

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 135/2024

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

Creditore procedente: AMCO – Asset management Company s.p.a.  
Via Santa Brigida n.39 - 80133 Napoli (Na)

Rappresentato dall' Avvocato: Avv. Marco Radice  
Con Studio in via San Smpliciano n.5 - 20121 Milano  
Tel: 02/867256  
P.E.C.: [marco.radice@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.radice@milano.pecavvocati.it)

Esecutati: [REDACTED]  
[REDACTED]

Esperto incaricato Dott. Ing. Pietro Donini  
Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia  
CF: DNNPTR72E08B157A  
Tel./Fax:030/3700159  
Mail:pietrodonini@gmail.com  
P.E.C.: [pietro.donini@ingpec.eu](mailto:pietro.donini@ingpec.eu)  
N. 4022 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma \_\_\_\_\_

## INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	3
2.	IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA.....	4
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
4.	RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	5
5.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI .....	7
6.	LOTTO UNICO .....	8
6.1	Identificazione e Descrizione .....	8
6.2	Audit documentale e Due Diligence .....	13
6.3	Analisi estimativa.....	20
6.4	Determinazione del valore .....	23
7.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	24
8.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25

## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto	28-05-2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11-06-2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	22-09-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	22-10-2024

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- **11-06-2024:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini notaio in Santa Maria Capua Vetere.
- **11-06-2024:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- **11-06-2024:** reperimento atto di provenienza immobili staggiti.
- **03-07-2024:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.
- **01-07-2024:** sopralluogo agli immobili staggiti
- **16-07-2024:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontevico per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- **18-07-2024:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

## 2. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA

Quota di proprietà di 1/1 a [REDACTED]							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/23	190	2	A/2	3	4,5 Vani	199,87 €	T-1

## 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO						
Part.	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Piani	Valutazione
190	2	A/2	4,5 Vani	199,87 €	T-1	€ 59.115,00

#### 4. RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 04-12-2023 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria attraverso i servizi telematici catastali e di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti alla attuali proprietà attraverso i seguenti atti:

L'immobile censito alla Sezione Urbana NCT, foglio 23. particella 190 sub. 2, è pervenuto, per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Camardella Giancarlo del 13 aprile 2006 repertorio n. 12152/2433 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 aprile 2006 al numero di registro generale 21169 e numero di registro particolare 12212 da [REDACTED]. Per maggiori informazioni di seguito si riporta il Quadro D della suddetta nota di trascrizione: La signora [REDACTED] si e' riservata il diritto di abitazione vitalizio. Al proprietario dell'immobile in oggetto spetta il diritto di passaggio pedonale e carraio da via muse - palazzina n.2, transitando sulla corte di proprietà [REDACTED] indi dall'esistente vano scala per accedere all'abitazione, il tutto come descritto nell'atto di divisione in data 23 novembre 2004 n.ri 78594/20558 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova in data 3 dicembre 2004 al n. 100093 e trascritto a Brescia in data 9 dicembre 2004 ai n.ri 64736/37886.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Ricca Piergiuseppe del 23 novembre 2004 repertorio n. 78594 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 dicembre 2004 al numero di registro generale 64736 e numero di registro particolare 37886 da [REDACTED] in data 21 [REDACTED] per i diritti pari a 4/12 di piena proprietà bene personale ed per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 6/12 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Pontevico (BS) di cui alla procedura.

#### ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Camardella Giancarlo del 4 dicembre 2012 repertorio n. 23464/9968 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Brescia in data 6 dicembre 2012 al numero generale 42136 e al numero particolare 7230 a favore di Banca Popolare Di Vicenza- società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI) Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 96.384,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.769,98, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso

## TRASCRIZIONI

- 2) Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 11 aprile 2019 repertorio n. 3916/2219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 aprile 2019 al numero generale 17036 e al numero particolare 2826 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cefalonia 49 Brescia, per capitale di € 66.645,39 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 133.290,78, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso (BS) oggetto della procedura
- 3) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giudi. Corte Di Appello Di Brescia del 21 marzo 2024 repertorio n. 2175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 aprile 2024 al numero generale 16931 e al numero particolare 11857 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso (BS) oggetto della procedura.

## 5. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### LOCALIZZAZIONE

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Pontevico
QUARTIERE	/
VIA	Strada Muse
CIVICO	n. 2

### MAPPA GEOGRAFICA



Individuazione immobili staggiti

## 6. LOTTO UNICO

### 6.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Tipologia immobili:	Residenziale
Ubicazione:	Strada Muse n. 2 – 25026 Ponteviso (Bs)
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Abitazione: Sez. Urb. n.c.t., foglio 23, part. 190, sub. 2
Quota di proprietà:	1/ 1 a [REDACTED]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	L'immobile non risulta divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 59.115,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :	si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

L'immobile sito nella periferia sud/est di ponteviso in una zona rurale, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.



### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si

Condizioni limitative  No  Si

## Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia sud/est di Pontevico.

