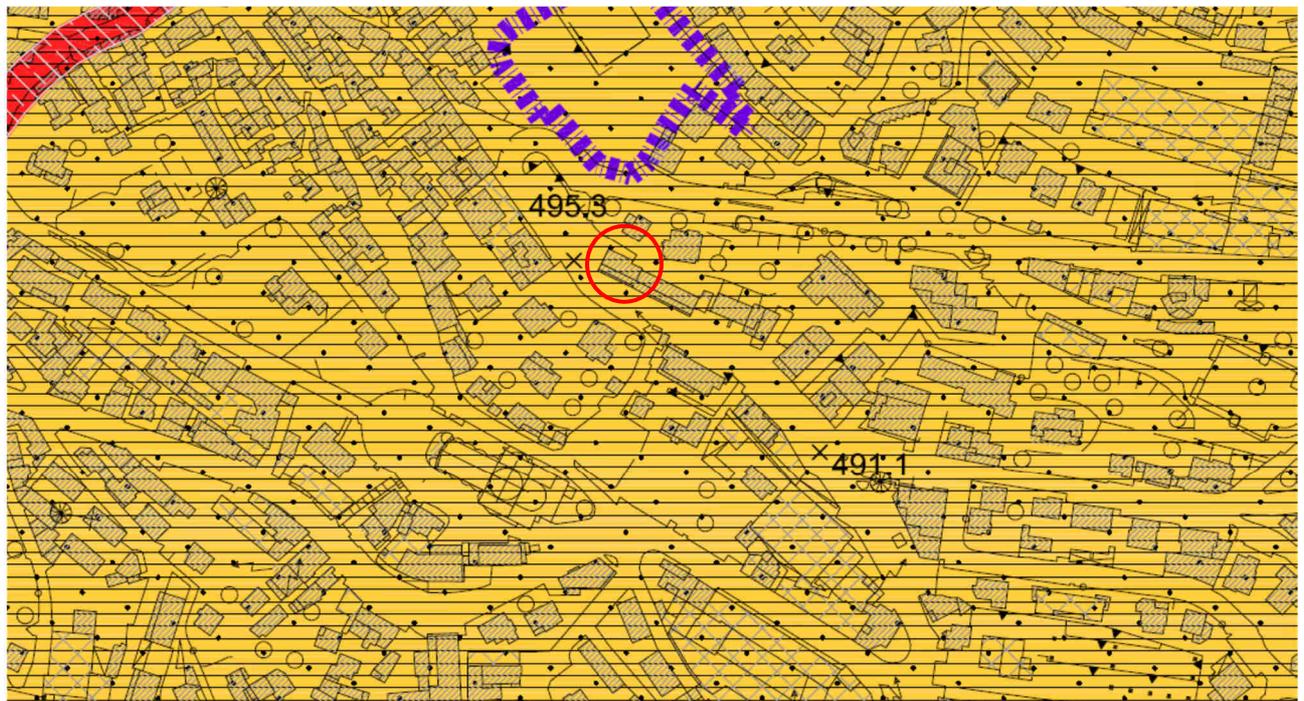
Nella zona "B1" possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 10 del Documento di Piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15% .



