

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Ill.mo G. E.**  
**Dott. FRANCHIONI**  
**STEFANO**

**Esecuzione immobiliare: n. 437/2022**

**Giudice Esecutore: Dott. Stefano Franchioni**

**Causa promossa da: OMISSIS**

**Contro: OMISSIS**

**RELAZIONE DI STIMA**

Premesso che il G.E. Dott. Franchioni Stefano, con provvedimento del 05 dicembre 2022, ha nominato CTU la sottoscritta, al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da **omissis**, ciò premesso, la sottoscritta Arch.



Chiara Memoli (cod. fisc. **omissis**) nata a **omissis**, con studio in **omissis**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2306, espone la seguente relazione peritale:

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 15-12-2022 conferimento incarico in modalità telematica;
- 21-12-2022 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 10-01-2023 acquisizione telematica dell'estratto mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni e delle visure storiche;
- 10-01-2023 fino al 01-02-2023 attività svolte dalla sottoscritta per rimuovere l'inerzia riscontrata da parte del Custode per dare inizio alle operazioni peritali come relazionato nella risposta all'istanza ricevuta dal G.E. in data 03-02-2023;
- 11-01-2023 acquisizione visura camerale;
- 11/12-01-2023 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio;
- 23-01-2023 richiesta al notaio di copia dell'atto di provenienza;
- 27-01-2023 richiesta di accesso agli atti al comune di Corte Franca;
- 01-02-2023 ricezione di PEC da parte del Custode Giudiziario con la comunicazione della data del sopralluogo (allegato A);



- 09-02-2023 1° sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del delegato del Custode Giudiziario;
- 13-02-2023 richiesta all'amministratore del condominio del prospetto con l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie, regolamento di condominio; ricezione di quanto richiesto in data 17/02/2023;
- 13-02-2023 fissazione 2° sopralluogo da parte del delegato del Custode Giudiziario per il giorno 15/02/2023 per mancato accesso all'immobile di cui al fg. 7 part. 249 sub. 16 di proprietà di terzi i quali non consentirono il transito per accedere all'unità immobiliare in oggetto;
- 15-02-2023 il tecnico comunale comunica telefonicamente alla sottoscritta di non aver rinvenuto le pratiche edilizie richieste relative alle unità immobiliari di via Marzabotto ma di averne trovate altre, elencandole, riferite allo stesso edificio: la sottoscritta tramite e-mail, richiede al tecnico comunale di visionare alcune delle pratiche elencate per cercare, tra queste, dati e/o elementi utili per il ritrovamento delle pratiche edilizie richieste nell'accesso agli atti;
- 16-02-2023 accesso al comune di Corte Franca dove la sottoscritta visiona le pratiche edilizie messe a disposizione dal tecnico comunale. Viene acquisita la pratica edilizia relativa alla recinzione dell'area su cui sorge l'edificio ma non viene rinvenuto alcun elemento utile al ritrovamento delle pratiche richieste;



➤ 16-02-2023 dopo ricerche effettuate, la sottoscritta fissa un appuntamento presso lo studio del professionista che, a suo tempo, accatastò tutte le unità immobiliari dell'edificio di via Marzabotto. Il professionista, ricercando nel proprio archivio, rilascia copia di una pianta in variante dalla quale si evince la correttezza dei dati relativi alla pratica edilizia richiesta.

Dal 16/02/2023 al 22/02/2023 la sottoscritta svolge attività e ricerche al fine di individuare la società committente dell'edificio alla quale richiede eventuale copia completa delle pratiche edilizie se ancora in loro possesso: il loro archivio raccoglie le pratiche edilizie fino all'anno 1989;

- 20-02-2023 richiesta di **proroga fino al giorno 27/03/2023** accolta dal G.E. in data 22/02/2023;
- 22-02-2023 inoltro di PEC al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune per *“richiesta di ulteriori ricerche e/o “dichiarazione di irreperibilità”* di titoli abilitativi richiesti, protocollo n. 2720 del 23/02/2023 (Allegato K);
- 17-03-2023 e-mail al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune per sollecito evasione della mia richiesta di cui al prot. n. 2720 del 23/02/2023 (Allegato L);
- 20-03-2023 ricevuto, da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Corte Franca, una telefonata con la quale preannunciava l'invio entro il 22/03/2023 della “Dichiarazione di irreperibilità” dei titoli abilitativi richiesti. Sulla scorta di ciò la



sottoscritta completava la propria relazione dovendo solo inserire il documento preannunciato;

- 22-03-2023 dopo una telefonata alle ore 11.30 da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune, la sottoscritta si recava al comune per visionare e fotografare le pratiche edilizie che “per puro caso” erano state rinvenute: la domanda di accesso agli atti porta la data 27/01/2023. Si allega il documento di presa visione di alcune delle pratiche ritrovate con firma e timbro dell'Ufficio Tecnico (allegato M).

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### *A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo attestante la proprietà degli immobili in oggetto è il seguente:
  - atto di “Conferimento in società” (allegato B) notaio Trapani Francesco rep. n. 92929/16122 in data 20/04/2015 registrato a Brescia il 29/04/2015 al n. 15302 serie 1T, trascritto a Brescia il 29/04/2015 ai nn. 14049/9346 i sigg. **omissis** e **omissis** in qualità di **omissis** della **omissis** in **omissis** “**omissis**”, con il consenso del socio **omissis**, che rinuncia alla quota oggetto dell'aumento di capitale, il sig. **omissis** dichiara di voler liberare



integralmente le quote di nuova emissione mediante conferimento in società delle unità immobiliari site in Corte Franca e di seguito riportate:

- via Marzabotto n. 3 sez. NCT Fg. 10 part. 129/14 e 129/20 compreso parti comuni;
- via Roma n. 68 (\*) sez. NCT Fg. 11 part. 3/14 e 3/16 compreso parti comuni.