L'immobile staggito si trova al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra edificato prima del 1967 e ristrutturato nel 1994.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la corte di altra proprietà, nella quale il proprietario dell'immobile oggetto di stima ha diritto di passaggio, fino alla scala, in fregio alla facciata sud, che porta all'abitazione posta al piano primo.

L'immobile posto al piano primo ha pianta pressoché rettangolare.

La porta d'ingresso da accesso un vano di ingresso che funge da soggiorno con angolo cottura distributivo (mq 25,5).

Procedendo dall'ingresso si trovano una prima camera da letto (mq 20,0) che da anche accesso ad un piccolo spazio distributivo (mq 3,0) dal quale si accede al bagno (mq 4,7) ad alla seconda stanza da letto (mq 16,5).

L'immobile ha pavimentazione in marmette e pareti intonacate e tinteggiate o ricoperte da carta da parati, è dotato di serramenti in legno dotati di vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori. L'unità immobiliare è in cattivo stato di manutenzione.

### Confini

Nord:	Strada Muse
Est:	Strada di accesso ad altra proprietà
Sud:	Corte di altra proprietà
Ovest:	Strada di accesso ad altra proprietà

## Consistenza

X Rilievo

x Interno ed esterno in loco

Solo esterno

X Data del sopralluogo

01/07/2024

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Residenziale

Superficie principale

$m^2 86,70 * 1,00 = m^2 86,70$

Balcone

$m^2 30 * 0,25 = m^2 7,25$

Superficie commerciale

**$m^2 93,95$**

## Caratteristiche qualitative

<b>Livello di piano</b>	Piano primo.
N. servizi	1
<b>Riscaldamento</b>	X Autonomo con caldaia a gas
Condizionamento	Presente
Impianto elettrico	Presente: oltre 30 anni
Impianto idraulico	Presente: oltre 30 anni
Impianto antifurto	Assente
Manutenzione del Fabbricato	Medio
Manutenzione unità immobiliare	Minimo
Classe energetica	Non richiesta
Esposizione prevalente dell'immobile	Minimo
Luminosità dell'immobile	Medio
Panoramicità dell'immobile	Minimo
Funzionalità dell'immobile	Medio

## 6.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: fabbricato costruito prima del 1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 16-07-2024 attraverso lo sportello telematico del S.U.E. del Comune di Pontevico ho riscontrato che l'immobile è stato ristrutturato con C.E. n.4295 r.c. n. 383 prot in data 17/02/1994.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con delibera C.C. 27 del 02 Luglio 2008.

Zona B2: Tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a bassa densità (N.T.A. art. 22.2) .

- |   |    |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- |  |    |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



Timbro e firma \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

## Rispondenza catastale

### Abitazione

Sezione Urbana N.C.T.	Foglio 23	Particella 190	Sub. 2
Cat. A/2	Classe 03	Consistenza 4,5 vani	Rendita € 199,97

### Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di:



Planimetrie catastali

Data verifica catastale 17/07/2024

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Timbro e firma \_\_\_\_\_



### Verifica della titolarità

Con atto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Camardella Giancarlo del 13 aprile 2006 repertorio n. 12152/2433 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 aprile 2006 al numero di registro generale 21169 e numero di registro particolare 12212.

### Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e l'istanza di pignoramento sopra citate.

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta libero.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, in data 03-07-2024.

#### Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Stante la presenza di infiltrazioni dalla copertura la proprietà al piano inferiore ha in programma da tempo il rifacimento della guaina impermeabile del tetto. Si allega il computo metrico estimativo delle opere da realizzare ed il calcolo della quota a carico dell'acquirente dell'immobile.

#### Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Sulla proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati

### ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 4) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Camardella Giancarlo del 4 dicembre 2012 repertorio n. 23464/9968 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 dicembre 2012 al numero generale 42136 e al numero particolare 7230 a favore di Banca Popolare Di Vicenza- società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI) Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 96.384,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.769,98, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso

### TRASCRIZIONI

- 5) Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 11 aprile 2019 repertorio n. 3916/2219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 aprile 2019 al numero generale 17036 e al numero particolare 2826 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cefalonia 49 Brescia, per capitale di € 66.645,39 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 133.290,78, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso (BS) oggetto della procedura
- 6) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giudi. Corte Di Appello Di Brescia del 21 marzo 2024 repertorio n. 2175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 aprile 2024 al numero generale 16931 e al numero particolare 11857 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Pontevico (BS) oggetto della procedura.

### 6.3 ANALISI ESTIMATIVA

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"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 alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che

potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

#### Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative: Nessuna

#### Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico: Nessuna

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

#### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Il semestre anno 2023, Zona B1, Comune di Pontevico (Bs).