Estratto COMPONENTE GEOLOGICA. tav. 9__ TAVOLA DEI VINCOLI_ NESSUN VINCOLO



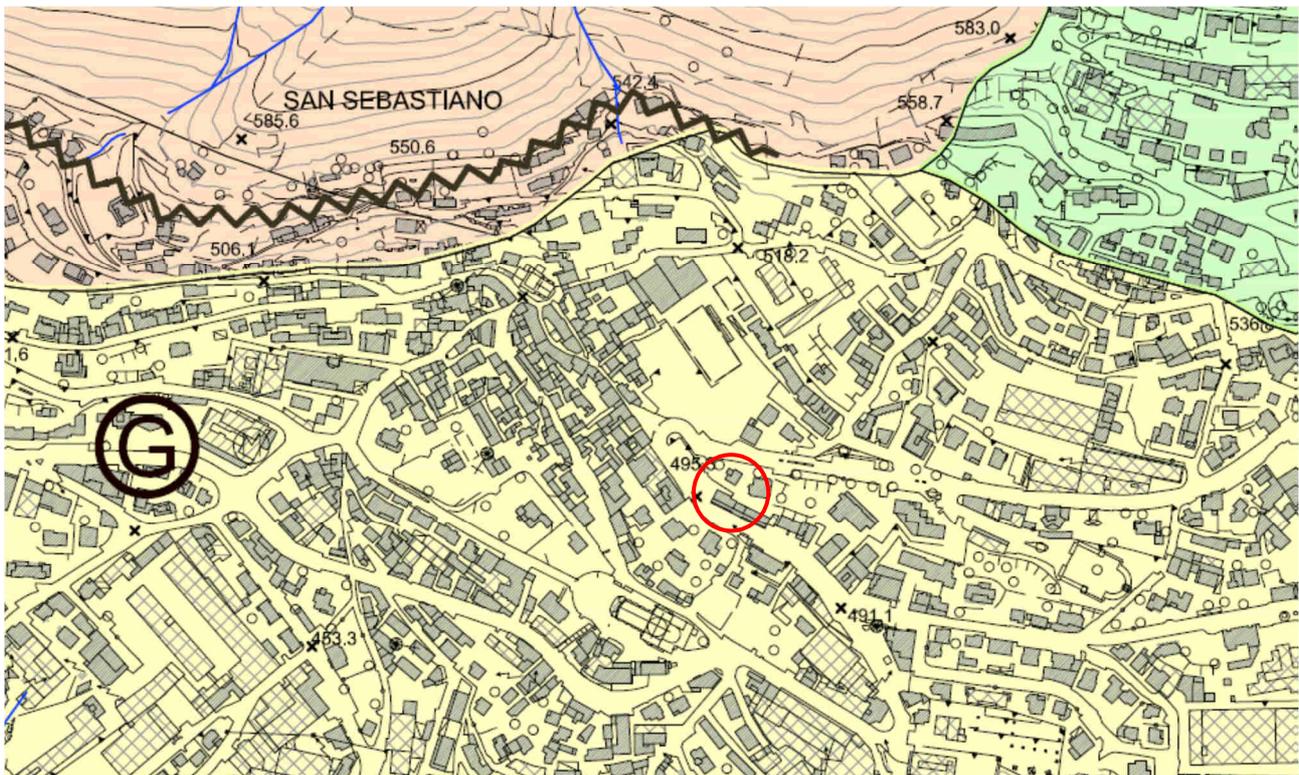
Estratto COMPONENTE GEOLOGICA. tav.13__ FATTIBILITA' GEOLOGICA



- a = problematiche di stabilità del versanti
- b = problematiche idrogeologiche
- c = problematiche idrauliche
- d = problematiche geotecniche
- e = problematiche connesse a consistenti modifiche del sottosuolo di origine antropica

	Classe 3 - AREA DI FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
	AREE MEDIAMENTE ACCLIVI (Sottoclasse 3a)
	AREE CON VULNERABILITÀ DELLA FALDA DA ALTA A ELEVATA (Sottoclasse 3b)
	CONOIDE NON RECENTEMENTE ATTIVATASI (Sottoclasse 3c)
	AREE IN CUI I DEPOSITI SUPERFICIALI OPPURE IL SUBSTRATO ROCCIOSO SONO RISPETTIVAMENTE CARATTERIZZATI DA ABBONDANTE PRESENZA DI MATRICE LIMOSO-ARGILLOSA O DI ARGILLITI (Sottoclasse 3d)
	PALEOFRANA (Sottoclasse 3d)
	CAVA DISMESSA / AREA INTERESSATA DA PREGRESSE ESCAVAZIONI (Sottoclasse 3e)
	SITO BONIFICATO (Sottoclasse 3e)

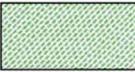
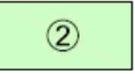
Estratto COMPONENTE GEOLOGICA. tav.8_ FATTIBILITA' SISMICA



Su tutto il territorio comunale, come previsto dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri N. 3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", si dovrà prevedere l'applicazione delle norme tecniche specifiche previste per la ZONA 3.

Sulla base dell'indagine svolta per la valutazione degli effetti di sito di amplificazione sismica per tutte le condizioni geologiche, strutturali e geomorfologiche considerate ed estrapolabili a tutto il Comune di Luzzane, NON sono emerse condizioni che comportino un incremento del rischio sismico atteso.

