RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 92/2024

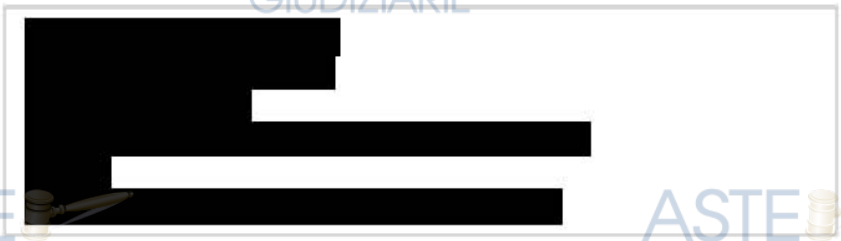
Giudice delegato: **DOTT.SA SIMONETTA BRUNO**

G.O.P.: **DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutata:

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rappresentata dall'Avvocato

Con Studio in via
Comune di
Tel + 39 Fax: +39
E mail:
PEC:

Intervenuti alla data di stima

[redacted]

[redacted]

Esperto incaricato

BETTARI geom. NADIA
Con studio tecnico a Carpenedolo (BS)
Via IV Novembre n° 78
CF BTT NDA 74C49 F471V
Tel + 39 0309965879
Fax + 39 0309965879
Mail geom.bettari@studiobettari.it
Pec nadia.bettari@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4105

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia al n° 734

Timbro e firma ______________________

NADIA BETTARI Geom. COLLEGIO GEOMETRI BRESCIA n. 4105

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Date

Nomina dell'esperto	19/04/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	29/04/2024
Data del rapporto di valutazione	14/11/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	18/12/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica	**Appartamento al primo piano con garage e cantina al piano seminterrato**
Ubicazione	**via Monte n° 23B - Gavardo (BS)**
Identificativi catastali	**(Catasto fabbricati) Sez. NCT Fg. 16 mapp. 4427 sub. 2** **Fg. 16 mapp. 4427 sub. 13**
Quota di proprietà	[redacted] - proprietaria per 1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€. 78.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 70.200,00
Valore locativo	€. 4.800,00/anno

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	⊟ Si	□ No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	□ Si	⊟ No	se No vedi pagina _16-17-18__
Conformità titolarità	⊟ Si	□ No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No	⊟ Si	se Si vedi pagina _19__

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Spese condominiali arretrate	☐ No ⊟ Si	se Si vedi pagina __20__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	⊟ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	⊟ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	⊟ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	⊟ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Indice

A. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 6

B. LOTTO n° 01 7

1. Inquadramento dell'immobile 7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 12
3. Audit documentale e Due Diligence 14
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 14
3.2 Rispondenza catastale 16
3.3 Verifica della titolarità 18
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 20
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 21
6. Analisi estimativa 21
6.1 Stima valore di compravendita in mercato libero 22
6.2 Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata 23
6.3 Stima valore locativo 24

C. Riepilogo dei valori di stima 24

D. Dichiarazione di rispondenza 25

E. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione 27

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Territorio
- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia
- Archivio Notarile di Brescia
- Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo (BS)

Dopo:

1. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [redacted] in data 13/05/2024 la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 17 maggio 2024 alle ore 9,30 a Gavardo in via Monte n° 19B;
2. aver chiesto al Custode Giudiziario in data 16/05/2024 il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali causa un lutto;
3. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [redacted] in data 24/05/2024 la nuova convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissandola in accordo con la sottoscritta per il giorno 30 maggio 2024 alle ore 9,30 a Gavardo in via Monte n° 19B;
4. essermi recata in data 30 maggio 2024 presso l'immobile a Gavardo in via Monte n° 19B (civico riportato nelle planimetrie catastali) e aver riscontrato alla presenza del Custode Giudiziario che l'immobile esecutato si trova in via Monte, ma al civico 23B ed aver effettuato il sopralluogo e il rilievo interno dell'appartamento e del garage;
5. aver presentato in data 19/07/2024 la richiesta della copia degli atti di provenienza dell'immobile presso l'Archivio di Stato di Brescia;
6. aver ricevuto le copie degli atti di provenienza in data 23/07/2024;
7. aver presentato in data 23/07/2024 la richiesta di accesso agli atti al Comune di Gavardo;
8. aver presentato in data 28/07/2024 la richiesta della copia di un ulteriore atto di provenienza dell'immobile presso l'Archivio di Stato di Brescia;
9. aver ricevuto la copia dell'ulteriore atto di provenienza in data 05/08/2024;
10. aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo in data 10/09/2024;

il sottoscritto C.T.U. ha potuto comparare la situazione rilevata, ovvero lo stato di fatto, con le planimetrie catastali e con le pratiche edilizie riscontrando alcune difformità avvenute già in corso di costruzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Dopo:

1. essermi confrontata con il Tecnico Comunale in data 12/09/2024 relativamente alla possibilità di poter considerare conforme la situazione edilizia in base al nuovo Decreto Salva Casa ottenendo un parere sospensivo in attesa di un corso organizzato dal Collegio Geometri per il giorno 18/09/2024 a cui entrambe abbiamo partecipato;
2. aver ottenuto in data 01/10/2024 risposta scritta dal Collegio Geometri di Brescia in merito all'interpretazione del Decreto Salva Casa;

il sottoscritto C.T.U. ha potuto procedere con la redazione della presente perizia.

B. LOTTO n° 01

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ◻ Provincia: Brescia
- ◻ Comune: Gavardo
- ◻ Frazione: ///
- ◻ Località: ///
- ◻ Quartiere: ///
- ◻ Via/Piazza: via Monte
- ◻ Civico n.: 23B

Localizzazione urbana: ◻ centrale ⊟ semicentrale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

□ periferica

□ agricola

Localizzazione extra urbana: □ industriale

□ artigianale

⊟ residenziale

Zona

L'immobile è situato in via Monte n° 23B del Comune di Gavardo, a circa 400 mt dal centro del paese, in una zona residenziale.

Mappa geografica

Georeferenziazione Google maps

□ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

L'immobile è situato in zona "ambiti residenziali consolidati classe 1" secondo il P.G.T. vigente del Comune di Gavardo: sono ambiti che comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzati, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso.

L'immobile è individuato in classe di sensibilità paesistica 4 – alta -.

Il P.G.T. vigente individua come destinazione principale dell'immobile oggetto di stima la residenza con le relative pertinenze. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

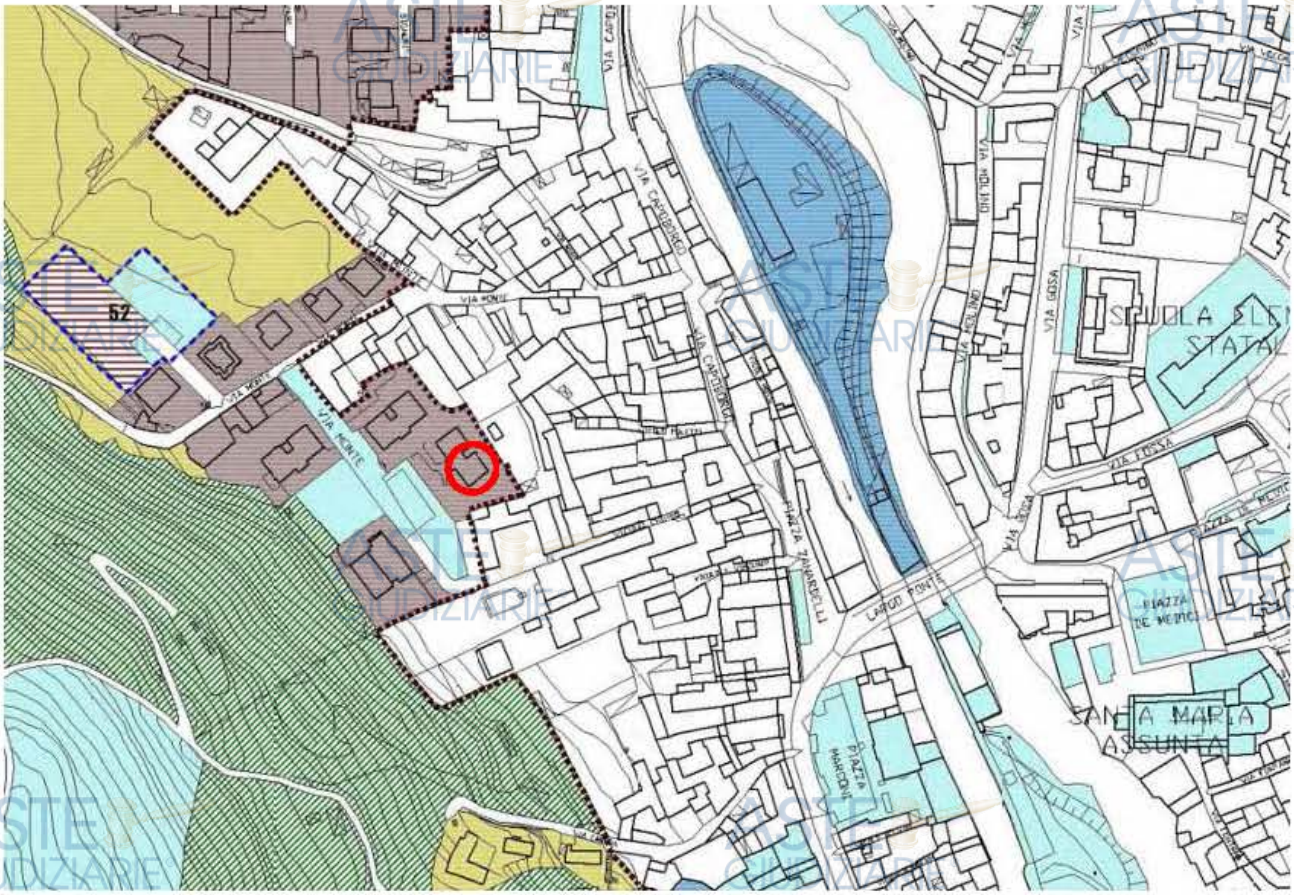
Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita non superiore a 600,00 mq);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero", senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive di nuovo insediamento, le attività commerciali e terziarie diverse da quelle indicate sopra.



