

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 98/2024

Giudice delegato:

Dr. Davide Foppa Vicenzini

**Anagrafica**

Creditore procedente:

OMISSIS  
con sede in OMISSIS  
C.F. · OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati

AVV. OMISSIS  
con Studio in OMISSIS  
pec : OMISSIS

Esecutati:

OMISSIS e OMISSIS  
OMISSIS  
c.f.: OMISSIS – OMISSIS

Esperto incaricato:

Geometra Campana Gabriele  
con studio in OMISSIS  
C.F.: OMISSIS  
Tel: OMISSIS  
Fax: 178.27.41.196  
Mail: ctu@gabrielecampana.it  
Pec: gabriele.campana@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia nr. 5858



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



**Date**

Nomina dell'esperto: 08/05/2024  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 15/05/2024  
Data della consegna del rapporto di valutazione: 13/08/2024  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 15/10/2024



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  No  Si vedi pagina 28/29/30  
Conformità catastale  No  Si vedi pagina 31/32  
Conformità titolarità  No  Si vedi pagina 32/33



**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si vedi pagina 33  
Spese condominiali arretrate  No  Si  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami vedi pagina 33  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 28



## **Identificazione dei lotti**



### **LOTTO NR. 1A di 1**

Descrizione sintetica: abitazione al piano terra e piano primo

Ubicazione: via Balucanti n° 8 – Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Erbusco (BS)  
Foglio NCT/15, particella 149, subalterno 3

Quota di proprietà: 1/1 piena proprietà degli esecutati = quota 1/3 + 2/3

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 167.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 150.300,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile si rileva una discreta commerciabilità del bene :



### **LOTTO NR. 1B di 1**

Descrizione sintetica: abitazione al piano terra e piano primo

Ubicazione: via Balucanti n° 10 (catastralmente civico 8) – Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Erbusco (BS)  
Foglio NCT/15, particella 149, subalterno 5

Quota di proprietà: 1/1 piena proprietà degli esecutati = quota 1/3 + 2/3

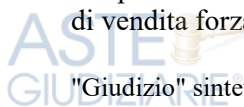
Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 156.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 140.400,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile si rileva una discreta commerciabilità del bene :



## LOTTO NR. 1C di 1

Descrizione sintetica: autorimessa e ripostiglio al piano terra

Ubicazione: via Balucanti snc (catastalmente civico 8) – Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Erbusco (BS)  
Foglio NCT/15, particella 149, subalterno 6 *graffato* alla particella 148

Quota di proprietà: 1/1 piena proprietà degli esecutati = quota 1/3 + 2/3

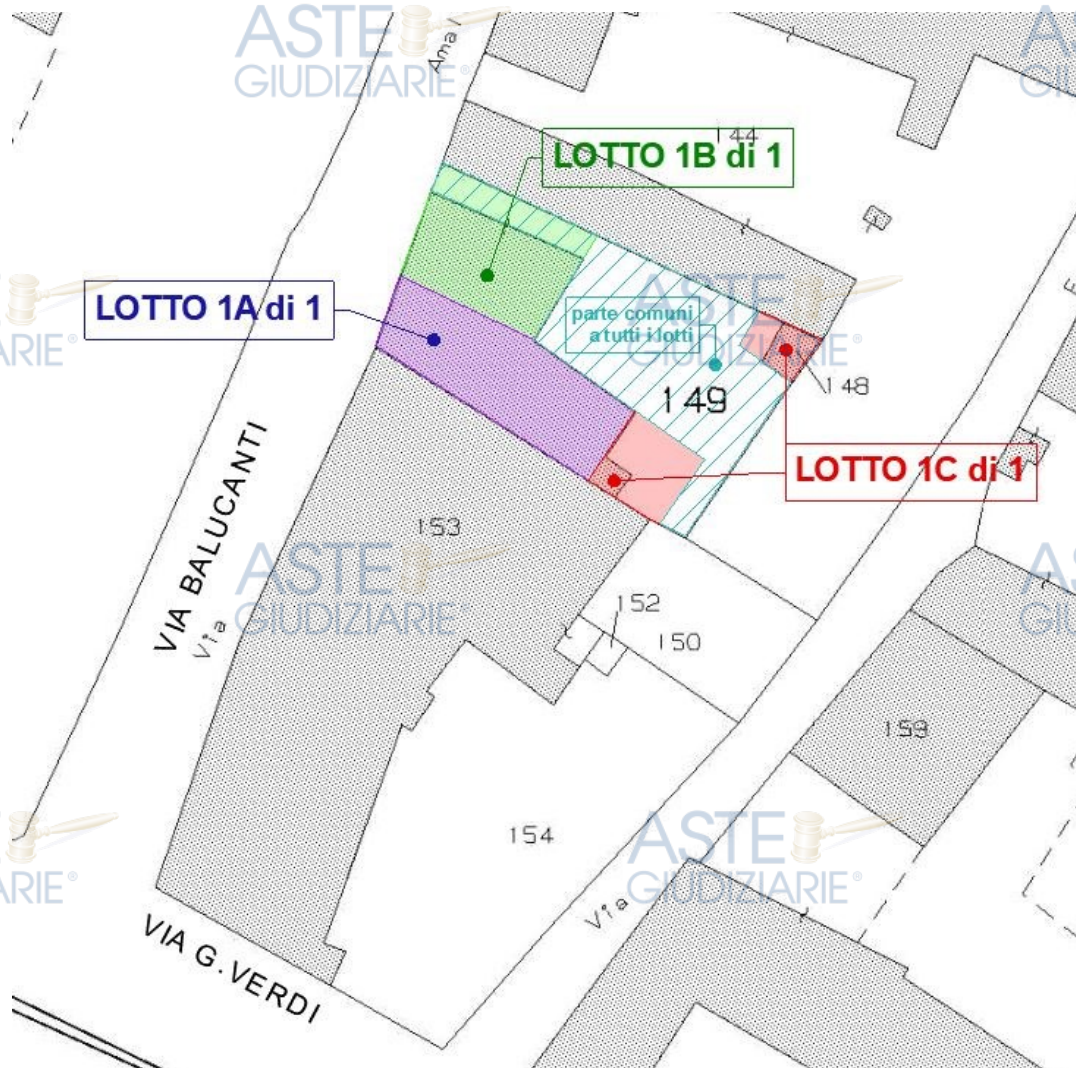
Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 28.150,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 25.300,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile si rileva una discreta commerciabilità del bene :