La valutazione dei metodi utilizzati ha un *grado di attendibilità* MEDIO-ALTO, secondo le indicazioni di giudizio previste dalla normativa regionale (art.57, comma1, l.r. 11.03.2005 n.12)

SIGLA	SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	EFFETTI	CLASSE PERICOLOSITA' SISMICA
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana  Aree acclivi potenzialmente soggette a crolli e franamenti	Instabilità	H3
Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica):  Orlo di terrazzo morfologico	Amplificazioni topografiche	H2 livello di approfondimento 2°
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo; appuntite - arrotondate: linea di cresta  base della cresta  Zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo appuntite		
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre:  Falda detritica inattiva in spessori anche potenti, di materiali d'alterazione provenienti dalla catena rocciosa dolomitica soprastante ed in parte generati dall'alterazione del substrato in posto. $\varnothing = 25^\circ - 30^\circ$; $c = 0$ t/mq; $Q_a = 0,5 - 1,5$ kg/cmq; $V_s < 800$ m/s  Detrito in forma di cono o falde; localmente con passaggi da detrito sciolto a cementato. $\varnothing = 30^\circ - 40^\circ$; $c = 0 - 3$ t/mq; $Q_a = 1,5 - 3,5$ kg/cmq; $V_s < 800$ m/s	Amplificazioni litologiche e geometriche	H2 livello di approfondimento 2°



Estratto PR. tav. 3__ CARTA DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO _ CLASSE 2



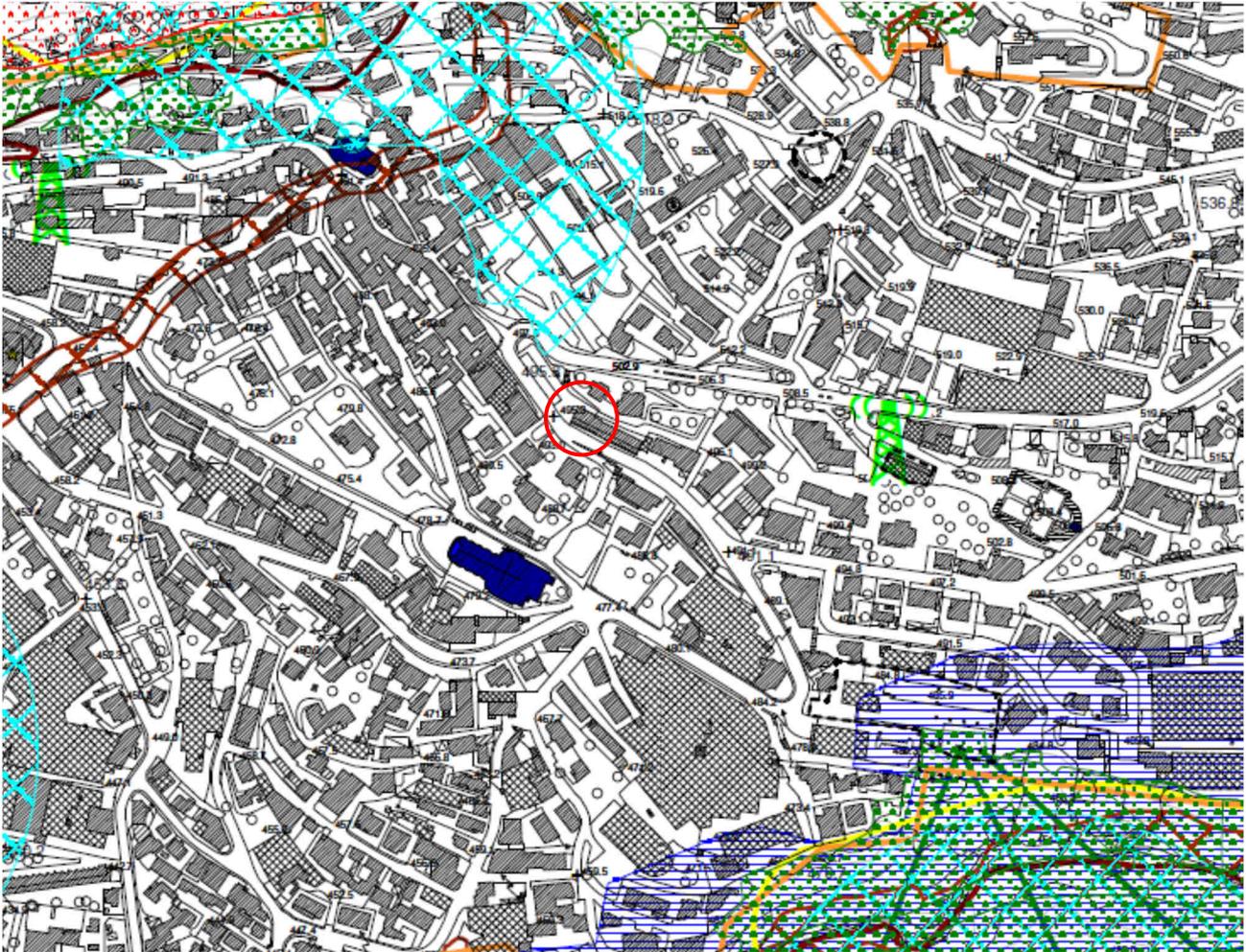
LEGENDA

CLASSI DI SENSIBILITA'