*(\*) A seguito di sopralluogo si è constatato che il n. civico dell'immobile identificato al Fg. 11 part. 3 sub. 14 di via Roma è il n. 72 e non già il n. 68 mentre l'accesso all'immobile di cui al Fg. 11 part. 3 sub. 16 può avvenire solo da via Belvedere n. 6 attraverso proprietà di terzi.*

**Note:**

- al sopra citato atto è stata annotata formalità di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 17/08/2017 ai numeri R.P. 8592 R.G. 38648 (allegato C);
- in data 08/03/2022 ai numeri RG 9334 RP 1227 detto atto è stato annotato di inefficacia totale della formalità nei confronti di **omissis** (allegato D).

- 3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato E) della società denominata **omissis (omissis) omissis** con sede legale in **omissis** via **omissis** n. **omissis** CAP **omissis** frazione **omissis**, codice fiscale e n. iscr. al Registro Imprese **omissis** e partita IVA **omissis** - numero REA **omissis**.

***B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.***



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site in comune di Corte Franca (BS) in via Marzabotto n. 3 e in via Roma n. 68 (ora n. 72) e via Belvedere n. 6.

Le unità immobiliari di via Marzabotto n. 3 sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione Urb. NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	129	14	A/2	3	6,5 vani	tot. mq. 110	S1-T-1-2	436,41
						tot. escluse aree scoperte 108 mq.		
10	129	20	C/6	3	14 mq.	tot. mq. 16	S1	30,37

### Utilità comuni

- competono:

- la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato condominiale denominato condominio “**omissis**” consistenti in: vialetto, ingresso al condominio, giardino, cortile e rampa carraia;
- la quota indivisa di 1/32 dell’area verde comune.

(come da “Scrittura privata autentica notaio **omissis**, 12/03/1981 rep. n. 24776/13195”).

(Allegati n. **1a estratto mappa** fg. 10 part. 129 – **1b planimetrie catastali** fg. 10 part. 129 sub. 14 e 20 - **1c visure storiche** fg. 10 part. 129 sub. 14 e 20).

Le unità di via Roma n. 68 (ora n. 72) e via Belvedere n. 6 (catastralmente via Roma n. 68) sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione Urb. NCT come segue:



foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
11	3	14	C/2	2	17 mq.	tot. mq. 21	T	25,46
11	3	16	C/2	2	16 mq.	tot. mq. 20	1	23,96

(già Sez. TIM - Fig. 7 – part. 249 – sub. 14 e 16)

(già Sez. TIM - Fig. 7 – part. 249 – sub. 8 e 9 (nella planimetria del 7/02/1959 prot. 5147 è indicato la part. 249 sub. 5).

### Utilità comuni

- competono:

- Esaminati gli elaborati planimetrici con la “dimostrazione grafica dei subalterni” e “dall’elenco dei subalterni assegnati” degli anni 1996, 2010, 2011 e 2017 si evince che il **sub. 21** è un bene comune non censibile (bcnc) ad alcuni subalterni e ad altre proprietà ma non viene mai indicato il sub. 14: si presume che nella voce “altre proprietà” venga ricompreso il sub. 14 essendo in fregio al marciapiede di via Roma e unico accesso al locale in oggetto.

(Allegati n. 2a estratto mappa Fig. 11 part. 3 – 2b planimetria catastale Fig. 11 part. 3 sub. 14 - 2c visura storica Fig. 11 part. 3 sub. 14).

(Allegati n. 3a planimetria catastale Fig. 11 part. 3 sub. 16 - 3b visura storica Fig. 11 part. 3 sub. 16).

### Confini:

n.	foglio	part.	sub.	Confini – immobile in via Marzabotto
1	10	129	14	<u>appartamento</u> : a nord affaccio su via Marzabotto – a est affaccio su corsello comune – a sud altra proprietà - a ovest affaccio su





				giardino comune; <u>cantina</u> : a nord altra proprietà – a est corridoio comune – a sud corridoio comune – a ovest terrapieno;
2	10	129	20	<u>autorimessa</u> : a nord scala comune – a est corsello comune – a sud altra proprietà - a ovest corridoio comune;

n.	foglio	part.	sub.	Confini – immobili in via Roma/via Belvedere
1	11	3	14	<u>Deposito P.T.</u> : a nord part. 1 – a est vano scala altra proprietà – a sud altra proprietà – a ovest area pavimentata in comune ad altre proprietà;
2	11	3	16	<u>Deposito P.1°</u> : a nord part. 1 – a est vano scala altra proprietà – a sud sub. 24 – a ovest area pavimentata in comune ad altre proprietà;

### **Descrizione degli immobili**

#### UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE FRANCA VIA MARZABOTTO-NCT FG. 10 PART. 129 SUB. 14

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di una palazzina denominata “**omissis**” sita nel comune di Corte Franca (BS) fraz. Timoline via Marzabotto n. 3. L'appartamento è posto al secondo piano dell'edificio ed è composto da un atrio d'ingresso, un antibagno, un wc di servizio, una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, tre camere da letto, un bagno e due balconi; vi è inoltre una cantina posta a piano interrato.

L'immobile in oggetto ha le seguenti finiture:

- vano scala e atrio d'ingresso condominiale in marmo di Botticino;
- pavimenti: zona giorno e bagni in piastrelle di ceramica di vario formato e genere, zona notte in listelli di parquet posati a correre, balconi in piastrelle di grès rosso cm. 7,5x15;



- rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica da cm. 20x20 H. cm. 220;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- portoncino di ingresso con serratura di sicurezza, porte interne a battente, tamburate color bianco, serramenti esterni in legno mordenzato con vetrocamera, persiane in alluminio;
- bagno di servizio con wc e box doccia, bagno zona notte con lavabo, wc, bidet e piatto doccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas con produzione di acqua calda ad uso sanitario, radiatori in alluminio preverniciato;
- aria condizionata con split in soggiorno e camera da letto;
- impianto elettrico sotto traccia con placche in alluminio anodizzato;

Cantina a piano interrato:

- pavimento atrio comune in grès rosso da cm. 7,5x15, pavimento cantina in battuto di cemento;
- pareti e soffitto con intonaco rustico;
- porta in lamiera grecata verniciata;
- impianto elettrico sotto traccia.