Finanziario No

Dei costi No

## Il quotazioni degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona B1 del comune di Pontevecchio relativi al II semestre dell'anno 2023.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

#### **6.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Pontevico zona B1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione che risulta limitrofa alla zona B1, ma non ne risulta inclusa, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia abitazioni di civili in stato conservativo normale con valori compresi tra i 840€/mq (minimo) ed i 1.100 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 700 €/mq, in ragione del cattivo stato manutentivo dell'immobile, e della sua localizzazione considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile come calcolata in precedenza pari a mq 93,95 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$93,95 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 65.765,00$$

Al valore esposto va sottratto l'importo delle opere necessarie alla manutenzione della copertura quantificate in **€ 24.363,26** come da computo metrico/estimativo allegato moltiplicato per la quota di competenza stimata pari al 36%.

Quindi il valore in libero mercato complessivo dell'immobile ed viene di fatto quantificato in

$$\text{€ } 65.765,00 - \text{€ } 24.363,26 \times 36\% = \text{€ } 59.115,00$$

**€ 59.115,00** dicono Euro **cinquantanovemilacentoquindici/00**

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%.

## 7. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4022

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 17/07/2024



## **8. ALLEGATI LOTTO UNICO**

Relazione Notarile

Visura Catastale

Valori OMI zona B1 - Pontevico

Documentazione fotografica

Planimetrie catastali

Planimetrie di rilievo

Visure ipotecarie

Atto di provenienza

Computo metrico estimativo opere di manutenzione della copertura

**TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Creditore  
Amco-Asset Management Company S.p.a.**

**Contro**  
[REDACTED]

**CERTIFICAZIONE NOTARILE**

*Emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata  
nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.*

Procedura esecutiva promossa da **Amco-Asset Management Company S.p.a.** sede in **Napoli** Codice fiscale e P.IVA **05828330638** nei confronti

[REDACTED] come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Corte Di Appello Di Brescia in data **21 marzo 2024** repertorio n. **2175** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** ai numeri di registro particolare **11857** e registro generale **16931** in data **18 aprile 2024** a favore **Amco-Asset Management Company S.p.a.** sede in **Napoli** Codice fiscale e P.IVA **05828330638** e contro [REDACTED]

Il sottoscritto **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE  
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI  
(Legge 302/98)**

eseguite nel ventennio a tutto il **18/04/2024**, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia**, relativamente all'immobile di seguito descritto.

**CERTIFICA**

Comune di **Pontevico (BS)** l'immobile riportato nel catasto di **Brescia**:  
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Muse n. 2, di vani 4,5  
riportato nel NCEU al **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190  
Subalterno 2**, rendita € 199,87.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
------------	------------------	-------	-----------

**Attuale Proprietario:**

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**.

Si rileva trascritto atto pubblico notarile di rinuncia del Notaio **Camardella Giancarlo** del **3 giugno 2010** repertorio n. **20070/7458** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **11 giugno 2010** al numero di registro generale **24328** e numero di registro particolare **13969** a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/1** di **abitazione** dell'immobile riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2** e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/1** di **abitazione** in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di **Pontevico (BS)** di cui alla procedura.

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà** l'immobile riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2** è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio **Camardella Giancarlo** del **13 aprile 2006** repertorio n. **12152/2433** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **21 aprile 2006** al numero di registro generale **21169** e numero di registro particolare **12212** da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/1** di **nuda proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Pontevico (BS)** di cui alla procedura. Per maggiori informazioni di seguito si riporta il Quadro D della suddetta nota di trascrizione: La signora epis santina si e' riservata il diritto di

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE  
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

*(Legge 302/98)*

abitazione vitalizio. al proprietario dell'immobile in oggetto spetta il diritto di passaggio pedonale e carraio da via muse - palazzina n.2, transitando sulla corte di proprietà epis-farina, indi dall'esistente vano scala per accedere all'abitazione, il tutto come descritto nell'atto di divisione in data 23 novembre 2004 n.ri 78594/20558 di repertorio notaio piergiuseppe ricca, registrato averolanuova in data 3 dicembre 2004 al n. 100093 s.1v e trascritto a brescia in data 9 dicembre 2004 ai n.ri 64736/37886.

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** bene personale l'immobile riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2** è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio **Ricca Piergiuseppe** del **23 novembre 2004** repertorio n. **78594** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **9 dicembre 2004** al numero di registro generale **64736** e numero di registro particolare **37886** da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **4/12** di **piena proprietà** bene personale ed per i diritti pari a **1/12** di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/12** di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **6/12** di **piena proprietà** bene personale dell'immobile sito nel comune di **Pontevico (BS)** di cui alla procedura.

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **1/12** di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ regime di comunione legale dei beni, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **2/12** di **piena proprietà** bene personale l'immobile riportato in NCT a **Foglio 23 Particella 190**, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Ricca Piergiuseppe** del **24 settembre 1993** repertorio n. **52535** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **15 ottobre 1993** al numero di registro generale **25802** e numero di registro particolare **17879** da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a **4/12** di

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE  
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

*(Legge 302/98)*

**piena proprietà** bene personale dell'immobile sito nel comune di **Ponteviso (BS)** di cui alla procedura.

- Si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto per denuncia nei passaggi per causa di morte del 13 gennaio 1984 - Sede Verolanuova (BS) volume n. 20 registrazione n. 100 e registrato in data 10 luglio 1984 - voltura n. 2774 in atti dal 13 maggio 1975.