## Indice:

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	18
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	27
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	27
4.2	Rispondenza catastale.....	31
4.3	Verifica della titolarità.....	32
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	34
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	34
7.	Analisi estimativa.....	35
7.1	– calcolo del valore locativo del bene.....	35
7.2	– calcolo del valore commerciale.....	35
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	38
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	41
10.	ALLEGATI.....	42





## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riporta in ordine cronologico le operazioni svolte per lo svolgimento dell'incarico affidatomi:

- 08 maggio 2024: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini nominava il geom. Campana Gabriele, in qualità di esperto relativamente i beni oggetto di esecuzione;
- 15 maggio 2024: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini conferiva l'incarico di stima al geom. Campana Gabriele;
- 15 maggio 2024: presso il portale Telematico della Cancelleria del Tribunale al fine di ottenere copia dei documenti presenti nel fascicolo e per verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.C.;
- 15 maggio 2024: ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (catasto – planimetrie e visure);
- 15 maggio 2024: Interrogazione presso la Agenzia delle Entrate di Chiari (Bs) per verifica esistenza di eventuali contratti di affitto in essere;
- 15 maggio 2024: richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Erbusco, mezzo portale SUE (sett. Tecnico);
- 15 maggio 2024: richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Erbusco, mezzo PEC (sett. anagrafe);
- 04 giugno 2024: sopralluogo e redazione verbale di inizio delle operazioni peritali;
- 13 giugno 2024: ricezione mezzo PEC di copia atti presso uff. tecnico Comune di Erbusco;
- 22 luglio 2024: richiesta approfondimenti ricerca atti presso uff. tecnico Comune di Erbusco;
- 02 agosto 2024: ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia telematicamente.

Come da comunicazione del custode giudiziario, il sottoscritto CTU si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento in via Balucanti n. 8/10 a Erbusco (BS) il giorno 04 giugno 2024 alle ore 12:00, per l'inizio delle operazioni peritali unitamente al delegato del custode giudiziario.

Al sopralluogo hanno presenziato i sig.ri OMISSIS e OMISSIS (esecutati). Ho effettuato un rilievo fotografico, misure con distanziometro laser e un controllo formale dei beni confrontandoli con gli elaborati tecnici, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice Civile, acquisiti in cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni in esecuzione;
- concessioni edilizie presso il Comune di Erbusco;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia e Chiari.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### LOTTO 1A di 1 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Erbusco
- Frazione: --
- Località: --
- Condominio: --
- Via/Piazza: via Balucanti
- Civico n.: 8

#### Zona

- Urbana
- Centrale
- Extra Urbana
- Agricola
- Semicentrale
- Industriale
- Periferia
- Artigianale
- Residenziale







Mappa geografica: Bing Maps 2024 – Microsoft

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato (storico, ristrutturato nel 1992 circa)
- Rudere

■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale



- Fabbricato a schiera       Fabbricato a corte  
 Fabbricato bifamiliare       Fabbricato a condominio  
 Fabbricato tipico

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento       Autorimessa (garage/box)  
 Appartamento (attico)       Posto auto coperto (fabbricato)  
 Appartamento (loft)       Autorimessa  
 Villa       Cantina (Loc. di sgombero)  
 Villino       Altro:  
 Villetta a schiera

### ■ Caratteristiche generali dell'immobile

Le unità immobiliari sono inserite nel centro storico di Erbusco, in edificio storico esistente e ristrutturato ad inizio anni 90. Edificio costituito da n.2 unità residenziali termo-autonome più pertinenze su corte interna.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione:     | sassi/mattoni  |
| ■ solai:                       | laterocemento/volte mattoni  |
| ■ copertura:                   | laterocemento  |
| ■ muratura perimetrale:        | sassi/mattoni  |
| ■ coibentazione/isolamenti:    | non presente   |
| ■ divisori tra unità:          | laterizio/sassi/mattoni  |
| ■ infissi esterni:             | legno e doppio vetro semplice  |
| ■ infissi interni:             | legno  |
| ■ pavimenti e rivestimenti:    | piastrella ceramica  |
| ■ impianto di riscaldamento:   | autonomo   |
| ■ impianto sanitario:          | tradizionale   |
| ■ impianto gas:                | a norma rispetto al periodo di realizzazione   |
| ■ impianto elettrico:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione   |
| ■ impianto di climatizzazione: | non presente   |
| ■ altri impianti:              | citofono   |
| ■ allaccio fognatura:          | presente   |
| ■ fonti rinnovabili:           | non presenti   |
| ■ finiture esterne:            | mattoni/sassi/pietra   |
| ■ numero totale piani:         | 2 piano fuori terra  |
| ■ Dimensione:                  | <input type="checkbox"/> piccola<br><input checked="" type="checkbox"/> media<br><input type="checkbox"/> grande   |
| ■ Caratteri domanda e offerta  | <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente<br><input type="checkbox"/> privato<br><input checked="" type="checkbox"/> società<br><input type="checkbox"/> cooperativa |



■ **Forma di mercato**



- vendita giudiziaria
- lato venditore
- privato
  - società
  - cooperativa
  - vendita giudiziaria

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale



■ **Filtering**

- assente
- up
  - down



■ **Fase del mercato immobiliare**

- stazionario
- espansione
  - contrazione
  - recessione



Altro

--

**LOTTO 1B di 1 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**



**Localizzazione**

- Provincia: Brescia
- Frazione: --
- Via/Piazza: via Balucanti
- Comune: Erbusco
- Località: --
- Civico n.: 10
- Condominio: --



**Zona**

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferia
- Extra Urbana
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale







Mappa geografica: Bing Maps 2024 – Microsoft

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

geometra **Campana Gabriele**

Via E. Spalenza, 51/b – 25038 Rovato (Bs)

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





- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

**Tipologia immobiliare**

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato (storico, ristrutturato nel 1992 circa)
- Rudere

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato a condominio

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Autorimessa
- Cantina (Loc. di sgombero)
- Altro:

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Le unità immobiliari sono inserite nel centro storico di Erbusco, in edificio storico esistente e ristrutturato ad inizio anni 90. Edificio costituito da n.2 unità residenziali termo-autonome più pertinenze su corte interna.