L'appartamento, a giudizio della sottoscritta, non è mai stato sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria ne tantomeno straordinaria e pertanto mostra tutti i segni di vetustà per il forte degrado d'uso.



### AUTORIMESSA CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

#### FRANCA VIA MARZABOTTO-NCT FG. 10 PART. 129 SUB. 20

L'autorimessa è in realtà un posto auto coperto sito a piano interrato all'interno della proiezione dell'edificio, le principali finiture sono le seguenti:

- scivolo di accesso in battuto di cemento;
- cancello carraio motorizzato, scorrevole, di accesso allo scivolo;
- pavimento del posto auto in piastrelle di grès rosso cm. 7,5x15;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

### UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

#### FRANCA VIA ROMA – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 14

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio sito in comune di Corte Franca via Roma ed è identificato col numero civico 72. Trattasi di un unico locale con piccolo ripostiglio le cui caratteristiche e finiture sono le seguenti:

- cancello d'ingresso in ferro e retrostante serramento in ferro e vetro;
- pavimento in piastrelle di grès porcellanato da cm. 50x50;
- porta interna del ripostiglio in legno laccato con specchiature in vetro;
- assenza di impianto di riscaldamento;
- assenza di servizio igienico-sanitario;
- impianto elettrico solo tubazioni e scatole,
- tetto dell'edificio in legno con lattoneria in rame.



L'immobile in oggetto è alquanto degradato.

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE  
FRANCA VIA BELVEDERE – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 16

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio sito in comune di Corte Franca sovrastante il su descritto mapp. 3/14 ma **con accesso, attraverso altrui proprietà**, dal numero civico 6 di via Belvedere: **l'unità immobiliare in oggetto è infatti interclusa da proprietà di terzi** non avendo accesso proprio e diretto. Trattasi di un unico locale le cui caratteristiche e finiture sono le seguenti:

- pavimento con marmette di graniglia da cm. 25x25;
- zoccolino battiscopa in marmo h. cm. 8;
- pareti e soffitto con intonaco tinteggiato;
- finestra prospettante su via Roma in pvc con vetro camera;
- vano porta di accesso al locale, attraverso la proprietà di terzi, sprovvisto di serramento;
- impianto elettrico sotto traccia con placche in resina di vecchia foggia tinteggiate come le pareti;
- assenza impianto di riscaldamento di qualsiasi natura;
- assenza di servizio igienico-sanitario.

**Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del



pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

### **Conformità catastale**

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE FRANCA VIA MARZABOTTO-NCT FG. 10 PART. 129 SUB. 14

- La **planimetria catastale** relativa all'**appartamento non è conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo: in particolare non è stata realizzata la tramezza dell'antibagno del servizio igienico vicino all'ingresso e la porta di comunicazione con la cucina: l'accesso al servizio igienico avviene solo da una porta realizzata nel corridoio di ingresso.

Lievi spostamenti di tramezze.

- La **planimetria catastale** relativa alla **cantina è conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo.

Per regolarizzare la planimetria catastale dell'appartamento è necessario effettuare una denuncia di variazione per la quale si devono sostenere le seguenti spese:

- diritti catastali per la categorie "A" per ogni unità immobiliare variata **€ 50,00**;

- onorario del tecnico incaricato della predisposizione della pratica catastale quantificati in **€ 300,00**;



- sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni secondo le modalità previste nella circolare n. 2 del 17 aprile 2002 dell'Agenzia del Territorio.

**Totale spese da sostenere € 350,00.**

AUTORIMESSA CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

FRANCA VIA MARZABOTTO-NCT FG. 10 PART. 129 SUB. 20

La **planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo.

Si precisa che la caratteristica della "autorimessa" è quella di un posto auto coperto non essendo chiusa sui quattro lati.

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

FRANCA VIA ROMA-NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 14

La **planimetria catastale del deposito risulta conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo.

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

FRANCA VIA BELVEDERE-NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 16

La **planimetria catastale del deposito non è conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo: non è rappresentata la porta di accesso al locale.

Per regolarizzare la planimetria catastale è necessario effettuare una denuncia di variazione per la quale si devono sostenere le seguenti spese:



- diritti catastali per la categorie “A” per ogni unità immobiliare variata € 50,00;
- onorario del tecnico incaricato della predisposizione della pratica catastale quantificati in € 200,00;
- sono applicabili, oltre ai tributi previsti, anche le sanzioni secondo le modalità previste nella circolare n. 2 del 17 aprile 2002 dell’Agenzia del Territorio.

**Totale spese da sostenere € 250,00.**

### *C. Stato di possesso*

APPARTAMENTO E AUTORIZZAZIONE CENSITA NEL  
COMUNE DI CORTE FRANCA VIA MARZABOTTO – NCT  
FG. 10 PART. 129 SUB. 14 E SUB. 20

Le unità immobiliari in oggetto risultano occupate dal sig. **omissis** (C.F. **omissis**) in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/05/2015 Registrato a Chiari il 18/12/2015 al n. 4995 serie 3T, imposta di registro € 109,51 versata il 16 e 17 dicembre 2015 (allegato F). La locazione ha la durata di anni quattro e cioè fino al 30/04/2019 tacitamente rinnovata per ulteriori quattro anni qualora non vi sia comunicazione di disdetta da una delle parti a mezzo lettera raccomandata. In data 01/07/2019 viene effettuato il pagamento dell’imposta di registro di € 95,57 con validità fino al 30/04/2023.

Il canone annuo di locazione attuale è di € 1.200,00: la sottoscritta ritiene tale **canone non congruo**.