[REDACTED]

l'immobile riportato in NCT a **Foglio 23 Particella 190**, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'**Ufficio Del Registro Di Verolanuova** repertorio n. **11/219** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **11 novembre 1970** al numero di registro generale **17476** e numero di registro particolare **12775** da [REDACTED]

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** e deceduto in data 4 ottobre 1969 dell'immobile sito nel comune di **Ponteviso (BS)** di cui alla procedura e altri beni. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

<b>STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al</b>	<b>18/04/2024</b>
---	-------------------

**Ipoteca Volontaria** concessione a **garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio **Camardella Giancarlo** del **4 dicembre 2012** repertorio n. **23464/9968** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **6 dicembre 2012** al numero generale **42136** e al numero particolare **7230** a favore di **Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni** con sede in **Vicenza C.F. 00204010243**, domicilio ipotecario eletto in **Vicenza (VI)** Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 96.384,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.769,98, durata 10 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** sull'immobile riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2** sito nel comune di **Ponteviso**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE  
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

*(Legge 302/98)*

**(BS)** oggetto della procedura.

**Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto **Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma** del **11 aprile 2019** repertorio n. **3916/2219** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **15 aprile 2019** al numero generale **17036** e al numero particolare **2826** a favore di **Agenzia Delle Entrate-riscossione** con sede in **Roma C.F. 13756881002**, domicilio ipotecario eletto in **Via Cefalonia 49 Brescia**, per capitale di € **66.645,39** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **133.290,78**, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** sull'immobile riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2** sito nel comune di **Ponteviso (BS)** oggetto della procedura.

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giudi. Corte Di Appello Di Brescia** del **21 marzo 2024** repertorio n. **2175** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **18 aprile 2024** al numero generale **16931** e al numero particolare **11857** a favore di **Amco-Asset Management Company S.p.a.** con sede in **Napoli C.F. 05828330638**, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** sull'immobile riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2** sito nel comune di **Ponteviso (BS)** oggetto della procedura.

**RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL**

**23/04/2024**

Per l'immobile sito nel Comune di **Ponteviso (BS)** come da visura storica allegata.

**Precisazioni:**

- L'immobile riportato alla Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2, di cui alla procedura, in base alla nota di costituzione del 09.08.2004 pratica n. bs0268684 in atti dal 09.08.2004 costituzione (n. 3890.1/2004), risulta costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 23 Particella 190.

**Maddaloni (CE), via S. Francesco d'Assisi, 6**



Ti trovi in:

**Riepilogo**

Data: 29/05/2024 09:49:51  
Provincia: BRESCIA TERRITORIO  
Tipo soggetto: Persona fisica  
Ult.Aggiornamento: 29/05/2024  
Comune: PONTEVICO  
Codice fiscale: ██████████  
Catasto: Fabbricati

**Avvertenza:** eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	PONTEVICO Sez.	NCT/23	190	2	PONTEVICO(BS) VIA MUSE n. 2 Piano T-1	Cat.A/2	03	4,5 vani	Euro: 199,87

[Torna ai soggetti](#)[Nuova ricerca](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** PONTEVICO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1100	L	2,8	3,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	980	1400	L	3,4	4,4	N
Autorimesse	NORMALE	500	610	L	2	2,3	N
Box	NORMALE	580	690	L	2,1	2,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	400	485	L	1,4	1,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	280	360	L	1	1,4	N
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3,4	4,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Fronte Sud



Foto 2: Particolare terrazzo sottotetto



Foto 3: Particolare ballatoio fronte sud



Foto 4: Ingresso



Foto 5: Camera 1



Foto 6: Spazio distributivo



Foto 7: Bagno



Foto 8: Camera 2

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

Dichiarazione protocollo n. BS0268684 del 09/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pontevedico

Via Muse

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 23

Particella: 190

Subalterno: 2

Compilata da:

Scandella Cesare

Iscritto all'albo:

Geometri

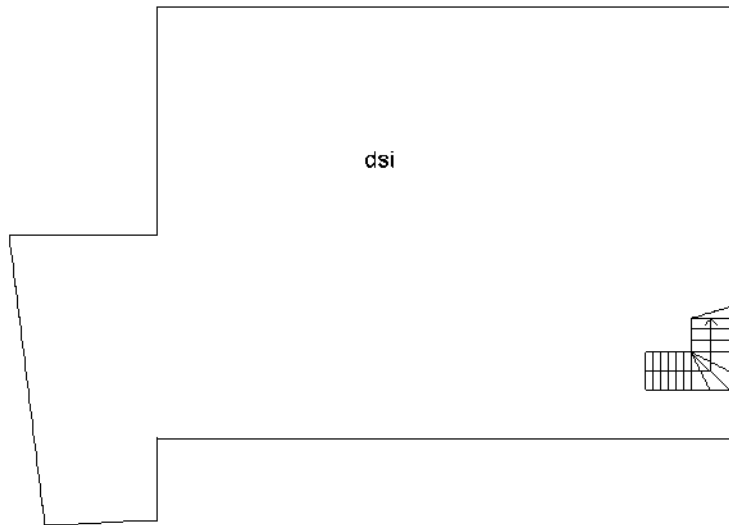
Prov. Brescia

N. 3400

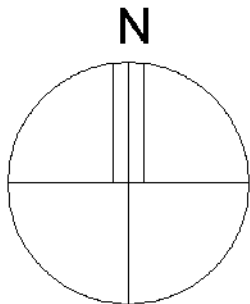
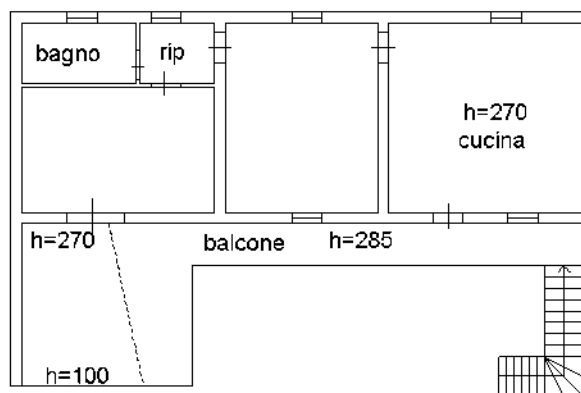
Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANTA PIANO TERRA