- struttura in elevazione:** sassi/mattoni
- solai:** laterocemento/volte mattoni
- copertura:** laterocemento
- muratura perimetrale:** sassi/mattoni
- coibentazione/isolamenti:** non presente
- divisori tra unità:** laterizio/sassi/mattoni
- infissi esterni:** legno e doppio vetro semplice
- infissi interni:** legno
- pavimenti e rivestimenti:** piastrella ceramica



- impianto di riscaldamento:
- impianto sanitario:
- impianto gas:
- impianto elettrico:
- impianto di climatizzazione:
- altri impianti:
- allaccio fognatura:
- fonti rinnovabili:
- finiture esterne:
- numero totale piani:
- **Dimensione:**



- **Caratteri domanda e offerta**



- **Forma di mercato**

- **Filtering**

- **Fase del mercato immobiliare**



- Altro**



- autonomo
- tradizionale
- a norma rispetto al periodo di realizzazione
- a norma rispetto al periodo di realizzazione
- non presente
- citofono
- presente
- non presenti
- mattoni/sassi/pietra
- 2 piano fuori terra
- piccola
- media
- grande

- lato acquirente

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

- lato venditore

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

- assente

- up
- down

- stazionario

- espansione
- contrazione
- recessione

--



# LOTTO 1C di 1 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Erbusco
- Frazione: --
- Località: --
- Condominio: --
- Via/Piazza: via Balucanti
- Civico n.: SNC



## Zona

- Urbana
- Centrale
- Extra Urbana
- Agricola
- Semicentrale
- Industriale
- Periferia
- Artigianale
- Residenziale







Mappa geografica: Bing Maps 2024 – Microsoft

### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato (storico, ristrutturato nel 1992 circa)
- Rudere

### ■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato in linea
- Fabbricato singolo
- Fabbricato rurale

- Fabbricato a schiera       Fabbricato a corte  
 Fabbricato bifamiliare       Fabbricato a condominio  
 Fabbricato tipico

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento       Autorimessa (garage/box)  
 Appartamento (attico)       Posto auto coperto (fabbricato)  
 Appartamento (loft)       Autorimessa  
 Villa       Ripostiglio  
 Villino       Altro:  
 Villetta a schiera

### ■ Caratteristiche generali dell'immobile

Le unità immobiliari sono inserite nel centro storico di Erbusco, in edificio storico esistente e ristrutturato ad inizio anni 90. Edificio costituito da n.2 unità residenziali termo-autonome più pertinenze su corte interna.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione:     | laterizio/sassi/mattoni  |
| ■ solai:                       | laterocemento  |
| ■ copertura:                   | laterocemento  |
| ■ muratura perimetrale:        | laterizio/sassi/mattoni  |
| ■ coibentazione/isolamenti:    | non presente   |
| ■ divisori tra unità:          | laterizio/sassi/mattoni  |
| ■ infissi esterni:             | basculante in metallo - manuale  |
| ■ infissi interni:             | -  |
| ■ pavimenti e rivestimenti:    | piastrelle ceramica  |
| ■ impianto di riscaldamento:   | -  |
| ■ impianto sanitario:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione   |
| ■ impianto gas:                | -  |
| ■ impianto elettrico:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione   |
| ■ impianto di climatizzazione: | -  |
| ■ altri impianti:              | -  |
| ■ allaccio fognatura:          | -  |
| ■ fonti rinnovabili:           | -  |
| ■ finiture esterne:            | intonaco   |
| ■ numero totale piani:         | n°2 piani fuori terra  |
| ■ Dimensione:                  | <input type="checkbox"/> piccola<br><input checked="" type="checkbox"/> media<br><input type="checkbox"/> grande |

### ■ Caratteri domanda e offerta

- lato acquirente  
 privato  
 società  
 cooperativa



■ **Forma di mercato**



■ **Filtering**

■ **Fase del mercato immobiliare**



**Altro**



vendita giudiziaria

■ lato venditore

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta

- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

- assente
- up
- down

- stazionario
- espansione
- contrazione
- recessione

--



### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### 3.1A LOTTO 1A di 1

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

foglio NCT/15, particella 149, subalterno 3

Erbusco, via Balucanti n. 8

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale "a corte" sviluppato su due piani fuori terra nel centro storico di Erbusco, con fabbricati adiacenti di altra proprietà.

L'unità oggetto di perizia è un'abitazione a destinazione residenziale che si sviluppa ai piani terra e primo, ubicato al civico 8 di via Balucanti. L'unità immobiliare è così composta:

- piano terra: tinello, cucina, sottoscala, scala interna di collegamento, disimpegno, bagno, disimpegno e cantina;
- piano primo: due camere, due disimpegni e scala interna di collegamento.

Alcuni locali a piano terra (tinello e cucina) hanno un soffitto in volte a botte con un'altezza misurata in loco variabile da m 2,75 a m 1,57, il bagno ha un'altezza misurata in loco di m 2,20, la cantina ha un'altezza misurata in loco di m 2,90, invece al piano primo troviamo un soffitto in volte lunettate con un'altezza misurata in loco che varia da m 3,04 a m 1,98/2,74 (imposta e altezza della lunetta).

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967, ed è realizzato con struttura portante in sassi-mattoni-pietre. I solai sono, per la porzione di fabbricato su via Balucanti in volte a mattoni intonacate (fra piano terra e primo "a botte" e fra piano primo e secondo "a botte lunettate"), per la porzione stante la corte interna solaio laterocemento intonacato.