L'appartamento, pur vetusto e degradato, ha comunque una buona superficie con tre camere da letto e doppi servizi igienici ed è ubicato in zona centrale: da indagini effettuate in loco e dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che fissa per abitazioni civili con stato conservativo normale un valore unitario di €/mq. 3,8 e un valore massimo di €/mq. 4,90 mensili e per il posto auto coperto un valore minimo di €/mq. 1,9 e un valore massimo di €/mq. 2,2 mensili (allegato G) la sottoscritta ritiene che il giusto e congruo canone mensile sia di € 385,00 pari ad € 4.620,00 annui.

#### UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

##### FRANCA VIA ROMA – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 14

L'unità immobiliare in oggetto è priva di servizio igienico, di impianto di riscaldamento ed elettrico ed in stato di degrado generale: allo stato attuale non può quindi essere locata per usi abitativi e/o professionali ma solo come deposito in quanto, per tale attività non vi è permanenza di persone: per tale uso la sottoscritta ritiene, per la posizione centrale del locale rispetto al paese, che il canone annuo di locazione possa essere pari ad € 600,00.

#### UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

##### FRANCA VIA BELVEDERE – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 16

L'unità immobiliare in oggetto è priva di servizio igienico e di impianto di riscaldamento e, l'impianto elettrico pur presente, deve





essere revisionato se non sostituito. Inoltre, l'accesso all'unità immobiliare deve necessariamente avvenire attraverso la proprietà di terzi. Per i motivi sopra esposti, l'unità immobiliare in oggetto può essere locata solo al proprietario dell'appartamento che interclude il locale in oggetto.

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

**Formalità**

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 11 e 12/01/2023 (allegati H) risultano le seguenti formalità:

- **Atto tra vivi – donazione accettata** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/04/2002 ai nn. 15182/9559 (allegato H1) notaio **omissis** Rep. n. 144997 in data 28/03/2002;  
a favore: **omissis** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1;  
contro: **omissis** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale;  
relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati alla sez. urbana TIM, Fg. 7 particella 249 sub. 14 e sub. 16.



- **Atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2006 ai nn. 17361/9903 (allegato H2) notaio **omissis** Rep. n. 75167/7293 in data 08/03/2006;  
a favore: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni;  
contro: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni;  
relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati alla sez. urbana NCT, Fg. 10 particella 129 sub. 14-20.
  
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/04/2006 ai nn. 17366/3751 (allegato H3) con atto notalile in data 08/03/2006 rep. n. 75173/7298 per la somma capitale di € 70.000,00 e somma complessiva di € 126.000,00 – durata 15 anni;  
a favore **omissis** – Brescia (BS), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
contro: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati alla sez. urbana NCT, Fg. 10 particella 129 sub. 14-20.

Seguono comunicazioni a iscrizione:

- Comunicazione n. 1279 del 18/02/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2022;



- Cancellazione totale eseguita in data 08/03/2022.
  
- **Domanda giudiziale** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/04/2016 ai nn. 14766/9280 (allegato H4) in data 07/04/2016 rep. n. 2183; a favore **omissis** – Mestre (VE), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
contro: omissis per il diritto di proprietà;  
contro: omissis per il diritto di proprietà.  
relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati al Fg. 10 particella 129 sub. 14-20 e al Fg. 11 part. 3 sub. 14-16.  
Sull’immobile identificato al Fg. 10 particella 129 sub. 14-20 il sig. **omissis** si è riservato il diritto di abitazione.
  
- **Domanda giudiziale** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/11/2016 ai nn. 46725/28650 (allegato H5) in data 08/11/2016 rep. n. 3429; a favore **omissis** – Vestone (BS);  
contro: omissis;  
contro: omissis;  
relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati alla sez. Urb. NCT Fg. 10 particella 129 sub. 14-20 e al Fg. 11 part. 3 sub. 14-16.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/10/2016 ai nn. 40846/7261 (allegato H6) con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 10/10/2016 rep. n. 6245/2016 per la somma capitale di € 207.513,98 e somma complessiva di € 215.000,00;  
a favore **omissis** – Breno (BS), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
contro: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati alla sez. urbana NCT, Fg. 10 particella 129 sub. 14-20 e al Fg. 11 part. 3 sub. 14-16.

*“...La presente iscrizione viene presentata in previsione di una futura azione revocatoria dell'atto di conferimento trascritto a brescia il 29/04/2015 n. 14049/9346.”*

- **Domanda giudiziale** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/05/2017 ai nn. 22344/13440 (allegato H7) in data 21/10/2016 rep. n. 59/2016;  
a favore **omissis** – Breno (BS);  
contro: **omissis**;  
contro: **omissis**;



relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati alla sez. Urb. NCT Fg. 10 particella 129 sub. 14-20 e al Fg. 11 part. 3 sub. 14-16.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2022 ai numeri 46513/31200 (allegato H8) Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Rep. n. 8083 in data 07/09/2022; a favore: **omissis** – Conegliano (TV), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro: **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente agli immobili in comune di Corte Franca identificati al Fg. 10 particella 129 sub. 14-20 e al Fg. 11 part. 3 sub. 14-16. *“Il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di 211.941,81.”*

### **Limitazioni/Gravami**

Gli immobili di via Marzabotto n. 3 di cui alla sez. NCT Fg. 10 part. 129 sub. 14 e 20 sono gravati dal **diritto di abitazione** vita natural durante a favore del sig. **omissis** (atto di cui all’allegato B).

### **Destinazione urbanistica – vincoli e/o limitazioni**

Dalla consultazione dei documenti, dei piani, delle tavole grafiche costituenti il PGT del comune di Corte Franca emergono le seguenti informazioni:



UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE  
FRANCA VIA MARZABOTTO – NCT FG. 10 PART. 129 SUB.

14 E SUB. 20

- l'unità immobiliare fa parte del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale del territorio di Corte Franca e ricade in ambito “Area B.III-Residenziali a densità media” (art. 27 NTA del PdR).