- CLASSE 1: sensibilità paesistica molto bassa
- CLASSE 2: sensibilità paesistica bassa
- CLASSE 3: sensibilità paesistica media
- CLASSE 4: sensibilità paesistica alta
- CLASSE 5: sensibilità paesistica molto alta
- Ricade in questa classe anche il reticolo idrografico che attraversa l'urbanizzato



Estratto tav. 4.1.1_ DdP_ CARTA DELLE LIMITAZIONI D'USO E DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI _ NESSUN VINCOLO



3 DUE DILIGENCE

Per due diligence deve intendersi una attività tesa a stabilire la conformità dell'immobile ai requisiti normativi e qualitativi per mezzo della comparazione tra lo stato di fatto e la documentazione in atti.

23/09/2020 – L'esperto del Giudice:

- effettua la Visura Catastale storica, l'accertamento delle proprietà (elaborati planimetrici) e, il 01/10/2020 l'ispezione Ipotecaria;
- accetta l'incarico presso il Tribunale di Brescia e presta giuramento; scarica il fascicolo. In base all'art. 567 c.p.c. verifica la documentazione e ne deduce che: Non è allegata la planimetria catastale dell'unità pignorata, nemmeno l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni; non è allegato l'atto di provenienza del bene (Notaio ████████ rep. n. 129/105 del 05/12/2006) (All. 8) e l'atto di mutuo ipotecario (Notaio ████████ rep. n. 130/106 del 05/12/2006) (All. 7), non sono presenti le autorizzazioni edilizie in forza delle quali è stata realizzata l'intera struttura di cui fa parte l'immobile in oggetto, non è presente l'estratto per riassunto di matrimonio (All. 5), il certificato di famiglia degli esecutati e nemmeno



quello di residenza (**All. 6**), non c'è il regolamento di condominio. L'esperto del Giudice ha proceduto al reperimento della documentazione di cui sopra presso gli enti di competenza.

- invia PEC all'ufficio anagrafe del Comune di Lumezzane (BS) chiedendo i certificati di residenza, lo stato di famiglia e l'estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati (**All. 3**)
- invia PEC all'AE di Gardone V.T. (Bs) chiedendo di poter acquisire i titoli legittimanti il possesso delle persone occupanti gli immobili, verificare l'esistenza di contratti di locazione e poterne avere copia, la verifica del pagamento delle tasse ed imposte indicando la scadenza.

25/09/2020 – L'esperto del Giudice:

- riceve dal custode giudiziario la data del sopralluogo al bene pignorato;
- riceve i certificati anagrafici degli esecutati dal Comune di Lumezzane.

28/09/2020 – L'esperto del Giudice:

- acquisisce atto di provenienza e di mutuo Notaio [REDACTED] (**All. 7 e 8**),
- effettua richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Lumezzane (Bs) (**All. 9**),
- riceve dall'ANPE la comunicazione ufficiale di nomina del Custode Giudiziario (**All. 10**)

01/10/2020 – L'esperto del Giudice:

- effettua le verifiche toponomastiche: l'indirizzo esatto è via Monsuello e non Montesuello;
- effettua le ispezioni ipotecarie degli esecutati (**All. 13 e 14**);
- verifica la zona di PGT in cui ricade l'immobile pignorato e tutti i vari vincoli.

02/10/2020 – L'esperto del Giudice:

- riceve comunicazione dall'ANPE di Brescia che la data del sopralluogo è stata spostata al 12/10/2020 alle ore 9,00 e, la Dott.ssa [REDACTED] comunica all'esperto del Giudice che il Sig. [REDACTED] è deceduto;

12/10/2020 – L'esperto del Giudice:

- effettua sopralluogo esterno ed interno accompagnato dal Delegato del Custode Giudiziario Arch. [REDACTED]
- riceve certificato di morte dal Comune di [REDACTED] (Bs);
- riceve via mail le autorizzazioni edilizie dal Comune di [REDACTED] (Bs);
- verifica che la cantina aperta e fotografata non è quella di proprietà degli esecutati. Chiama l'Amministratrice per avere spiegazioni in merito;

13/10/2020 – L'esperto del Giudice:

- si reca in Tribunale a Brescia per avere copia della sentenza di divorzio [REDACTED]. Il funzionario non ha rilasciato la copia ma ha fatto leggere la sentenza al CTU. In tale documento non viene mai citato l'immobile pignorato;
- effettua la ricerca dell'APE.