Estratto P.G.T. – azzonamento

L'appartamento esecutato si trova all'interno di un condominio che fa parte di un supercondominio in quanto è costituito da due edifici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

□ **Tipologia immobiliare**

Si tratta di un condominio costruito nel 1972 che si sviluppa su 4 piani di cui uno seminterrato.

□ **Tipologia costruttiva-strutturale dell'immobile**

I materiali principali di costruzione dell'immobile sono:

- Struttura portante a telaio in C.A. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni a plinto e continue;
- Murature in laterizio ai piani fuori terra e in getto in una porzione del piano seminterrato;
- Solai in latero-cemento intonacati al civile;
- Struttura della copertura in muricci e tavelloni con manto di copertura in coppi;
- Scala condominiale in C.A. rivestita in marmo.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

L'edifico è di tipologia "edifico a condominio".

L'immobile è costituito da 9 appartamenti ai piani rialzato, primo, secondo.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento che si sviluppa al piano primo con cantina e garage al piano seminterrato.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene da via Monte attraverso un cancello pedonale protetto da una pensilina, quindi attraverso il giardino comune ad entrambi gli edifici che costituiscono il condominio.

Il condominio in cui è sito l'appartamento staggito esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione con le facciate che intonacate e tinteggiate, ma con la presenza di scrostamenti e umidità.

□ **Dimensione**

Considerando la segmentazione del mercato e la localizzazione dell'immobile, la dimensione dell'appartamento staggito viene definita "media".

□ **Caratteri domanda e offerta**

Nella zona in cui è collocato l'immobile, le compravendite normalmente sono caratterizzate dalle seguenti interrelazioni:

Venditore:	⊟ privato ⊟ società □ cooperativa □ ente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Acquirente:
- ⊟ privato
- □ società
- □ cooperativa
- □ ente

Motivo acquisto:
- ⊟ prima abitazione
- □ seconda abitazione
- ⊟ investimento

Con ricorso ad intermediari:
- ⊟ sì
- □ no

□ Forma di mercato
- □ concorrenza monopolistica
- ⊟ concorrenza monopolistica ristretta
- □ oligopolio
- □ monopolio
- □ monopolio bilaterale

□ Filtering
- □ assente
- □ up
- ⊟ down

□ Fase del mercato immobiliare
- □ recupero
- □ espansione
- ⊟ contrazione
- □ recessione

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è collegato al piano seminterrato in cui si trovano la cantina e l'ingresso comune attraverso una scala condominiale, mentre al garage è possibile accedere solo dall'esterno attraverso il cortile condominiale.