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE  
FRANCA VIA ROMA – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 14

- l'unità immobiliare fa parte del tessuto storico del territorio di Corte Franca e ricade nel perimetro “A-Centri storici e nuclei urbani di antica formazione” (art. 26 NTA del PdR);
- ricade nell'ambito di tutela dei valori paesaggistici e simbolici ed in particolare è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alle “Bellezze d'insieme-art. 136 comma 1 lettere c) e d).

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE  
FRANCA VIA BELVEDERE – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 16

- l'unità immobiliare fa parte del tessuto storico del territorio di Corte Franca e ricade nel perimetro “A-Centri storici e nuclei urbani di antica formazione” (art. 26 NTA del PdR);
- ricade nell'ambito di tutela dei valori paesaggistici e simbolici ed in particolare è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale di cui alle “Bellezze d'insieme-art. 136 comma 1 lettere c) e d), vincolo



apposto con Decreto ministeriale 04/06/1973 G.U. n. 178 del 13/07/1973.

## **Spese condominiali**

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE  
FRANCA VIA MARZABOTTO – NCT FG. 10 PART. 129 SUB.  
14 E SUB. 20

A seguito della richiesta della sottoscritta, l'amministrazione del condominio **omissis**, suffragata dalla documentazione inerente (allegati I) ha dato le seguenti risposte:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 1.200,00 all'anno: l'importo indicato è variabile in quanto le spese condominiali comprendono il consumo di acqua dei singoli appartamenti che viene rilevato mediante lettura dei contatori interni a ciascuna unità immobiliare;
- le spese condominiali per l'anno in corso (gestione 01/09/2022-31/08/2023) sono state interamente versate compreso la rata di prossima scadenza del 31/03/2023;
- le spese condominiali relative all'anno solare precedente (gestione 01/09/2021-31/08/2022) sono state interamente versate.

Nel verbale di assemblea ordinaria del 05/10/2022 sono state approvate le spese straordinarie per l'installazione della linea vita sul tetto e per la manutenzione dello zoccolo perimetrale per un importo preventivo di € 5.500,00: dette spese sono state inserite con le spese di gestione ordinaria da versarsi, da parte dei condomini, in



tre rate scadenti rispettivamente il 31/10/2022, il 31/01/2023 ed il 31/03/2023. L'esecutato ha versato l'intero importo a lui spettante compreso la rata di prossima scadenza del 31/03/2023.

- Non esistono, alla data odierna, cause attive o passive riguardanti il condominio **omissis**.

***E. Regolarità edilizia ed urbanistica.***

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL COMUNE DI CORTE  
FRANCA VIA MARZABOTTO – NCT FG. 10 PART. 129 SUB.  
14 E SUB. 20

Premesso che nella richiesta di accesso agli atti, relativamente alle unità immobiliari di via Marzabotto n. 3 la sottoscritta aveva richiesto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia rilasciata il 26/04/1979 n. 61/1979 Reg. Costr. e n. 366 di Prot.;
- Concessione edilizia per variante rilasciata il 07/01/1981 n. 169/80 Reg. Costr. e n. 3773 di Prot.;
- Licenza di abitabilità in data 09/03/1981 n. 61/79 e n. 169/80 P.E.

L'Ufficio Tecnico del comune comunicava di non aver rintracciato nel proprio archivio le pratiche richieste ma è stata rinvenuta la pratica edilizia - Permesso di Costruire n. 28/2012 rilasciato in data 11/04/2012 per “opere di recinzione dell'area” (allegato n. 1d).

In seguito a ciò, in data 22/02/2023, la sottoscritta inviava una PEC al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune con cui si





richiedevano “*ulteriori ricerche e/o dichiarazione di irreperibilità dei titoli abilitativi richiesti*” (allegato **K**).

Nel frattempo la sottoscritta svolgeva attività di ricerca presso privati, società e studi professionali per avere conferma dell'esistenza e della correttezza degli estremi identificativi delle pratiche edilizie richieste. La ricerca ha dato i seguenti risultati:

- planimetria del “complesso residenziale” edificio “A” (allegato n. **1e**) intestato a Foresti Silvano ed estratto mappa (senza timbro comunale);
- planimetria “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 61/1979 del 26/04/1979” (allegato n. **1f**) intestato a Cotefa s.r.l. (senza timbro comunale);
- piano seminterrato “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 61/1979 del 26/04/1979” (allegato n. **1g**) intestato a Cotefa s.r.l. (senza timbro comunale).

Non ricevendo risposta, la sottoscritta, in data 17/03/2023, inviava e-mail di sollecito (allegato **L**) e, dopo ulteriori telefonate, riceveva in data 20/03/2023 da parte del responsabile dell’Ufficio Tecnico del comune una telefonata con la quale preannunciava che il 22/03/2023 avrebbe inviato alla sottoscritta la “Dichiarazione di irreperibilità delle pratiche richieste”.

Tutto ciò premesso, avendo reperito solo stralci del progetto comunque non ufficializzati dal timbro comunale, la sottoscritta, si avvaleva dell’ art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001, per



formulare l'attestazione di conformità edilizia delle informazioni di primo impianto desunte dalle planimetria catastali:

- planimetria prot. n. 1121 del 05/02/1981 (allegato n. 1h);
- planimetria prot. n. 1127 del 05/02/1981 (allegato n. 1i).

Avendo il comune in data 22/03/2023, ritrovato alcune delle pratiche edilizie richieste, la sottoscritta si avvale ora dei documenti ufficiali per attestare la conformità edilizia dell'immobile in oggetto.

Tra i documenti reperiti vi è il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 9/03/1981 relativo alle pratiche edilizin. 61/79 e 169/80: l'edificio è abitabile dal giorno 20/10/1980 (allegato n. 1j).