14/10/2020 – L'Amministratrice del Condominio invia all'Esperto del Giudice la documentazione relativa alla contabilità del Condominio, la situazione per anagrafica ed il regolamento approvato (**All. 28**)

- L'Esperto del Giudice effettua la ricerca degli atti di compravendita comparabili da utilizzare nella perizia di stima
- L'esperto del Giudice richiede copia al Tribunale di Torino dell'omologazione di separazione del matrimonio tra il Sig. [REDACTED] fascicolo [REDACTED] del 1996

15/10/2020 – La Cancelleria generale di Torino invia all'Esperto del Giudice il fascicolo con la copia dell'omologazione di separazione tra l'esecutato e la Sig.ra [REDACTED] (**All. 31**).

- L'Esperto del Giudice contatta via social la Sig.ra [REDACTED] lasciando i recapiti telefonici e la mail
- La [REDACTED] telefona all'Esperto del Giudice chiedendo spiegazioni e dichiara che sia lei che i due figli avuti dal Sig. [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità. Il CTU chiede di averne copia.

16/10/2020 – L'Esperto del Giudice contatta l'occupante della cantina di proprietà degli esecutati al fine di fissare un sopralluogo.

17/10/2020 – L'Esperto del Giudice, autorizzato dal Custode, si reca presso il bene pignorato per il sopralluogo della cantina di proprietà degli esecutati ma occupata da altri senza titolo. Il CTU è accompagnato dall'occupante della cantina.

29/10/2020 - L'Esperto del Giudice si reca presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per avere informazioni su come procedere con la presente pratica. Parla direttamente con il Giudice Dr. [REDACTED] che lo invita a proseguire nella stesura della presente perizia scrivendo e documentando (ove possibile) tutti i passaggi svolti.

Il Giudice suggerisce, inoltre, di inviare all'esecutata ed agli eventuali eredi dell'esecutato defunto, una raccomandata in cui si chiede la dichiarazione sostitutiva di atto notorio e la copia dell'atto di rinuncia all'eredità.

05/11/2020 – L'ANPE di Brescia (custode Giudiziario) avvisa l'Esperto del Giudice che ha trasmesso le raccomandate agli eredi dell'Esecutato con la richiesta di dichiarazione sostitutiva di atto notorio e rinuncia dell'eredità (**All. 37**).

10/11/2020 – L'amministratrice condominiale pro-tempore del Condominio "i Portici" invia la dichiarazione all'Esperto del Giudice in cui si evince l'emissione di Decreto Ingiuntivo contro i Sigg.ri [REDACTED] (**All. 38**).

30/11/2020 – L'ANPE di Brescia (custode Giudiziario) invia la mail all'Esperto del Giudice con gli atti di rinuncia all'eredità dell'esecutato defunto da parte della ex moglie e dei figli. **Dall'atto di rinuncia dei figli residenti a [REDACTED] (To) si evince che ci sono i nipoti del defunto ancora minorenni. Il Sig. [REDACTED] figlio degli esecutati e residente a [REDACTED] (Bs), è padre di una bambina di pochi mesi.**



3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In seguito ad uno studio approfondito della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ (Bs), risulta che lo stato di fatto degli immobili (appartamento e cantina) sono conformi con le autorizzazioni edilizie.

3.2 CONFORMITA' CATASTALE catasto fabbricati

Le planimetrie catastali, che risalgono al 10/08/1966 prot. 3211, compilate dall'Ing. ██████████ sono conformi allo stato dei luoghi ed alle autorizzazioni edilizie ma in visura risulta ancora il nome del Sig. ██████████

3.3 CONFORMITA' IMPIANTISTICA

L'esperto del Giudice non ha trovato le copie dei certificati di conformità degli impianti.

- Ricerca APE in data 13/10/2020 senza nessun risultato

The screenshot shows the CENED search interface. At the top, there is a green header with the CENED logo and the text 'Certificazione ENergetica degli EDifici'. Below the header, there is a search form with the following fields:

- Provincia *: BRESCIA
- Provincia catastale: BRESCIA
- Sezione urbana: LSS
- Particella *: 4380
- Comune *: LUMEZZANE
- Comune catastale: LUMEZZANE
- Foglio *: 8
- Subalterno: 10

At the bottom left, there is a CAPTCHA box with the text 'Non sono un robot' and a 'Cerca' button at the bottom right. A red arrow points to a message box in the top right corner that reads: 'Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.'