Lo stato generale appare sufficiente. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Vi sono locali fenomeni di infiltrazioni (ad oggi asciugate) nel vano scala interno. La pavimentazione è in materiale ceramico di media fattezza, eccezione della cantina che è in cotto.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria termoautonomo, con termosifoni in alluminio e caldaia alloggiata in cucina.

Esternamente i muri sono per la maggior parte a vista (sassi e mattoni) e parte in intonaco malta rustica e presentano finiture standard dell'epoca della realizzazione per quanto riguarda immobili situati in centro storico. I serramenti interni sono in legno color marrone di media fattezza. Gli infissi esterni in legno color marrone e doppi vetri semplici con persiane esterne di color marrone. La camera che si affaccia su via Balucanti è dotata di doppi infissi, quello esterno in legno color marrone e doppi vetri semplici con persiane esterne di color marrone e quello interno è una portafinestra con delle spallette laterali in alluminio color chiaro e doppi vetri. L'ingresso pedonale su via Balucanti è composto da doppi infissi: portafinestra a due battenti (sul lato interno) in legno e doppi vetri semplici e portoncino esterno a doppio battente con architrave orizzontale e piedritti in pietra di Sarnico.

La scala interna è in marmo di Botticino in sufficiente stato di manutenzione.

Le parti comuni risultano essere in buono stato di manutenzione.

## Confini del lotto

piano terra:

- **Nord:** a.u.i. sub.5 e corte comune;
- **Est:** a.u.i. sub.6;
- **Sud:** a.u.i. particella 150;
- **Ovest:** via Balucanti;

piano primo:

- **Nord:** a.u.i. sub.5 ed affaccio su corte comune;
- **Est:** a.u.i. proprietà di terzi;
- **Sud:** a.u.i. particella 150;
- **Ovest:** affaccio su via Balucanti;

## Consistenza

- Rilievo

- Interno ed esterno

- Solo esterno

- Diretto in loco

- Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

- Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo

- 04/06/2024

## Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

- SIL - Superficie Interna Lorda

- SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): piano terra = m<sup>2</sup> 66,24

Superficie principale (SEL): piano primo = m<sup>2</sup> 58,33

Superficie secondarie (SEL):

Destinazione	superficie	indice mercantile	sup. commerciale
cantina	m <sup>2</sup> 25,19	50 %	= m <sup>2</sup> 12,60
corte comune	m <sup>2</sup> 133,61	10 % / 3	= m <sup>2</sup> 4,45
corsello comune	m <sup>2</sup> 25,48	25 % / 3	= m <sup>2</sup> 2,12

## Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 143,74**



**Caratteristiche qualitative**

■ **Livello di piano**

■ **Ascensore**

■ **N.servizi**

Impianti in dotazione

■ **Riscaldamento**

■ **Condizionamento**

■ **Solare termico (produzione acqua calda)**

■ **Elettrico**

■ **Idraulico**

■ **Antifurto**

■ **Pannelli fotovoltaici**

■ **Impianto geotermico**

■ **Domotica**

■ **Manutenzione fabbricato**

■ **Manutenzione unità interna**

■ **Classe energetica**

■ **Inquinamento**

■ **Esposizione prevalente dell'immobile**



■ piano terra e piano primo

■ -

■ 1

■ **Presente – vetustà (anni) 30/40**

Se presente indicare la tipologia

centralizzato

■ autonomo

Alimentazione:

■ gas metano

Sistema di emissione:

■ radiatori in alluminio

■ non presente

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 30/40

■ Presente – vetustà (anni) 30/40

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ non presente

■ Atmosferico

■ Assente

Presente

■ Acustico

■ Assente

Presente

■ Elettromagnetico

■ Assente

Presente

■ Ambientale

■ Assente

Presente

Minimo

■ Media

■ Massimo







Luminosità dell'immobile

Panoramicità dell'immobile

Funzionalità dell'immobile

Finiture dell'immobile

altro

Minimo

Media

Massimo

Minimo

Media

Massimo

Minimo

Media

Massimo

Minimo

Media

Massimo

:/



### 3.1B LOTTO 1B di 1

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

foglio NCT/15, particella 149, subalterno 5  
Erbusco, via Balucanti n. 10 (catastalmente via Balucanti n. 8)

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale "a corte" sviluppato su due piani fuori terra nel centro storico di Erbusco, con fabbricati adiacenti di altra proprietà.

L'unità oggetto di perizia è un'abitazione a destinazione residenziale che si sviluppa ai piani terra e primo, ubicato al civico 10 di via Balucanti. L'unità immobiliare è così composta:

- piano terra: tinello, cucina, sottoscala e scala interna di collegamento;
- piano primo: tre locali, bagno, disimpegno, balcone e scala interna di collegamento.

I locali a piano terra hanno un'altezza misurata in loco di m 2,70; parte dei locali al piano primo hanno un'altezza misurata in loco di m 2,47 e parte dei locali hanno un'altezza che varia da m 2,70 a m 2,12.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967, ed è realizzato con struttura portante in sassi-mattoni-pietre. I solai con strutture orizzontali parte in laterocemento e parte in volte a mattoni.

Lo stato generale appare sufficiente. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. Vi sono locali fenomeni di scrostamento della tinteggiatura nel bagno a piano primo, probabilmente dovuto alla non adeguata ventilazione dei locali. La pavimentazione è in materiale ceramico di media fattezza.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria termoautonomo, con termosifoni in alluminio e caldaia alloggiata nell'unità a fianco (sub. 3 – lotto 1A).

Esternamente i muri sono per la maggior parte a vista (sassi e mattoni) e parte in intonaco malta rustica e presentano finiture standard dell'epoca della realizzazione per quanto riguarda immobili



situati in centro storico. I serramenti interni sono in legno color marrone di media fattezze. Gli infissi esterni in legno color marrone e doppi vetri semplici con persiane esterne di color marrone. L'ingresso pedonale su via Balucanti è composto da doppi infissi: portafinestra a due battenti (sul lato interno) in legno e doppi vetri semplici e portoncino esterno a doppio battente con architrave ad arco e piedritti in pietra di Sarnico.