L'abitazione è costituita:

- al piano primo: un ingresso, un soggiorno con balcone, una cucina con balcone, un disimpegno per la zona notte direttamente collegato con il corridoio di ingresso, un bagno, una camera matrimoniale, una camera doppia con balcone;
- al piano seminterrato: cantina, garage.

Le finiture sono di tipo economico.

Il condominio è stato costruito nel 1972 e l'appartamento staggito non è mai stato oggetto di ristrutturazione, ma solo di una manutenzione ordinaria relativamente alla sostituzione della pavimentazione. Il rivestimento della cucina e del bagno, oltre al pavimento dei balconi invece sono ancora quelli originari della costruzione.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in legno con inserito un vetro semplice smerigliato. Tutti i serramenti necessitano di una sostituzione in quanto sono di difficile apertura e la mancata coibentazione agevola il formarsi di muffe all'interno delle stanze.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, water, doccia e attacco per la lavatrice, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 180 cm e nella parte soprastante e a soffitto sono presenti scrostamenti della pittura, dell'intonaco e muffe.

Tutte le stanze presentano sulle pareti muffe in quanto non è presente alcun tipo di isolamento esterno e probabilmente l'impianto di riscaldamento non viene utilizzato e il ricambio dell'aria delle stanze non viene eseguito regolarmente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è dotato di caloriferi in ghisa collegati alla caldaia presente in cucina. Il contatore del gas è presente sul balcone della cucina.

L'impianto elettrico è autonomo, realizzato sottotraccia, ma non è a norma.

La cantina è dotata di una porta in ferro di accesso, le pareti sono intonacate al rustico e il pavimento è costituito dalla caldana in calcestruzzo. L'accesso è consentito attraverso il disimpegno condominiale.

Al garage l'accesso avviene solo dall'esterno attraverso la basculante in ferro; le pareti sono intonacate al rustico e il pavimento è costituito dalla caldana in calcestruzzo.

La centrale termica comune che è posta nell'altra palazzina denominata <<Casa 2>> è stata dismessa in seguito alla realizzazione degli impianti di riscaldamento autonomi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

L'appartamento si presenta in cattivo stato di conservazione.
Si segnala che con atto di compravendita Notaio [redacted] rep. 4983/2379 del 15/12/1973, è stato pattuito che la strada in lato est del Condominio (indicata con colore marrone nella planimetria allegato all'Atto Notaio [redacted] rep. 4980/2376 del 15/12/1973) è gravata da servitù di transito pedonale e carraio a favore dei condomini (Casa 2 e Casa 3), i quali però non possono sostarvi con veicoli, salvo nei parcheggi, mentre le aree scoperte (che corrispondono al cortile comune indicato nelle planimetrie catastali) sono di proprietà comune tra i condomini Casa 2 e Casa 3 (l'appartamento staggito è inserito nella Casa 3).

Confini

Confini catastali per l'appartamento P.1 (sub. 13):
a nord-est con cortile comune, a sud-est con cortile comune, a sud-ovest con cortile comune, a nord-ovest con appartamento proprietà di terzi.

Confini catastali per il garage P.S.I. (sub. 2):
a nord-est con cortile comune, a sud-est con garage proprietà di terzi, a sud-ovest con cantina stessa proprietà, a nord-ovest con garage proprietà di terzi.

Confini catastali per la cantina P.S.I. (sub. 13):
a nord-est con garage stessa proprietà, a sud-est con cantina proprietà di terzi, a sud-ovest con corridoio comune, a nord-ovest con cantina proprietà di terzi.

Consistenza

⊟ Rilievo	□ Interno ed esterno
	⊟ Solo interno
	□ Solo esterno
⊟ Diretto in loco	
⊟ Data del sopralluogo	30/05/2024
□ Desunto graficamente da:	□ Planimetria catastale
	□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	□ Elaborato grafico (generico)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Criterio di misurazione

- ⊟ SEL - Superficie Esterna Lorda
- □ SIL - Superficie Interna Lorda
- □ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	*Superficie lorda*		*Indice mercantile*	*Sup. commerciale*	
Appartamento P. 1	m^2	94,46	100%	m^2	94,46
Balcone soggiorno P.1	m^2	3,65	15%	m^2	0,55
Balcone cucina P.1	m^2	2,25	15%	m^2	0,34
Balcone camera P.1	m^2	3,61	15%	m^2	0,54
Cantina P.S.I.	m^2	5,48	25%	m^2	1,37
Garage P.S.I.	m^2	14,80	50%	m^2	7,40
	Superficie commerciale totale			m^2	**104,66**