RIEPILOGO DUE DILIGENCE

CATEGORIA	ANALISI EFFETTUATA	ESITO	STIMA COSTO DI ADEGUAMENTO
EDILIZIA	Risulta conforme alle autorizzazioni	CONFORMITA'	€ 0,00
CATASTO TERRENI	Le mappe corrispondono allo stato di fatto	CONFORMITA'	€ 0,00
CATASTO FABBRICATI	La planimetria corrisponde allo stato di fatto e alle autorizzazioni edilizie.	CONFORMITA'	€ 0,00
STRUTTURALE	E' stata trovata la pratica strutturale ed è conforme	CONFORMITA'	€ 0,00
IMPIANTISTICA	Non sono stati trovati i certificazioni di conformità degli impianti	DIFFORMITA'	€ 3.000,00
ENERGETICA	L'immobile NON è dotato di attestato di prestazione energetica [APE].	DIFFORMITA'	€ 500,00
ONERI CONDOMINIALI	Gli esecutati non pagano le spese condominiali	DIFFORMITA'	€ 3.296,53
Totale complessivo stimato per costi di adeguamento			€ 6.796,53

4 VALUTAZIONE

4.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Premesso che ci troviamo in una fase di mercato STAGNANTE, il valutatore ricerca comparabili anche nei fogli catastali adiacenti a quello in cui si trova l'immobile in oggetto. **Per la stima del valore di mercato del bene si adotta il metodo MCA [Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato]**

4.2 SEGMENTO DI MERCATO

L'individuazione del segmento di mercato è riferita all'immobile in oggetto e agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima.

Il segmento di mercato è definito come ***l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare*** ed è definito rispetto ad una serie di parametri o indicatori economico-estimativi. Due o più immobili ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano uguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, si tratta quindi di unità immobiliari simili ai fini della valutazione.



INDICATORI

▪ LOCALIZZAZIONE	COMUNE DI ████████ PROV. DI BRESCIA - LOMBARDIA
▪ TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
▪ DESTINAZIONE	RESIDENZIALE – FABBRICATO USATO
▪ TIPOLOGIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE MERCEOLOGICA: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CLASSIFICAZIONE: USATO - IN CONDOMINIO CON A.U.I.
▪ DIMENSIONE	MEDIO/GRANDE
▪ TIPOLOGIA EDILIZIA	APPARTAMENTO
▪ FASE DI MERCATO	STAGNANTE
▪ FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA

4.3 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

COMPARABILE A – (Al. 34)

Tipo di dato	COMPRAVENDITA Notaio A. ████████ rep.55926/29616
	Trattasi di appartamento al piano quinto, con cantina ed autorimessa al piano terra, sito in via Montesuello n. 100/a a Lumezzane, costruito in forza di: Licenza di Costruzione del 08/08/1968 n. 351/8 PE. Certificato di abitabilità dell'11/01/1972 n. 351/8 con decorrenza 20/12/1971
Destinazione	A/2 cl. 3 vani 5
Superficie Commerciale	94,00 mq
Data	12/12/2019
Prezzo dichiarato in atto	€ 47.000,00
Stato di manutenzione	2 – MEDIOCRE



COMPARABILE B – (Al. 35)

Tipo di dato	COMPRAVENDITA Notaio ████████ rep. 9796/7428
	Trattasi di appartamento al piano quarto, sito in via Carlo Zima 45 a Lumezzane, costruito in forza di: C.E. del 27/08/1968 n. 482/8 e successiva variante del 25/11/1980 con prot. 13181/80.
Destinazione	A/2 cl. 2 vani 6
Superficie Commerciale	114,00 mq
Data	08/10/2020
Prezzo dichiarato in atto	€ 95.000,00
Stato di manutenzione	3 - SUFFICIENTE

COMPARABILE C – (Al. 36)

Tipo di dato	COMPRAVENDITA Notaio A. ████████ rep. 54426/28539
	Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, sito in via Rango n. 15 a Lumezzane, costruito anteriormente il 01/09/1967 e successivamente CILA del 30/11/2017 al prot. 49682/2017
Destinazione	A/2 cl. 2 VANI 5,5
Superficie Commerciale	111,00 mq
Data	21/12/2018
Prezzo dichiarato in atto	€ 98.000,00
Stato di manutenzione	3 – SUFFICIENTE