I documenti su cui si basa l'attestazione di conformità sono:

- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 169/80 Prot. n. 3773 in data 07/01/1981 per variante al C.E. n. 61 del 26/04/1979 (allegato n. 1k);

- tavole di progetto Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 169/80 Prot. n. 3773 in data 07/01/1981 (allegato n. 1l);

Dal sopralluogo del 09/02/2023 la sottoscritta ha verificato che:

- **P'appartamento di cui alla sez. NCT fg. 10 part. 129 sub. 14 non è conforme.**

Le difformità riscontrate sono:

- mancata realizzazione della tramezza dell'antibagno del servizio igienico vicino all'ingresso e della porta di comunicazione con la cucina: l'accesso al servizio igienico avviene solo da una porta realizzata nel corridoio di ingresso;



- lievi spostamenti di tramezze.

Come riferito dal tecnico comunale è possibile sanare le difformità riscontrate mediante:

- CILA in sanatoria;

- pagamento di € 516,00 per diritti di segreteria;

- pagamento di € 1.000,00 per sanzione amministrativa;

- spese del tecnico incaricato per redigere la pratica edilizia stimate in € 1.050,00 comprensivi di IVA e oneri di legge.

**Totale spese da sostenere 2.566,00.**

- **l'autorimessa di cui alla sez. NCT fg. 10 part. 129 sub. 20 è conforme.**

#### UNITA' IMMOBILIARI CENSITA NEL COMUNE DI CORTE

##### FRANCA VIA ROMA/VIA BELVEDERE

##### NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 14 e FG. 11 PART. 3 SUB. 16

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Corte Franca non ha prodotto alcun risultato in quanto sono state rese disponibili alla sottoscritta pratiche edilizie relative ad altre porzioni dello stesso fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Quindi la sottoscritta, ha effettuato ricerche e acquisito documentazione presso privati e studi professionali potendo così accertare che l'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto sono state costruite prima del 1967.

In particolare sono state acquisite:



- la planimetria catastale del 07/02/1959 prot. 5147 riferita al fg. 7 part. 249 sub. 5 (allegato n. 2d), antecedente alle attuali planimetrie catastali del 15/01/2002 prot.n. 16282, dove vi è rappresentata la porzione di edificio nel quale è ubicato il locale in oggetto di cui al fg. 11 part. 3 sub. 14.

- la planimetria catastale del 24/03/1960 prot.9650 riferita al fg. 7 part. 249 sub. 8 (allegato n. 3c), antecedente alle attuali planimetrie catastali del 15/01/2002 prot.n. 16282, dove vi è rappresentata la porzione di edificio nel quale è ubicato il locale in oggetto di cui al fg. 11 part. 3 sub. 16.

Ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001, accertato che l'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito prima del 1967, effettuati i sopralluoghi rispettivamente in data 09/02/2023 e il 15/02/2023 la sottoscritta ha constatato che:

- Il locale di cui al **Fg. 11 part. 3 sub. 14 non è conforme** alla documentazione reperita. Le difformità riscontrate sono:
  - formazione di tavolato per raddrizzamento della parete in lato nord che genera anche il piccolo ripostiglio;
  - chiusura di porte di collegamento con locali di proprietà ora di terzi in lato est e sud.

Come riferito dal tecnico comunale è possibile sanare le difformità riscontrate mediante:

- CILA in sanatoria;
- pagamento di € 516,00 per diritti di segreteria;



- pagamento di € 1.000,00 per sanzione amministrativa;
- spese del tecnico incaricato per redigere la pratica edilizia stimate in € 640,00 comprensivi di IVA e oneri di legge.

**Totale spese da sostenere 2.156,00.**

- Il locale di cui al **Fg. 11 part. 3 sub. 16 non è conforme** alla documentazione reperita. La difformità riscontrata è:
  - il muro in lato nord, confinante con la proprietà di terzi non è inclinato ma perpendicolare: il locale ha forma regolare con lati di 3,95x4,41 ml.

Tale difformità può essere sanata nel seguente modo:

- CILA in sanatoria;
- pagamento di € 516,00 per diritti di segreteria;
- pagamento di € 1.000,00 per sanzione amministrativa;
- spese del tecnico incaricato per redigere la pratica edilizia stimate in € 640,00 comprensivi di IVA e oneri di legge.

**Totale spese da sostenere 2.156,00.**

### ***F. Formazione dei lotti***

I beni pignorati sono e devono essere divisibili in tre lotti per i motivi che la sottoscritta di seguito illustra.

#### **Lotto 1**

Il lotto è costituito da un appartamento, una cantina e da un'autorimessa (posto auto coperto) siti in comune di Corte Franca in via Marzabotto n. 3. L'appartamento è posto al secondo piano e



la cantina ed il posto auto a piano interrato del condominio denominato “**omissis**”.

Il lotto n. 1 è quindi costituito ed individuato catastalmente come segue:

- **appartamento e cantina sito in comune di Corte Franca censito al Catasto Fabbricati di detto comune sez. Urb. NCT Fg. 10 part. 129 sub. 14;**
- **autorimessa (posto auto coperto) sito in comune di Corte Franca censito al Catasto Fabbricati di detto comune sez. Urb. NCT Fg. 10 part. 129 sub. 20.**

## **Lotto 2**

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio sito in comune di Corte Franca ed è ubicato a piano terra al numero civico n. 72. Trattasi di unico locale con piccolo rispostiglio che non è possibile, a giudizio della sottoscritta, collegarlo col soprastante locale, anch'esso oggetto di pignoramento, in quanto implicherebbe la realizzazione di una scala di collegamento che ridurrebbe la già esigua superficie sia del locale in oggetto che di quello soprastante. Il lotto n. 2 è quindi costituito ed individuato catastalmente come segue:

- **locale ad uso deposito sito in comune di Corte Franca censito al Catasto Fabbricati di detto comune sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 3 sub. 14.**



### **Lotto 3**

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio sito in comune di Corte Franca che prospetta su via Roma con accesso da via Belvedere n. 6.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un unico locale ed è posta al primo piano e sovrasta l'unità immobiliare censita al Fg. 11 part. 3 sub. 14 (di cui al precedente lotto 2) con accesso da via Belvedere n. 6 attraverso la proprietà di terzi essendo l'immobile intercluso.