Si precisa che laddove non sia stato possibile misurare lo spessore dei muri esterni in quanto inaccessibili, per il calcolo delle superfici lorde esterne è stato considerato lo spessore dei muri stessi risultante dai progetti edilizi.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ⊟ Costruzione fabbricato successiva al 01/01/1942
- □ Ristrutturazione fabbricato

Titoli autorizzativi esaminati

Il 23 luglio 2024 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Gavardo relativamente alle unità immobiliari pignorate.

In data 10 settembre 2024 presso il Comune di Gavardo il C.T.U. ha visionato le seguenti pratiche edilizie relative alle U.I.U. oggetto di stima:

- Licenza edilizia n. 109 prot. 8419 del 20/12/1971 (costruzione edificio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

- Richiesta abitabilità prot. 8061 del 29/11/1973
- Certificato abitabilità n° 21 del 01/12/1973

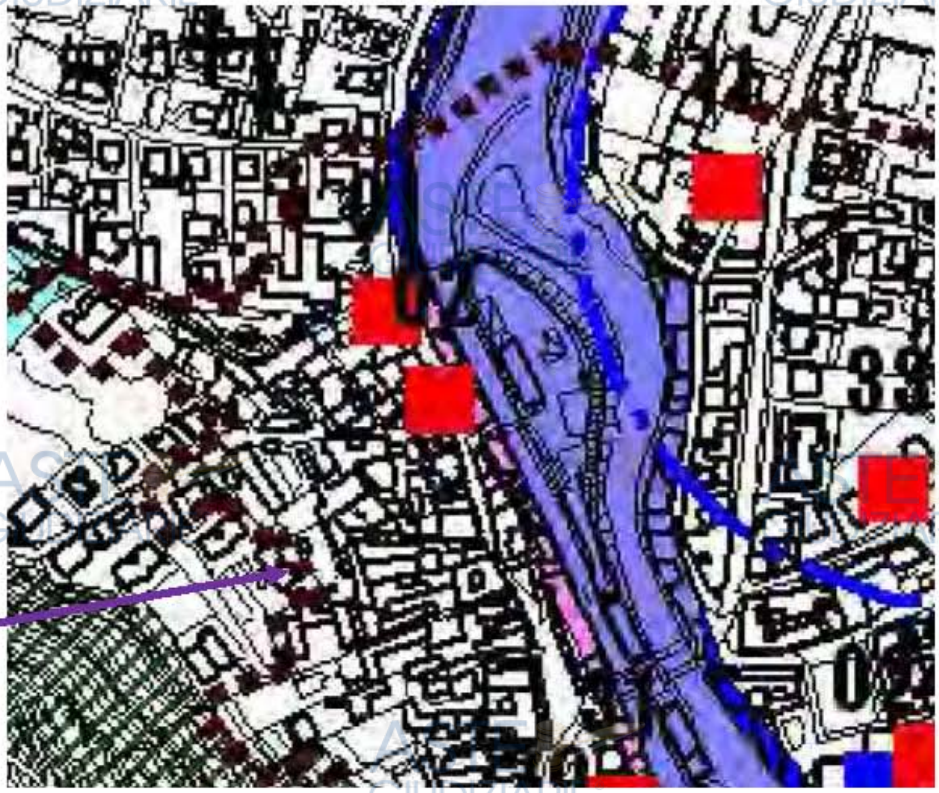
Si precisa che le pratiche visionate sono le uniche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico e che la presenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie relative alle unità immobiliari staggite, non può essere verificabile direttamente dal C.T.U..