I balconi sono pavimentati con materiale ceramico di bassa fattezze rispetto al contesto e delimitati parzialmente da una ringhiera metallica e parte con pilastri in mattoni a vista. La scala interna è in marmo di Botticino in sufficiente stato di manutenzione.

Le parti comuni risultano essere in buono stato di manutenzione.

### Confini del lotto

*piano terra:*

- **Nord:** corsello comune;
- **Est:** cortile comune;
- **Sud:** a.u.i. subalterno 3;
- **Ovest:** via Balucanti;

*piano primo:*

- **Nord:** a.u.i. proprietà di terzi;
- **Est:** affaccio su cortile comune;
- **Sud:** a.u.i. subalterno 3;
- **Ovest:** affaccio su via Balucanti;

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco

- Interno ed esterno
- Solo esterno

■ Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

■ Data del sopralluogo

■ 04/06/2024

### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): piano terra = m<sup>2</sup> 50,35

Superficie principale (SEL): piano primo = m<sup>2</sup> 76,66



Superficie secondarie (SEL):

Destinazione	superficie	indice mercantile	sup. commerciale
balcone	m <sup>2</sup> 7,45	25 %	= m <sup>2</sup> 1,86
corte comune	m <sup>2</sup> 133,61	10 % / 3	= m <sup>2</sup> 4,45
corsello comune	m <sup>2</sup> 25,48	25 % / 3	= m <sup>2</sup> 2,12
<b>Superficie commerciale</b>			<b>m<sup>2</sup> 135,45</b>



Caratteristiche qualitative

■ Livello di piano

■ Ascensore

■ N.servizi

Impianti in dotazione

■ Riscaldamento

■ Condizionamento

■ Solare termico (produzione acqua calda)

■ Elettrico

■ Idraulico

■ Antifurto

■ Pannelli fotovoltaici

■ Impianto geotermico

■ Domotica

■ Manutenzione fabbricato

■ Manutenzione unità interna

■ Classe energetica

■ Inquinamento

■ piano terra e piano primo

■ -

■ 1

■ Presente – vetustà (anni) 30/40  
Se presente indicare la tipologia

centralizzato

■ autonomo

Alimentazione:

■ gas metano

Sistema di emissione:

■ radiatori in alluminio

■ non presente

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 30/40

■ Presente – vetustà (anni) 30/40

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ non presente

■ Atmosferico

■ Assente







■ **Esposizione prevalente dell'immobile**

■ **Luminosità dell'immobile**

■ **Panoramicità dell'immobile**

■ **Funzionalità dell'immobile**

■ **Finiture dell'immobile**

**altro**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|  | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input type="checkbox"/> Minimo                      |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media            |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Massimo          |   |
| <input type="checkbox"/> Minimo                      |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media            |   |
| <input type="checkbox"/> Massimo                     |   |
| <input type="checkbox"/> Minimo                      |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media            |   |
| <input type="checkbox"/> Massimo                     |   |
| <input type="checkbox"/> Minimo                      |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media            |   |
| <input type="checkbox"/> Massimo                     |   |
| <input type="checkbox"/> Minimo                      |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media            |   |
| <input type="checkbox"/> Massimo                     |   |

: /

### 3.1C LOTTO 1C di 1

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

foglio NCT/15, particella 149, subalterno 6 *graffato* alla particella 148  
Erbusco, via Balucanti snc (catastalmente via Balucanti n. 8)

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale "a corte" sviluppato su due piani fuori terra nel centro storico di Erbusco, con fabbricati adiacenti di altra proprietà.

L'unità oggetto di perizia è composta da un'autorimessa ed un ripostiglio (in due corpi di fabbrica distinti) a piano terra, aventi ingresso carrabile da via Balucanti per mezzo di un cancello carrabile.

L'autorimessa è munita di basculante manuale in metallo ed è composta da un unico vano.

Il solaio superiore in laterocemento intonacato, il pavimento è in materiale ceramico, le pareti sono parzialmente in sassi-mattoni a vista e parte in laterizio intonacato non tinteggiato. Nell'angolo sud-est si trova uno spazio adibito a lavanderia, con due porzioni di pareti piastrellate (h mt 1,40) ed attrezzata con un lavatoio ed un attacco lavatrice. Serramento (finestra) esterno in legno con vetro acidato ed inferriata decorata in ferro. L'altezza misurata in loco è pari a mt 2,07.

L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione ed idrico.





autorimessa	m <sup>2</sup> 29,20	60 %	= m <sup>2</sup> 17,52
portico	m <sup>2</sup> 6,85	25 %	= m <sup>2</sup> 1,71
ripostiglio	m <sup>2</sup> 7,67	40 %	= m <sup>2</sup> 3,07
corte comune	m <sup>2</sup> 133,61	10 % / 3	= m <sup>2</sup> 4,45
corsello comune	m <sup>2</sup> 25,48	25 % / 3	= m <sup>2</sup> 2,12
<b>Superficie commerciale</b>			<b>m<sup>2</sup> 28,88</b>

**Caratteristiche qualitative**

■ **Livello di piano**

■ **Ascensore**

■ **N.servizi**

■ **Riscaldamento**

■ **Condizionamento**

■ **Solare termico (produzione acqua calda)**

■ **Elettrico**

■ **Idraulico**

■ **Antifurto**

■ **Pannelli fotovoltaici**

■ **Impianto geotermico**

■ **Domotica**

■ **Manutenzione fabbricato**

■ **Manutenzione unità interna**

■ **Classe energetica**

■ **Inquinamento**

■ **Esposizione prevalente dell'immobile**

■ **Luminosità dell'immobile**

■ **Panoramicità dell'immobile**

■ **Funzionalità dell'immobile**

■ **Finiture dell'immobile**

**altro**

■ **piano terra**

■ **no**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

■ **Presente – vetustà (anni) 30/40**

■ **non pertinente**

■ **non presente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

**Minimo**

■ **Media**

**Massimo**

**Minimo**

■ **Media**

**Massimo**

■ **non pertinente**

■ **non presente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

■ **non pertinente**

**Minimo**

■ **Media**

**Massimo**

: /



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Edificio ante 1967 sicuramente interessato da successivi interventi di manutenzione straordinaria/risanamento negli anni 70/80;