4.4 STIMA DEL VALORE

Appartamento - 6 vani (esavano) Via MONSUELLO, 1 - 25065 - LUMEZZANE (BS) Stima a MCA

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Ascensore (ASC):** La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	47.000,00	95.000,00	98.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/12/2018	08/10/2020	21/12/2018	15/10/2020
Superficie principale (S1) m ²	94,0	114,0	111,0	116,2
Superficie balconi (SUB) m ²				3,8
Superficie cantine (SUC) m ²				4,7
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	1	0	0	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	3	3

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,330
Superficie cantine	0,400
Ascensore	Da 0 a 1 25.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 55.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 40.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 47.000,00 * 1,00 / 100,00 = 470,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 114,00 = 833,33 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 98.000,00 * 1,00 / 111,00 = 882,88 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 882,88 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 470,00 \text{ €/m}^2$$



Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{DAT}) = 47.000,00 * (0,01) / 12 = 39,17 \text{ €/mese}$$

A

$$p(\text{DAT}) = 95.000,00 * (0,01) / 12 = 79,17 \text{ €/mese}$$

B

$$p(\text{DAT}) = 98.000,00 * (0,01) / 12 = 81,67 \text{ €/mese}$$

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{S1}) = 470,00 * 1,00 = 470,00 \text{ €/m}^2$$

A

$$p(\text{S1}) = 470,00 * 1,00 = 470,00 \text{ €/m}^2$$

B

$$p(\text{S1}) = 470,00 * 1,00 = 470,00 \text{ €/m}^2$$

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,33 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUB}) = 470,00 * 0,33 = 155,10 \text{ €/m}^2$$

A

$$p(\text{SUB}) = 470,00 * 0,33 = 155,10 \text{ €/m}^2$$

B

$$p(\text{SUB}) = 470,00 * 0,33 = 155,10 \text{ €/m}^2$$

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,40 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUC}) = 470,00 * 0,40 = 188,00 \text{ €/m}^2$$

A

$$p(\text{SUC}) = 470,00 * 0,40 = 188,00 \text{ €/m}^2$$

B

$$p(\text{SUC}) = 470,00 * 0,40 = 188,00 \text{ €/m}^2$$

C

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

$$[i(\text{ASC})] = 25.000,00 \text{ €/impianto}$$

Vetustà [Vet] = 20 anni

Vita media utile [Vit] = 30 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{ASC}) = 25.000,00 * (1 - 20/30) * 0 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

A

$$p(\text{ASC}) = 25.000,00 * (1 - 20/30) * 0 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

B

$$p(\text{ASC}) = 25.000,00 * (1 - 20/30) * 0 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

C



Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(STM)] Modalità di stima

1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	55.000,00
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	40.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$

A

$p(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$

B

$p(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$

C

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	39,17	79,17	81,67
Superficie principale (S1) €/m ²	470,00	470,00	470,00
Superficie balconi (SUB) €/m ²	155,10	155,10	155,10
Superficie cantine (SUC) €/m ²	188,00	188,00	188,00
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	40.000,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		47.000,00		95.000,00		98.000,00
Data (DAT)	(0-22)	-861,67	(0-0)	0,00	(0-22)	-1.796,67
Superficie principale (S1)	(116,2-94,0)	10.452,80	(116,2-114,0)	1.052,80	(116,2-111,0)	2.462,80
Superficie balconi (SUB)	(3,8-0,0)	589,38	(3,8-0,0)	589,38	(3,8-0,0)	589,38
Superficie cantine (SUC)	(4,7-0,0)	876,08	(4,7-0,0)	876,08	(4,7-0,0)	876,08
Ascensore (ASC)	(1-1)	0,00	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-2)	40.000,00	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Prezzo corretto		98.056,59		97.518,26		100.131,59



In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(100.131,59 - 97.518,26) * 100] / 97.518,26 = 2,68\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a MCA del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(98.056,59 + 97.518,26 + 100.131,59) / 3 = 98.568,82 \text{ €}$. **a cui devono essere sottratti € 6.796,53 per la DUE-DILIGENCE = 91.772,29 €**

Il più probabile valore di mercato, arrotondato, nel mercato libero, è uguale a **91.700,00 €** pari ad **€/mq 768,00 x 119,40 mq. di superficie commerciale**

Esaminati i vari problemi dell'immobile, evidenziata la situazione attuale, messi in evidenza i problemi della vendita forzata e la mancata pubblicità, **il valore a base d'asta dell'immobile è pari ad € 80.000,00** corrispondente ad **€/mq 670,00 x mq. 119,40**

5 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti nel Rapporto di valutazione è corretta e al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha nessun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile in oggetto.