Il lotto n. 3 è quindi costituito ed individuato catastalmente come segue:

**- locale ad uso deposito sito in comune di Corte Franca censito al Catasto Fabbricati di detto comune sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 3 sub. 16.**

### ***G. Valore del bene e costi***

#### **Consistenza**

Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

<b>Lotto 1</b>		
<b>Appartamento piano secondo Fg. 10 part. 129 sub. 14</b>		
2,15 x 5,65 = mq.		12,15
7,80 x 9,60 = mq.		74,88



$0,80 \times 5,50 = \text{mq.}$	4,40	
$1,40 \times 0,60 = \text{mq.}$	0,84	
$6,00 \times 1,70 = \text{mq.}$	10,20	
	—————	
	mq.	102,47
- balconi		
$2,10 \times 2,90 = \text{mq.}$	6,09	
$1,70 \times 2,40 = \text{mq.}$	4,08	
	—————	
	mq. $10,17 \times 0,35 = \text{mq.}$	3,56
- cantina a piano interrato		
$2,40 \times 4,50 = \text{mq.}$	$10,80 \times 0,25 =$	2,70
<b>- autorimessa Fg. 10 part. 129 sub. 20</b>		
$2,80 \times 5,40 = \text{mq.}$	$15,12 \times 0,35 =$	5,29
		—————
	<b>Tot. mq.</b>	<b>114,02</b>

<b>Lotto 2</b>		
<b>Deposito a piano terra via Roma n. 72 Fg. 11 part. 3 sub. 14</b>		
$4,30 \times 4,75 = \text{mq.}$	20,43	
$1/2 \times (0,80+1,10) \times 2,50 = \text{mq.}$	2,37	
	—————	
	<b>Tot. mq.</b>	<b>22,80</b>

<b>Lotto 3</b>		
----------------	--	--





<b>Deposito a piano primo via Belvedere n. 6 Fg. 11 part. 3 sub. 16</b>		
4,30 x 4,75 = mq.	20,43	
	—————	
	<b>Tot. mq.</b>	<b>20,43</b>

### Valutazioni

#### LOTTO 1: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA CENSITI NEL COMUNE DI CORTE FRANCA – NCT FG. 10 PART. 129 SUB. 14 E SUB. 20

Tenendo presente l'ubicazione dell'edificio posto in zona centrale del comune di Corte Franca, le caratteristiche e il grado di finitura in precedenza elencate, la vetustà per la quale il Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia anno 2022 edito da Probrixia (allegato J) indica, alla colonna “agibile 1” (vetustà 30-40 anni), un valore unitario massimo di €/mq. 1.020,00 e un valore unitario minimo di €/mq. 660,00, la sottoscritta reputa equo e corretto attribuire un valore unitario di **€/mq. 850,00** per cui si ha:

$$\text{mq. } 114,02 \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 96.917,00$$

**Valore di mercato arrotondato in € 96.900,00.**

### **Decurtazioni**

Essendovi in essere un contratto di locazione, il valore di mercato sopra indicato viene **decurtato di una percentuale del 20% pari a € 19.380,00** oltre alle spese da sostenere per: **sanatoria** delle opere non conformi al progetto approvato quantificate i **€ 2.566,00** (spese tecniche, diritti di segreteria e ammenda);



**variazione della planimetria catastale** quantificate in **€ 350** (spese tecniche, diritti catastali).

Le **spese totali da decurtare** dal valore di mercato sono pari ad **€ 22.296,00**.

Il valore da porre a base d'asta è quindi pari a:

€ 96.900,00 - € 22.296,00 = **€ 74.604,00**

**LOTTO 2: LOCALE DI DEPOSITO A P. TERRA DI VIA ROMA CENSITO NEL COMUNE DI CORTE FRANCA – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 14**

Tenendo presente soprattutto l'ubicazione centrale dell'immobile in fregio a via Roma, strada di intenso traffico che da Rovato porta ad Iseo, la buona disponibilità di parcheggi auto sul lato opposto della strada, le caratteristiche ed il grado di finitura in precedenza descritte, la vetustà, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore unitario di **€/mq. 500,00** per cui si ha:

mq. 22,80 x € 500,00 = **€ 11.400,00 valore di mercato**

### **Ducurtazioni**

Poiché le spese da sostenere per la **sanatoria** delle opere non conformi sono quantificate i **€ 2.156,00** (spese tecniche, diritti di segreteria e ammenda).

Le **spese totali da decurtare** dal valore di mercato sono pari ad **€ 2.156,00**.

Il valore da porre a base d'asta è quindi pari a:

€ 11.400,00 - € 2.156,00 = **€ 9.244,00**



**LOTTO 3: LOCALE DI DEPOSITO A P. 1° DI VIA BELVEDERE N. 6 CENSITO NEL COMUNE DI CORTE FRANCA – NCT FG. 11 PART. 3 SUB. 16**

Tenendo presente le caratteristiche e le finiture in precedenza esposte, l'ubicazione e soprattutto il fatto che l'immobile è intercluso in quanto, per accedervi si deve transitare attraverso l'appartamento di altrui proprietà, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore unitario di **€/mq. 300,00** per cui si ha:  
mq. 20,43 x € 300,00 = € 6.129,00

**Valore di mercato arrotondato in € 6.130,00.**

**Decurtazioni**

Poiché le spese da sostenere per la **sanatoria** delle opere non conformi sono quantificate i **€ 2.156,00** (spese tecniche, diritti di segreteria e ammenda), **variazione della planimetria catastale** quantificate in **€ 250** (spese tecniche e diritti catastali).

Le **spese totali da decurtare** dal valore di mercato sono pari ad **€ 2.406,00**.