#### Titoli autorizzativi esaminati

previa richiesta telematica a mezzo pec all'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Erbusco (Bs), ho riscontrato che per le unità immobiliari oggetto della presente, sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE, R.C. N.98/1975 del 09/06/1975, per “la sistemazione del fabbricato” (All.17), si evidenzia che il titolo non rappresenta il fabbricato nella sua integrità. Nella fattispecie, la licenza in questione tratta solamente parte dell'unità di cui al lotto 1B.
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE, R.C. N. 44/84 del 03/08/1984, per “lavori di manutenzione ordinaria in una stanza al I° piano” (All.18), si evidenzia che il titolo non rappresenta il fabbricato nella sua integrità. Nella fattispecie, la licenza in questione tratta solamente parte del piano primo dell'unità di cui al lotto 1A.
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE, R.C. N. 46/85 del 19/07/1985, per “l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e risanamento igienico del fabbricato” (All.19), si evidenzia che il titolo in questione è riferito all'intervento di proprietà di terzi, non oggetto di esecuzione, in cui vengono eseguite chiusure di passaggi verso il vano scala del lotto 1A;
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE, R.C. N. 136/88 prot. n. 4250 del 18/05/1988, per “la formazione di pensilina in legno” (All.20);
- CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA Pratica N. 41/93 prot. n. 1402 del 18/05/1993 per l'esecuzione di “opere pertinenziali formazione garage” (All.21).

Per i beni in oggetto non è stato reperito, presso gli uffici comunali, il “certificato di abitabilità” o “richiesta di agibilità”.

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: vigente

Il Comune di Erbusco è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 28/05/2010 e pubblicata sul BURL in data 16/03/2011 al n.11, a cui a cui si sono succedute numerose varianti sino all'ultima (SUAP) per “SUAP Mombelli srl (Variante al PGT art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 04/03/2022 e pubblicata sul BURL n.17 in data 17/04/2022.

Consultando il portale <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>, si possono annotare tutte le varianti intercorse dalla prima adozione sino ad oggi, compreso quelle di carattere puntuale, ininfluenti per l'ambito in argomento.

Il fabbricato ove trovasi collocazione le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione, risulta classificato dalla strumentazione urbanistica vigente (Tavola 1.2 del PdR “azzonamento

capoluogo”) all’interno della “zona A – centri storici”, disciplinato dall’art. 13 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Dall’analisi dell’elaborato grafico allegato al Piano delle regole e denominato Tavola 4.2 “carta delle classi finali di sensibilità paesistica”, si evince che il fabbricato in argomento risulta essere catalogato in “Classe 3: sensibilità paesistica media”.

Dall’analisi degli elaborati grafici allegati al Documento di Piano e denominati rispettivamente Tavola D.P.12 “Vincoli amministrativi” e Tavola D.P.10 “Tavola dei vincoli”, si evince che il fabbricato in argomento non risulta essere interessato da amministrativi, ma bensì, da vincolo di natura paesaggistica da “D.M. 12 maggio 1967 – dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Erbusco”.

■ destinazione d’uso dell’immobile

alla data della valutazione, la destinazione d’uso esistente del bene ■ E’ □ NON E’ compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

■ Convenzione Urbanistica ■ no

■ Cessioni diritti edificatori ■ no

#### Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici ■ no

■ Vincoli ambientali ■ no

■ Vincoli paesaggistici ■ si:

- DM 12/05/1967 dichiarazione di notevole interesse pubblico

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

#### LOTTO 1A di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco (Bs) 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** dell’unità immobiliare in oggetto e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per quanto agli atti, per le seguenti motivazioni (si evidenzia che i titoli visionati non rappresentano il fabbricato o le unità nella loro interezza, ed alcune porzioni di esse non sono rappresentate):

- distributivo interno, geometria copertura ed altezze interne;

*Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:*

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare in analisi, con espressa esclusione delle parti condominiali, per quanto riguarda le difformità evidenziate si ipotizza che possano essere:

- regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, che evidenzi il corretto stato di fatto e si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila). Si fa presente che essendoci il vincolo paesaggistico di cui al DM del 12 maggio 1967, bisogna ottenere il parere di compatibilità paesaggistica prima della presentazione della pratica edilizia. L'eventuale procedibilità o non procedibilità all'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica deve essere valutata con necessità di coinvolgimento di un ente sovracomunale. Per questi motivi non è possibile valutare né definire l'eventuale sanabilità e relativi costi.

## LOTTO 1B di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco (Bs) 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 dell'unità immobiliare in oggetto e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per quanto agli atti, per le seguenti motivazioni (si evidenzia che i titoli visionati non rappresentano il fabbricato o le unità nella loro interezza, ed alcune porzioni di esse non sono rappresentate):
  - distributivo interno, geometria copertura ed altezze interne;

*Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:*

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare in analisi, con espressa esclusione delle parti condominiali, per quanto riguarda le difformità evidenziate si ipotizza che possano essere:

- regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, che evidenzi il corretto stato di fatto e si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila). Si fa presente che essendoci il vincolo paesaggistico di cui al DM del 12 maggio 1967, bisogna ottenere il parere di compatibilità paesaggistica prima della presentazione della pratica edilizia. L'eventuale procedibilità o non procedibilità all'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica deve essere valutata con necessità di coinvolgimento di un ente sovracomunale. Per questi motivi non è possibile valutare né definire l'eventuale sanabilità e relativi costi.



## LOTTO 1C di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco (Bs) 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** dell'unità immobiliare in oggetto e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- altezze interne, formazione porticato in ampliamento al ripostiglio e formazione angolo lavanderia all'interno dell'autorimessa.

*Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:*

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare in analisi, con espressa esclusione delle parti condominiali, per quanto riguarda le difformità evidenziate si ipotizza che possano essere:

- regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, che evidenzi il corretto stato di fatto e si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila). Si fa presente che essendoci il vincolo paesaggistico di cui al DM del 12 maggio 1967, bisogna ottenere il parere di compatibilità paesaggistica prima della presentazione della pratica edilizia. L'eventuale procedibilità o non procedibilità all'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica deve essere valutata con necessità di coinvolgimento di un ente sovracomunale. Per questi motivi non è possibile valutare né definire l'eventuale sanabilità e relativi costi.