### PIANTA PIANO PRIMO

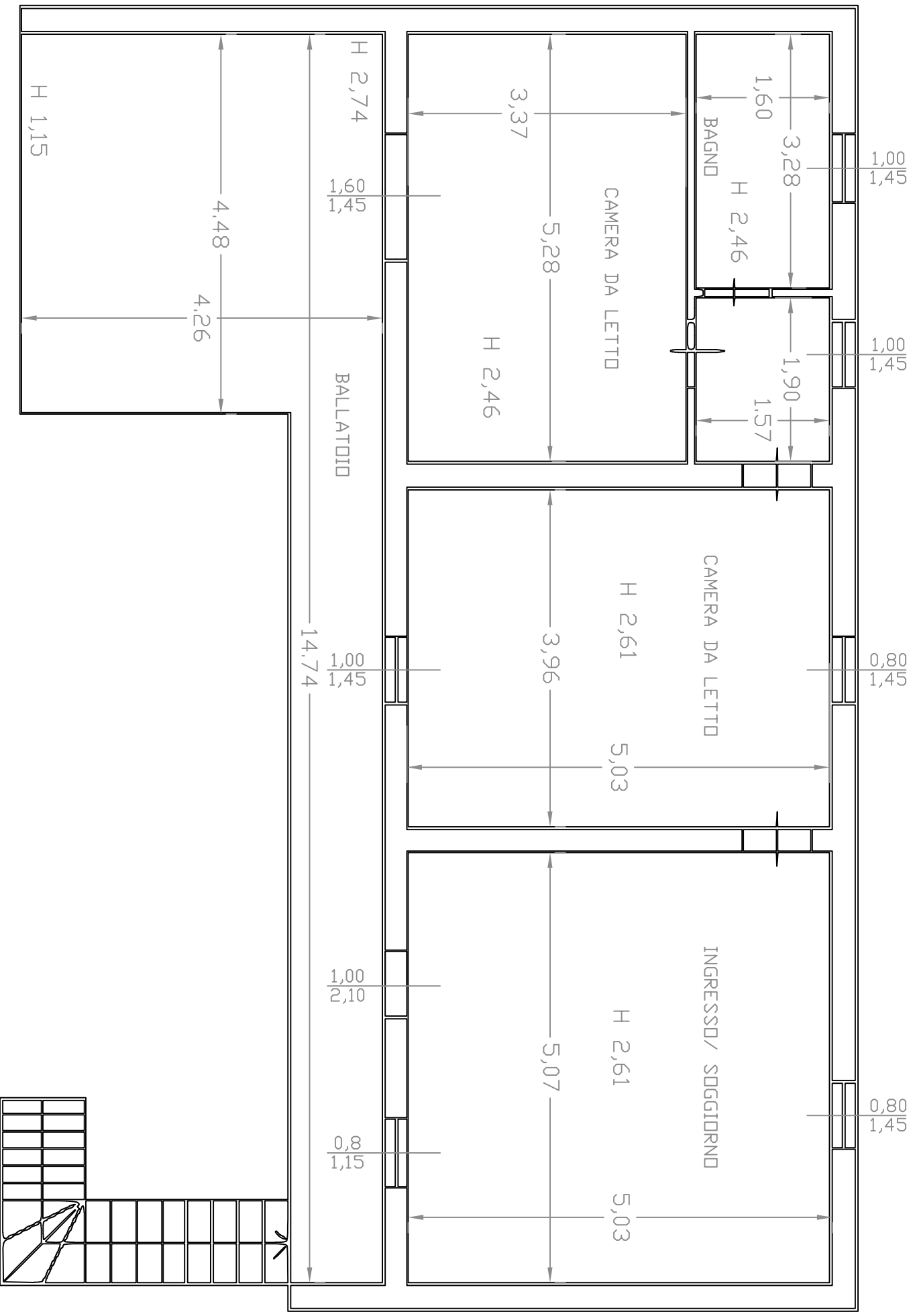


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/06/2024 - Comune di PONTEVEDICO(G859) - < Sez. urbana NCT - Foglio 23 - Particella 190 - Subalterno 2 >  
VIA MUSE n. 2 Piano T-1



# PIANTA PIANO PRIMO



Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/07/2024 Ora 10:31:18  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T101624 del 18/07/2024

per immobile

Motivazione Ctu

Richiedente LNCMNL per conto di DNNPTR72E08B157A

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PONTEVICO (BS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Sezione urbana nct - Foglio : 23 - Particella 190 - Subalterno 2  
Periodo da ispezionare: dal 18/07/2004 al 18/07/2024  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 18/07/2004 al 18/07/2024

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/07/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di PONTEVICO (BS) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana NCT Foglio 0023 Particella 00190 Subalterno 0002

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 09/12/2004 - Registro Particolare 37886 Registro Generale 64736  
Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 78594 del 23/11/2004  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 12212 Registro Generale 21169  
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 12152/2433 del 13/04/2006  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 11/06/2010 - Registro Particolare 13969 Registro Generale 24328  
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 20070/7458 del 03/06/2010  
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ISCRIZIONE del 11/06/2010 - Registro Particolare 6169 Registro Generale 24329  
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 20071/7459 del 03/06/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/07/2024 Ora 10:31:18  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T101624 del 18/07/2024

per immobile

Motivazione Ctu

Richiedente LNCMNL per conto di DNNPTR72E08B157A

---

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6314 del 19/12/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 07/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  
5. ISCRIZIONE del 06/12/2012 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 42136  
Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 23464/9968 del 04/12/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
6. ISCRIZIONE del 15/04/2019 - Registro Particolare 2826 Registro Generale 17036  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3916/2219 del 11/04/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
7. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 11857 Registro Generale 16931  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDI. CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 2175 del 21/03/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio n.12152

Raccolta n.2433

D O N A Z I O N E  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, addì 13 (tredici) del mese di aprile in Manerbio alla Piazza Bianchi n. 5.

Innanzi a me Dr. Giancarlo Camardella, Notaio in Brescia ed iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Brescia ed alla presenza delle signore:

FERRAZZOLI PIERANGELA, nata a Manerbio l'1 dicembre 1964, residente in Bassano Bresciano Via Papa Giovanni XXIII n.10,  
MONDOLO STEFANIA, nata a Brescia il 21 aprile 1968, residente in Manerbio Via Adige n.10/11,

testimoni a me noti ed idonei, sono presenti:

**EPIS SANTINA**, nata a Pessina Cremonese (CR) il giorno 22 agosto 1959, residente a Ponteviso (BS) Strada Muse n.2, Codice Fiscale PSE STN 59M62 G504Y, la quale, ai sensi dell'art. 2659 C.C., dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale, ma che quanto oggetto del presente atto costituisce bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera b) e lettera f) C.C.

PARTE DONANTE

**CANINI VALENTINO**, nato a Manerbio (BS) il giorno 13 marzo 1976, residente a Manerbio (BS) Via Don P.Boifava n.11, Codice Fiscale CNN VNT 76C13 E884S, il quale, ai sensi dell'art. 2659 C.C., dichiara di essere di stato civile libero.

PARTE DONATARIA

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi hanno richiesto di ricevere il presente atto pubblico mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

si conviene e si stipula quanto segue:

CONSENSO ED OGGETTO

La signora Epis Santina dona, con espressa dispensa da imputazione e collazione, al signor Canini Valentino che, accetta ed acquista la nuda proprietà, riservando a sè il diritto di abitazione vitalizio, della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di PONTEVICO in Strada Muse n.2 e precisamente:

-appartamento al piano primo composto da cucina, due vani, ripostiglio, bagno e balcone.

Confini in contorno da Nord e quindi in senso orario: prospetto su proprietà Epis-Farina per tutti i lati.

Il tutto censito nel **Catasto Fabbricati** del suddetto Comune, come segue: sez. NCT

=FOGLIO **23**, MAPPALE **190 SUB. 2**, Via Muse n.2, piano T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5 e R.C.Euro 199,87.

Le parti si conferiscono reciproco e disgiuntivo mandato per le eventuali opportune rettifiche dei dati catastali sopra riportati, con promessa di rato, valido ed approvato.