Situazione urbanistica

- ⊟ Strumento urbanistico P.G.T.
- □ Convenzione Urbanistica
- □ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- □ Vincoli urbanistici ///
- □ Vincoli ambientali ///
- □ Vincoli paesaggistici ///



Carta dei vincoli P.G.T.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo di Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gavardo 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:

Si fa presente che il Decreto Salva Casa ha introdotto il comma 4, art. 34/ter, D.P.R. 380/2001, che recita: "Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

Per le U.I.U. staggite si rientra in questo caso, ovvero la situazione reale è difforme rispetto agli elaborati grafici autorizzati con Licenza Edilizia n° 109 del 20/12/1971, ma a seguito della richiesta di abitabilità sono stati effettuati in data 27/11/1973 il sopralluogo del tecnico comunale che attesta che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato e il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario che esprime parere favorevole al rilascio dell'abitabilità che in data 01/12/1973 è stata rilasciata dal Comune di Gavardo. Si può quindi attestare la regolarità edilizia delle U.I.U. staggite.

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU del Comune di Gavardo con i seguenti dati:

- ☒ Sezione NCT Foglio 16 particella 4427 Sub. 13:
  Cat. A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita catastale €. 188,51

- ☒ Sezione NCT Foglio 16 particella 4427 Sub. 2:
  Cat. C/6 Classe 1 Consistenza 13 mq Rendita catastale €. 21,48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Elenco documentazione visionata:

A. Visure catastali

B. Planimetrie catastali

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/05/2024 – 14-11-2024

<u>Si precisa che le planimetrie catastali sono quelle risultanti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate alla data odierna e che la presenza di eventuali ulteriori pratiche catastali non rasterizzate e non inserite in banca dati relative alle unità immobiliari staggite, non può essere verificabile direttamente dal C.T.U..</u>

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata attingendola dal portale dell'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:

  a) La scheda catastale dell'appartamento riporta l'altezza di 3,00 mt al primo piano, mentre l'altezza rilevata è di 288 cm, inoltre è indicato piano secondo invece di piano primo e piano terra invece di primo piano sottostrada (la non corrispondenza nasce dal fatto che si tratta di un piano seminterrato che al momento della presentazione della scheda doveva essere inserito come piano terra, mentre oggi l'A.d.E. richiede venga definito come primo piano sottostrada).

Per regolarizzare la situazione catastale è necessario presentare l'aggiornamento del Catasto Fabbricati con la presentazione della nuova scheda catastale tramite la procedura Doc.Fa., sostenendo le seguenti spese:

- N° 1 planimetria catastale x 250,00 €/cad =	€.	250,00
- Spese di presentazione pratica: n° 1 U.I.U. x 50,00 €/cad =	€.	50,00
	€.	300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Contributo CIPAG (5%): €. 300,00 x 5% =	€.	15,00
I.V.A. (22%): €. 315,00 x 22% =	€.	69,30
Costo complessivo per regolarizzazione situazione catastale =	**€.**	**384,30**

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Allimpia s.r.l. con sede a Milano c.f.: 06680210967, proprietaria per 1/1.

È compresa anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Titolo di provenienza: verifica ventennale

A. Compravendita Notaio [redacted] rep. 70764/12302 del 16/07/1999, trascritto a Salò il 20/07/1999 ai nn. 4361/2911, con cui i sigg. [redacted] acquistavano dai sigg. [redacted] le U.I.U. staggite per la quota di ½ ciascuno. Nell'atto risulta indicato quanto segue: *"la parte acquirente si dichiara a conoscenza di quanto convenuto, contenuto e/o richiamato a carattere reale nell'atto in data 15/12/1973 n. 4983/2379 di rep. Notaio [redacted], registrato a Montichiari il 24/12/1973 al n. 3947 vol. 107 di cui ritira copia autentica ed in particolare si dichiara a conoscenza dei patti in esso contenuti relativamente ai diritti di passaggio a favore dei condomini denominati <<Casa 2>> e <<Casa 3.>>;*

B. Compravendita Notaio [redacted] rep. 4572/583 del 10/11/2005, trascritto a Salò il 06/12/2005 ai nn. 9029/5688, con cui i sigg. [redacted] acquistavano le U.I.U. staggite dai sigg. [redacted], per la quota di ½ ciascuno. Nell'atto risulta indicato quanto segue: *"alle porzioni immobiliari compravendute compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni all'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e di quelle richiamate nell'atto in data 15/12/1973 n. 4983/2379 di rep. Del Notaio [redacted], registrato a Montichiari il 24/12/1973 al n. 3947 vol. 107. La parte venditrice dichiara che le quote di comproprietà negli enti comuni competenti alle unità immobiliari oggetto dell'atto corrispondono a millesimi:*