### Note:

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o agli allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in ripristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dell'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

### Importante:

considerata la tipologia delle difformità riscontrate a punti precedenti e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

**4.2 Rispondenza catastale**

- Documentazione visionata: ■ Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Brescia- Territorio
- Elenco documentazione visionata: ■ Visura storica catasto fabbricati (All. 07, 08 e 09)
- Estratto di mappa (All. 05)
- Scheda catastale (All. 10, 11 e 12)
- Data verifica catastale (gg/mm/aa): 15/05/2024

**LOTTO 1A di 1**

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Erbusco (BS) in mappa al:

- |                  |               |                      |                    |
|------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 15   | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 149  | ■ Sub. 3           |
| ■ Categoria: A/3 | ■ classe 3    | ■ consistenza 5 vani | ■ rendita € 196,25 |

**LOTTO 1B di 1**

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Erbusco (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 15   | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 149    | ■ Sub. 5           |
| ■ Categoria: A/3 | ■ classe 3    | ■ consistenza 5,5 vani | ■ rendita € 215,88 |

**LOTTO 1C di 1**

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Erbusco (BS) in mappa al:

- |                   |                |                                |                   |
|-------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 15    | ■ Sezione NCT  | ■ particella n. 149            | ■ Sub. 6          |
| ■ Categoria: C/2  | ■ classe 1     | ■ consistenza 8 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 10,33 |
| ■ <i>graffato</i> | ■ Foglio n. 15 | ■ particella n. 148            |                   |

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni, riportate sulle singole planimetrie catastali. Non vi è elaborato planimetrico.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE****LOTTO 1A di 1**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- diversa altezza interna.
  - diversa distribuzione

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

### LOTTO 1B di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - diversa altezza interna.
  - diversa distribuzione
  - sistemazione mappa

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale e tipo mappale per corretto inserimento in mappa, pari a € 1.500,00.

### LOTTO 1C di 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - parziale diversa altezza, destinazione, distribuzione e ampliamento superfici di sagoma;
  - sistemazione della sagoma in mappa.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale (costituzione di due nuovi subalterni, uno per il garage ed uno per il ripostiglio) e tipo mappale per corretto inserimento in mappa, pari a € 2.000,00.

## 4.3 Verifica della titolarità

### Titolo di provenienza: quota 1/3 nuda proprietà di OMISSIS

- Tipo di atto : donazione con riserva di usufrutto da genitori a figli – cessione di quota – vendita di porzione immobiliare urbana (All.25)
- Notaio : Dott. Francesco Passari
- Data atto : 14/07/1987
- Repertorio/Raccolta : 49588/9440



- estremi registrazione
- estremi trascrizione

: Breno n. 118 il 03/08/1987  
: Brescia n. 5845/3929 il 01/03/1988

**Titolo di provenienza: quota 1/3 nuda proprietà di OMISSIS  
e 1/3 nuda proprietà di OMISSIS**

- Tipo di atto
- Notaio
- Data atto
- Repertorio/Raccolta
- estremi registrazione
- estremi trascrizione

: donazione con riserva di usufrutto da genitori a figli –  
cessione di quota – vendita di porzione immobiliare  
urbana (All.25)  
: Dott. Francesco Passari  
: 14/07/1987  
: 49588/9440  
: Breno n. 118 il 03/08/1987  
: Brescia n. 5846/3930 il 01/03/1988

**N.B.:** riunione di usufrutto avvenuta in data 06/04/2001 in seguito alla morte di OMISSIS e in data 03/03/2020 in seguito alla morte di OMISSIS.

Si veda relazione ventennale allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare (All.23).

- Quota di proprietà:

- quota 2/3 piena proprietà, OMISSIS
- quota 1/3 piena proprietà, OMISSIS

**Condizioni limitanti**

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

- no
- no
- no
- no
- no

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

**LOTTE 1A, 1B, 1C**

- Libero
- utilizzato dai debitori

**Estratto matrimonio degli esecutati:**

- acquisito (All.27):  
- esecutati uniti in matrimonio il 28/05/1983, in regime di  
comunione legale dei beni.

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

Tutti i lotti hanno come vincolo:

- di natura urbanistica, le norme tecniche inerenti la zona urbanistica in cui si trovano;
- di natura paesaggistica, da vincolo di natura paesaggistica da "D.M. 12 maggio 1967 – dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Erbusco".

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

Esaminata la relazione storica ventennale datata 22/03/2024 allegata al fascicolo dell'esecuzione (All.23) e da verifica personale eseguita il 02/08/2024 (aggiornata al 01/08/2024) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in via telematica (All.24) sulle unità oggetto di stima risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

**ISCRIZIONE NN. 14771/2240 del 05/04/2018** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/02/2018 Numero di repertorio 921 emesso da TRIBUNALE Sede BRESCIA

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted])

V [redacted]

contro [redacted] Nat [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] Nat [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] Nat [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nat [redacted]

[redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

capitale € 112.709,85 Totale € 135.251,81

Grava su Erbusco Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 148 Subalterno graffate Foglio 15 Particella 149 Subalterno 6, Erbusco sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 149 Sub. 3 Particella 149 Sub. 5, Erbusco Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 355 Subalterno 20 graffate Foglio 11 Particella 387 Subalterno 2, Erbusco sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 387 Sub. 11

**TRASCRIZIONE NN. 12028/8441 del 20/03/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/02/2024 Numero di repertorio 1436 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] Richiedente: [redacted]

[redacted]

contro [redacted] Nat [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] Nat [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

Grava su Erbusco Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 148 Subalterno graffate Foglio 15 Particella 149 Subalterno 6, Erbusco sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 149 Sub. 3 Particella 149 Sub. 5

Si veda elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione e relazione ventennale (certificato notarile) Notaio Giulia Messina Vitrano allegato al fascicolo dell'esecuzione (All.23).