6 ALLEGATI

1. VISURA CATASTALE STORICA DELL'APPARTAMENTO
2. PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
3. RICEVUTA PEC DI RICHIESTA DOCUMENTAZIONE ALL'UFFICIO ANAGRAFE DI ██████████ (BS)
4. RICHIESTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DEL REGISTRO DI ACQUISIZIONE DI TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO DELLE PERSONE OCCUPANTI GLI IMMOBILI, VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CONTRATTI IN ESSERE A NOME DEGLI ESECUTATI, VERIFICA DEL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE.
5. CERTIFICATO DI MATRIMONIO ██████████
6. CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E DI EMIGRAZIONE
7. CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO REP. 130/106 NOTAIO ██████████ DEL 05/12/2006
8. ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 129/105 NOTAIO ██████████ DEL 05/12/2006
9. RICHIESTA, DA PARTE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE, DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ██████████
10. COMUNICAZIONE, DA PARTE DELL'ANPE DI BRESCIA, DELLA NOMINA A CUSTODE GIUDIZIARIO
11. CONFERMA DELL'APPUNTAMENTO DEL PRIMO SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE
12. ESTRATTO DI MAPPA
13. ISPEZIONE IPOTECARIA SIG. ██████████
14. ISPEZIONE IPOTECARIA SIG.RA ██████████
15. RICHIESTA DEI CERTIFICATI INTESTATI AL SIG. ██████████ PRESSO IL COMUNE DI ██████████ (TO)
16. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
17. COMUNICAZIONE, DA PARTE DELL'ANPE DI BRESCIA, DEL NUOVO APPUNTAMENTO PER IL SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO
18. RICHIESTA DI APPUNTAMENTO PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA, DA PARTE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE, PER LA COPIA DI SENTENZA DI DIVORZIO DELLA SIG.RA ██████████
19. RISPOSTA DELL'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI ██████████ (TO)
20. RICHIESTA ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO DEL SIG. ██████████ PRESSO IL COMUNE DI ██████████ (TO)
21. DIRITTI DI SEGRETERIA PER ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI ██████████ (BS)
22. RICHIESTA, DA PARTE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE, DELL'ATTO DI SUCCESSIONE IN MORTE DEL SIG. ██████████ PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ██████████ (TO)
23. ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO DEL SIG. ██████████
24. RICHIESTA DI CERTIFICATO DI MORTE DEL SIG. ██████████ PRESSO IL COMUNE DI ██████████ (TO) – ALLEGATO ANCHE CERTIFICATO
25. LICENZA EDILIZIA N. 1009-6 COMUNE DI ██████████ (BS)
26. D.I.A. N. 2419-2000 COMUNE DI ██████████ (BS)



27. RICHIESTA, DA PARTE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE, DELLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE ALL'AMMINISTRATRICE DEL CONDOMINIO SIG. [REDACTED]
28. DOCUMENTI CONDOMINIALI INTESTATI AGLI ESECUTATI
29. DELEGA ALL'AVV [REDACTED] PER IL RITIRO DEI DOCUMENTI RICHIESTI PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
30. RICHIESTA DOCUMENTI PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO
31. OMOLOGAZIONE DI SEPARAZIONE DEL SIG. [REDACTED] TRIBUNALE DI TORINO
32. RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONCALIERI (TO)
33. RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI GARDONE V.T. (BS)
34. ATTO COMPARABILE NOTAIO [REDACTED] rep.55926/29616 DEL 12/12/2019
35. ATTO COMPARABILE NOTAIO [REDACTED] rep. 9796/7428 DEL 08/10/2020
36. ATTO COMPARABILE NOTAIO [REDACTED] rep. 54426/28539 DEL 21/12/2018
37. LETTERA AGLI EREDI, DA PARTE DI ANPE DI BRESCIA, IN CUI SI CHIEDE DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIO CON INDICATO DATA DEL DECESSO, GRADO DI PARENTELA, EVENTUALI EREDI IN SUBORDINE, RINUNCIA ALL'EREDITA'
38. DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATRICE
39. ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL FIGLIO [REDACTED]
40. ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA' DELL'EX MOGLIE [REDACTED] E DEI FIGLI [REDACTED]
[REDACTED]