- 113,53 per l'appartamento

- 11,27 per l'autorimessa

La vendita è fatta a corpo, con effetti immediati, nello stato di fatto e di diritto, con ogni azione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva, ed in particolare con quanto convenuto, contenuto e/o richiamato nel sopracitato atto in data 15/12/1973 n. 4983/2379 di rep. Del Notaio [redacted]. La parte acquirente si dichiara a conoscenza dei patti in tale atto contenuti relativamente ai diritti di passaggio a favore dei condomini dei fabbricati denominati <<Casa 2>> e <<Casa 3>>";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

C. Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Brescia del 17/11/2016, trascritto a Salò il 28/11/2016 ai nn. 7383/5031, con cui la Parte Esecutata acquistava le U.I. staggite per la quota di 1/1 in dai sigg. [redacted].

⊟ Quota di proprietà 1/1 [redacted]

□ Usufrutto

□ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

□ Servitù ///

□ Vincoli ///

□ Oneri ///

□ Pesi ///

□ Gravami ///

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

□ Libero

⊟ Occupato L'immobile è occupato dai Sigg.

[redacted]

senza alcun titolo.

□ Tipo di contratto ///

□ €/anno ///

□ Rata ///

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

☐ Durata in anni ///
☐ Scadenza contratto ///
☐ Estremi registrazione ///

Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'immobile in esame non è oggetto di vincoli ministeriali di tipo monumentale.

Le U.I.U. staggite fanno parte del Condominio denominato "Monte 2-3" il cui amministratore condominiale è il [redacted], come risulta anche dalla targa affissa all'ingresso del condominio.
In data 10/09/2024 il C.T.U. ha chiesto all'Amministratore il rilascio della seguente documentazione:

- certificazione relativa alla situazione debitoria ad oggi
- regolamento condominiale
- tabelle millesimi condominiali
- dichiarazioni eventuali spese straordinarie già approvate dall'assemblea condominiale
- dichiarazione spese medie condominiali annuali
- dichiarazione attestante se le utenze enel, gas, acqua, sono condominiali o private.

Dopo vari solleciti in data 12/11/2024 l'Amministratore Condominiale ha risposto quanto segue:

- La situazione debitoria maturata da [redacted] al 12/11/2024 è di 10.436,24 €. Il debito maturato da [redacted] non contempla le spese legali [redacted] (legale del condominio): spese per assistenza legale, decreto ingiuntivo, insinuazione al passivo, stimate circa € 4.000 + iva;
- Nel passaggio di consegne con il precedente amministratore non era presente il regolamento condominiale;
- I millesimi condominiali di [redacted] corrispondono a 124,80 (vedere tabella allegata);
- Non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- Spese medie annue € 750 - 800. Non sono comprese pulizie scale fatte direttamente dai condomini;
- L'appartamento ha utenze di energia, acqua e gas private.

Alla mail l'Amministratore Condominiale ha allegato il bilancio consuntivo 2023 e il bilancio preventivo 2024, il riepilogo della posizione debitoria e le tabelle millesimali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò, risulta che le unità immobiliari sopra descritte sono gravate dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e scritture pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 21/12/2023 ai nn. 8443/904, a favore del [redacted] contro la Parte Esecutata, per la somma di €. 10.000,00 di cui €. 2.871,37 per capitale, gravante sulle U.I.U. staggite, in forza di Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Brescia n. 1041/2022 del 03/01/2022;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 07/03/2024 ai n.ri 1561/1256, a favore [redacted] contro la Parte Esecutata, gravante sulle U.I.U. staggite, per il complessivo importo di €. 10.604,73 oltre interessi e spese legali successive.

6. 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 forzosa 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

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."

Scelta del criterio di valutazione

Il criterio adottato per la valutazione in libero mercato dell'immobile in oggetto consiste nel valutare l'immobile in base al prezzo corrente di mercato dell'unità di superficie, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e delle condizioni dell'immobile, oltre che della vetustà e dell'inserimento urbanistico dello stesso.