NOTAIO

Giancarlo Camardella

Reg. a BRESCIA 2

il 20/04/2006

N° 3881

Serie 1T

€. 566,00

Trascritto a

BRESCIA

il 21.04.2006

Reg.Gen. N. 21169

Reg.Part. N. 12212

€. 70,00

#### PROVENIENZA

Quanto oggetto della presente donazione è pervenuto alla parte donante come segue:

-successione legittima del signor Epis Valentino, apertasi il giorno 4 ottobre 1969, come da denuncia di successione registrata a Verolanuova in data 29 settembre 1970 al n. 11 vol. 219;

-atto di compravendita in data 24 settembre 1993 in autentica del Notaio Piergiuseppe Ricca n.ro 52535/12175 di repertorio, registrato a Verolanuova in data 8 ottobre 1993 ai n.ri 1235 S.1V e trascritto a Brescia in data 15 ottobre 1993 ai n.ri 25802/17879;

-successivo atto di divisione in data 23 novembre 2004 n.ri 78594/20558 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova in data 3 dicembre 2004 al n. 100093 S.1V e trascritto a Brescia in data 9 dicembre 2004 ai n.ri 64736/37886,

atti che si intendono qui integralmente richiamati.

#### PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto oggetto del presente atto viene rispettivamente donato ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i relativi diritti, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive legalmente esistenti anche non apparenti, così come appartiene alla parte donante in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed in particolare della provenienza sopra richiamata. In particolare al proprietario dell'immobile in oggetto spetta il diritto di passaggio pedonale e carraio da Via Muse - Palazzina n.2, transitando sulla corte di proprietà Epis-Farina, indi dall'esistente vano scala per accedere all'abitazione, il tutto come descritto nell'atto di divisione sopracitato.

#### VALORE

I Componenti attribuiscono per ogni effetto conseguente a quanto oggetto della presente donazione il valore di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), con rinunzia, per quanto occorra, ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

#### DECORRENZA ED EFFETTI

Il possesso giuridico ed il materiale godimento di quanto oggetto del presente atto si trasferisce da oggi alla Parte Donataria per tutti gli effetti utili ed onerosi, salvo il diritto di abitazione vitalizio in favore della donante.

#### GARANZIE E GRAVAMI

Garantisce la Parte Donante la piena proprietà e libera disponibilità di quanto in contratto e la sua libertà da pesi, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti danno atto che le ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare fanno stato al 10 aprile 2006 per trascrizioni ed iscrizioni.

La Parte Donante presta espressamente in favore della parte Donataria garanzia per l'evizione e per i vizi di quanto oggetto della presente donazione

La Parte Donante dichiara che l'immobile in oggetto non è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, nè per lo stesso è stato avviato procedimento di dichiarazione previsto dalla vigente normativa in materia.

#### SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, la Parte Donante resa edotta da me Notaio delle responsabilità, anche di natura penale, per il caso di dichiarazioni false o reticenti dichiara ed attesta ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, che le opere relative a quanto in contratto risultano iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967.

La Parte Donante dichiara inoltre:

- che dalla data di ultimazione della costruzione ad oggi non sono state eseguite opere per le quali la legge richiedesse ulteriori provvedimenti autorizzativi di qualsiasi genere, ad eccezione di quanto oggetto della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pontevecchio in data 17 febbraio 1994 n. 4295 R.C., n.383 di Prot.;
- che alla data odierna il Comune suddetto non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria nei termini di legge nè ha notificato alcun provvedimento di diniego;
- che non è stato preso alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi della vigente normativa in materia;
- che, pertanto, non esistendo alcun vincolo alla sua commerciabilità nè risultando necessaria alcuna ulteriore documentazione, l'immobile oggetto del presente atto risulta pienamente conforme alla normativa edilizia vigente, fermo restando a carico della parte venditrice qualsiasi eventuale onere e responsabilità relativi.

#### COMUNICAZIONE AI SENSI DEL D.L. n. 59/1978

La parte donante dichiara di provvedere agli adempimenti previsti dalla citata normativa.

#### SPESE, IMPOSTE E TASSE

Le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente sono a carico della parte donataria, la quale chiede di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla L. 118/1985 e successive integrazioni e modificazioni, ai sensi dell'Art. 1, nota II bis, della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed a tal fine dichiara:

- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il proprio coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal proprio coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel Comma I° - lettera C) della predetta nota II bis;

- di adibire la porzione immobiliare qui acquistata a propria abitazione principale;

- di voler trasferire entro diciotto mesi da oggi la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

- di essere a conoscenza di quanto la vigente normativa prevede in tema di decadenza dalle agevolazioni qui richieste nel caso di cessione, a titolo oneroso o gratuito, della porzione immobiliare qui acquistata prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, salvo il riacquisto di altra abitazione principale entro il termine di un anno dalla predetta vendita.