Il valore da porre a base d'asta è quindi pari a:

€ 6.130,00 - € 2.406,00 = **€ 3.724,00**

**RIEPILOGO**

<b>LOTTI</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>VALORE PER BASE D'ASTA</b>
Lotto n. 1	€ 96.900,00	€ 74.604,00
Lotto n. 2	€ 11.400,00	€ 9.244,00
Lotto n. 3	€ 6.130,00	€ 3.724,00
<b>Totali</b>	<b>€ 114.430,00</b>	<b>€ 87.572,00</b>



La sottoscritta ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 23/03/2023

In fede  
il C.T.U.  
Arch. Chiara Memoli

**Elenco allegati di carattere generale:**

documentazione fotografica allegata alla presente relazione;

*A.* Comunicazioni della data del sopralluogo da parte del delegato del Custode giudiziario;

*B.* atto di provenienza;

*C.* domanda di annotazione R.G. n. 38648 R.P. n. 8592 del 17/08/2017;

*D.* domanda di annotazione R.G. n. 9334 R.P. n. 1227 del 08/03/2022;

*E.* visura camerale;

*F.* contratto di locazione;

*G.* quotazioni OMI;

*H.* Formalità (da H1a H8);

*I.* Spese condominiali;

*J.* Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia anno 2022 edito da Probrixia.

*K.* PEC al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune;



*L.* e-mail di sollecito al responsabile dell'Ufficio Tecnico;

*M.* presa visione dei documenti reperiti dal tecnico del comune in data 22/03/2023.

### **Elenco allegati – lotti 1-2-3**

#### **Lotto 1:**

**1a.** estratto mappa Fg. 10 part. 129;

**1b.** planimetrie catastali Fg. 10 part. 129 sub. 14 e 20;

**1c.** visure storiche Fg. 10 part. 129 sub. 14 e 20;

**1d.** PdC n. 28/2012 del 11/04/2012 per “opere di recinzione dell'area”;

**1e.** planimetria del “complesso residenziale” edificio “A”

**1f.** planimetria “variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 61/1979 del 26/04/1979”;

**1g.** piano seminterrato “variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 61/1979 del 26/04/1979”;

**1h.** planimetria prot. n. 1121 del 05/02/1981;

**1i.** planimetria prot. n. 1127 del 05/02/1981;

**1j.** Certificato di Abitabilità rilasciato in data 9/03/1981

**1k.** Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 169/80 Prot. n. 3773 in data 07/01/1981 per variante al C.E. n. 61 del 26/04/1979;

**1l.** tavole di progetto Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 169/80 Prot. n. 3773 in data 07/01/1981;

#### **Lotto 2:**

**2a.** estratto mappa Fg. 11 part. 3;



**2b.** planimetria catastale Fg. 11 part. 3 sub. 14;

**2c.** visura storica Fg. 11 part. 3 sub. 14;

**2d.** planimetria catastale del 07/02/1959 prot. 5147;

**Lotto 3:**

**3a.** planimetria catastale Fg. 11 part. 3 sub. 16;

**3b.** visura storica Fg. 11 part. 3 sub. 16

**3c.** planimetria catastale del 24/03/1960 prot. 9650.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Ill.mo G. E.**  
**Dott. FRANCHIONI**  
**STEFANO**

**Esecuzione immobiliare: n. 437/2022**

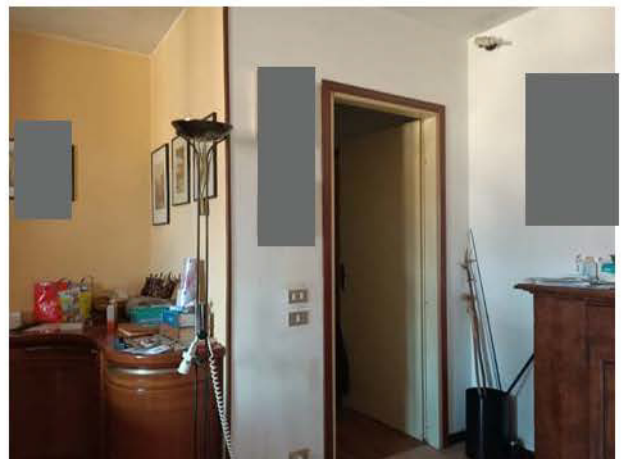
**Giudice Esecutore: Dott. Stefano Franchioni**

**Causa promossa da: OMISSIS**

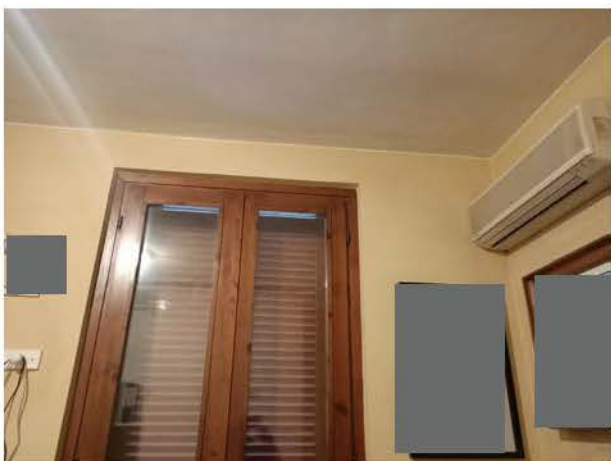
**Contro: OMISSIS**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO N. 1**









**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Ill.mo G. E.**  
**Dott. FRANCHIONI**  
**STEFANO**

**Esecuzione immobiliare: n. 437/2022**

**Giudice Esecutore: Dott. Stefano Franchioni**

**Causa promossa da: OMISSIS**

**Contro: OMISSIS**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO N. 2**





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Ill.mo G. E.**  
**Dott. FRANCHIONI**  
**STEFANO**

**Esecuzione immobiliare: n. 437/2022**

**Giudice Esecutore: Dott. Stefano Franchioni**

**Causa promossa da: OMISSIS**

**Contro: OMISSIS**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO N. 3**