6.1 Stima valore di compravendita in mercato libero

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre anno 2024 – relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile e del "Listino dei valori degli immobili" anno 2024 edito dalla ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, eseguiti i conteggi della superficie commerciale, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona che hanno portato a trovare i seguenti 3 immobili comparabili:

1) trilocale sito in via Monte n° 29, superficie 95 mq con cantina e garage, da ristrutturare, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 150.000,00
2) trilocale sito in Piazza Marconi, superficie 100 mq, parzialmente ristrutturato, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 119.000,00
3) quadrilocale sito in via dei Ridelli, superficie 100 mq, con corte esclusiva e posto auto coperto, da ristrutturare, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 155.000,00

considerato che l'appartamento si trova in cattivo stato di conservazione e di manutenzione, che non è mai stato oggetto di ristrutturazione e che è stato costruito 52 anni fa (coefficiente vetustà = 0,70), la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione:

Superficie commerciale		*Valore Unitario*		*Valore di stima*
mq. 104,66	x	750,00 €/mq	=	€. 78.495,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dalle parti comuni come previsto nell'art. 1117 del C.C.

Il valore di compravendita in libero mercato dell'unità immobiliare, è dato dal valore di stima sopra riportato detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale sopra descritta, quindi risulta:

valore di stima =	€. 78.495,00
spese regolarizzazione catastale =	- €. 384,30

valore di compravendita in libero mercato dell'immobile = €. 78.110,70 arrotondato in **€. 78.000,00**

6.2 Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per valore di mercato in condizioni di vendita forzata si intende convenzionalmente la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla redazione della stima. Il concetto di immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento. Tenuto quindi conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nell'90% del valore di mercato dello stesso.

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** è quindi pari a:

€. 78.000,00 x 90% = **€. 70.200,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

6.3 Stima valore locativo

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile, eseguiti i conteggi della superficie netta, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona, considerato che l'immobile si trova in uno stato conservativo definibile "buono", si stima che per un immobile di questa tipologia e con le caratteristiche sopra descritte il **valore locativo** del bene nel caso di affitto a lungo termine è di:

Destinazione	*Superficie netta*		*Valore locazione unitario*		*Valore di locazione /mese*
Abitazione	mq. 79,29	x	4,00 €/mq/mese	=	€. 317,16
Balconi	mq. 9,51	x	1,00 €/mq/mese	=	€. 9,51
Cantina	mq. 4,53	x	1,00 €/mq/mese	=	€. 4,53
Garage				=	€. 60,00
	Totale valore di locazione mensile			=	€. 391,20
			Arrotondato a		**€. 400,00**

Il **valore locativo** delle tre U.I. esecutate è quindi di **€. 4.800,00 all'anno**.

C. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1: APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE A GAVARDO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al NCEU con i seguenti dati:

- Sez. NCT Foglio 16 particella 4427 Sub. 13: categoria A/2 classe 2 consistenza 5 vani rendita catastale €. 188,51

- Sez. NCT Foglio 16 particella 4427 Sub. 2: categoria C/6 classe 1 consistenza 13 mq rendita catastale €. 21,48

con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni:

a) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 78.000,00** diconsi Euro settantottomila/00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

b) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 70.200,00** diconsi Euro settantamiladuecento/00.

c) Il più probabile **valore locativo** del bene viene quantificato in **€. 4.800,00 all'anno** diconsi Euro quattromilaottocento/00.

Il CTU

Geom. Nadia Bettari

D. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: BETTARI GEOM. NADIA

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4105

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 nè 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

- 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: 14/11/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

E. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale
3. Schede catastali
4. Titoli edilizi autorizzativi e abitabilità
5. Rilievo immobile
6. Atto compravendita Notaio [redacted] rep. 4980/2376 del 15/12/1973
7. Atto compravendita Notaio [redacted] rep. 4983/2379 del 15/12/1973
8. Atto compravendita Notaio [redacted] rep. 70764/12302 del 16/07/1999
9. Nota trascrizione atto compravendita Notaio [redacted] rep. 4572/483 del 10/11/2005
10. Decreto di trasferimento tribunale di Brescia del 17/11/2016
11. Elenco sintetico formalità
12. Ispezione ipotecaria
13. Nota trascrizione pignoramento
14. Comunicazione amministratore condominiale
15. Bilancio consuntivo 2023 e preventivo 2024 Condominio
16. Posizione debitoria nei confronti del condominio
17. Tabelle millesimali
18. Schede immobili comparabili
19. Visura camerale storica Parte Esecutata

Firmato Da: NADIA BETTARI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 353126de26c0744a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009