Si da atto che l'immobile oggetto di questo atto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto che ho letto, alla presenza dei testimoni, ai Costituiti i quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo ed in fede con i testimoni e con me Notaio lo sottoscrivono nei modi di legge, ed è scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio.

Consta di fogli uno per facciate quattro fin qui.

F.to EPIS SANTINA

F.to CANINI VALENTINO

F.to TESTIMONI

F.to GIANCARLO CAMARDELLA Sigillo

La presente copia realizzata con sistema elettronico, composta di n. fogli è conforme all'originale e si rilascia per uso

Brescia,

**Computo metrico estimativo manutenzione copertura  
Immobile Es. Imm.135/2024- Strada Muse n. 2 Borgosatollo (Bs)**

Nr.	Rif. Prezz.	STR	descrizione opere	Dimensioni					quantità	PREZZO	
				N.	Lungh.	Largh.	Altezza	Peso		UNITARIO	TOTALE
			<b>COPERTURA</b>								
1	1.2.5.a Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Nolo di ponteggio tubolare a telai prefabbricati, completo in opera (per facciate rettilinee), fino a una altezza di m 20, misurato sulla superficie esterna effettiva del ponteggio, compreso trasporto, montaggio e smontaggio, escluso: l'approntamento dei piani di lavoro e loro sottoponti, le eventuali opere di presidio, la tassa comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (plateatico):a per il primo mese (o frazione)								
			Perimetrale mq		60,00		9,00	540,00			
								540,00	€ 20,00	€ 10.800,00	
2	1.2.5.a Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Nolo di piano di lavoro o di sottoponte, fino ad una altezza di m 20 corredato di fermapiede e parapetto regolamentari, compreso approntamento e disarmo, misurato in proiezione orizzontale: fino a 30 giorni								
			Perimetrale mq	2,00	60,00		1,00	120,00			
								120,00	€ 12,00	€ 1.440,00	
3	N.P. 01		Oneri di occupazione del suolo pubblico per esigenze di cantiere								
			A corpo	1,00				1,00			
								1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	
4	1.5.6.23.b Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Rimaneggiamento o nuova posa a seguito dello smontaggio di manto di copertura di tetti di coppi o marsigliesi a qualsiasi altezza e qualsiasi pendenza e forma, con il reimpiego di manufatti di recupero e sostituzione dei manufatti mancanti; forniti e posti in opera, con altri identici a quelli esistenti per forma, materiale e colore. Sono compresi: la pulizia dei manufatti di recupero; l'esecuzione, anche in malta, dei raccordi; la posa in opera dei pezzi speciali occorrenti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Inclusive le impalcature interne di servizio, escluso il ponteggio esterno. Con sostituzione fino al 40% dei coppi o marsigliesi.								
			Intera copertura mq		11,00	16,00		176,00			
								176,00	€ 34,28	€ 6.033,28	
5	1.5.1.2.r Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Rimozione, escluso: l'eventuale ponteggio, le operazioni necessarie per l'abbassamento dei materiali fino al piano di carico, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, eventuali opere di presidio, di manto impermeabile in guaina bituminosa-cartonfeltro								
			Intera copertura mq		11,00	16,00		176,00			
								176,00	€ 5,08	€ 894,08	
6	1.5.2.6.b Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Trasporto agli impianti di smaltimento/recupero di materiali non compatti (peso medio al m3, kg 1.700) escluso l'onere di accesso alla discarica ed eventuali analisi di laboratorio, misurati prima del carico, fino ad una distanza di km 5,carico effettuato con piccoli mezzi meccanici su Autocarro fino a 6 t di portata utile:								
			Coppi		1,00	1,50		1,50			
			Guaina		1,00	1,00		1,00			
			mc					2,50	€ 92,00	€ 230,00	
7	7.2.3.9.b Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Accesso agli impianti di recupero autorizzati (compresa ecotassa ed escluso eventuali analisi di laboratorio) per conferimento di: rifiuti misti derivanti dall'attività di costruzione e demolizione.								
			Coppi		1,00	1,50		1,50			
			Guaina		1,00	1,00		1,00			
			mc					2,50	€ 27,00	€ 67,50	
8	3.3.3 Prezziario Opere edili Prov. Bs 1/2024		Manto impermeabile sottocoppo-sottotegola per coperture inclinate eseguito con un semplice strato di membrana flessibile prefabbricata a base di bitume modificato mediante polimeri plastomeri (BPP), con finitura esterna con scagliette di ardesia colore naturale, con marcatura CE secondo la Norma UNI-EN 13707, in opera in aderenza totale al supporto mediante applicazione di fiamma diretta di gpl, previa applicazione di primer bituminoso a freddo applicato con rullo o airless. BPP peso 4,5 kg/m2 con armatura in poliestere - 10 gradi C, ardesiata.								
			Porzione sud mc		11,00	16,00		176,00			
								176,00	€ 22,15	€ 3.898,40	
			<b>TOTALE GENERALE</b>							<b>€ 24.363,26</b>	