### VINCOLI URBANISTICI

Gli immobili in via Balucanti sono classificati nel P.G.T. in "zona A – centri storici", disciplinata dall'art. 13 delle Norme Tecniche Attuative allegato al Piano delle Regole.

**ONERI CONDOMINIO** - assenti

**LOCAZIONE IMMOBILI** - assente

## 7. Analisi estimativa

### 7.1 – calcolo del valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'“Osservatorio immobiliare dell' Agenzia del Territorio” ed il “Listino Immobiliare” edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrizzati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quelli oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto il valore di locazione per le unità prese in considerazione.

#### LOTTO 1A DI 1

- Canone di locazione medio calcolato: dai € 380,00 ai 500,00 mensili

#### LOTTO 1B DI 1

- Canone di locazione medio calcolato: dai € 400,00 ai 520,00 mensili

#### LOTTO 1C DI 1

- Canone di locazione medio calcolato: dai € 90,00 ai 110,00 mensili

### 7.2 – calcolo del valore commerciale

#### Utilizzo della valutazione

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

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

#### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,*

*indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Il concetto d'immediato realizzo mira, pertanto, ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile nell'90% del più probabile valore di libero mercato per tutti i lotti.

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

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

si

no

Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona e ispezione atti di compravendita per immobili e zona simili.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si fa riferimento alla descrizione di cui sopra, mentre per le caratteristiche estrinseche prevale l'ubicazione:



le unità sono ubicate nel Comune di Erbusco, situato in Franciacorta, a sud del Lago Sebino ed ai piedi del Monte Orfano. Proprio ad Erbusco hanno la loro sede moltissime aziende vitivinicole e lo stesso Consorzio per la tutela del Franciacorta. Erbusco si colloca dunque al centro di un'area di rilevante importanza economica, storico-culturale e turistica: il vitalissimo tessuto produttivo si affianca e convive armonicamente con la presenza delle principali aziende vitivinicole specializzate nella produzione di Franciacorta DOCG. A ciò si aggiunge la presenza di un nucleo storico consolidato (caratterizzato dalla Pieve e dal castello medievali oltre che da numerose dimore storiche cinque, sei e settecentesche) e un'estesa superficie vitata che circonda gli abitati. Il 25 novembre 2022, con decreto del Presidente della Repubblica, sulla proposta del Ministro degli Interni, è stato concesso il titolo onorifico di Città.

All'interno del comune, le unità immobiliari sono nella centrale di Erbusco capoluogo, dove si trovano piccole strutture di vendita, servizi, uffici pubblici e scuole. Il paese presenta un'ottima rete di collegamento viaria (autostradale e provinciale), godendo allo stesso tempo della tranquillità di paese.

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima (ispezione atti di compravendita di immobili e zona simili).

Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- LOTTO 1A-1B-1C: **1.200 €/mq;**

Pertanto:

**LOTTO 1A DI 1**

Superficie perequata (vedi pag. 19) =	143,74 mq x 1.200 €/mq =	172.490,40 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 5.500,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	166.990,40 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>167.000,00 €</b>

**LOTTO 1B DI 1**

Superficie perequata (vedi pag. 22/23) =	135,45 mq x 1.200 €/mq =	162.539,40 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 6.500,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	156.039,40 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>156.000,00 €</b>

**LOTTO 1C DI 1**

Superficie perequata (vedi pag. 26) =	28,88 mq x 1.200 €/mq =	34.653,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 6.500,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	28.153,00 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>28.150,00 €</b>

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1A DI 1

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Erbusco (BS) in mappa al:

- |                  |               |                      |                    |
|------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 15   | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 149  | ■ Sub. 3           |
| ■ Categoria: A/3 | ■ classe 3    | ■ consistenza 5 vani | ■ rendita € 196,25 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **167.000,00** *diconsi* Euro centosessantasettamila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € **150.300,00** *diconsi* Euro centocinquantamilatrecento/00.

### LOTTO 1B DI 1

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Erbusco (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 15   | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 149    | ■ Sub. 5           |
| ■ Categoria: A/3 | ■ classe 3    | ■ consistenza 5,5 vani | ■ rendita € 215,88 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **156.000,00** *diconsi* Euro centocinquantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € **140.400,00** *diconsi* Euro centoquarantamilaquattrocento/00.

### LOTTO 1C DI 1

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Erbusco (BS) in mappa al:

- |                   |                |                                |                   |
|-------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 15    | ■ Sezione NCT  | ■ particella n. 149            | ■ Sub. 6          |
| ■ Categoria: C/2  | ■ classe 1     | ■ consistenza 8 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 10,33 |
| ■ <i>graffato</i> | ■ Foglio n. 15 | ■ particella n. 148            |                   |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **28.150,00** *diconsi* Euro ventottomilacentocinquanta/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 25.335,00 arrotondato ad € **25.300,00** *diconsi* Euro venticinquemilatrecento/00.



## COMPOSIZIONE LOTTI di VENDITA.



**Ai fini della stima le singole unità sono state individuate in singoli lotti (1A, 1B e 1C).  
E' consigliabile proporre la vendita in LOTTO UNICO:**

**LOTTO UNICO:**  
**ABITAZIONE (lotto 1A) + ABITAZIONE (lotto 1B) + AUTORIMESSAe  
RIPOSTIGLIO (lotto 1C):**  
*valore di mercato: € 351.150,00 – valore di realizzo: € 316.000,00*

### in alternativa

**Si fa presente che, è possibile proporre la vendita in DUE LOTTI, abbinando l'autorimessa  
lotto 1C all'appartamento lotto 1B:**

**LOTTO 1:**  
**ABITAZIONE (lotto 1B) + AUTORIMESSAe RIPOSTIGLIO (lotto 1C):**  
*valore di mercato: € 184.150,00 – valore di realizzo: € 165.700,00*

**LOTTO 2:**  
**ABITAZIONE (lotto 1A):**  
*valore di mercato: € 167.000,00 – valore di realizzo: € 150.300,00*



Vedasi il seguente riepilogo, per una individuazione immediata del valore del compendio immobiliare.

<b>LOTTO</b>	Unità Imm.ri in Erbusco (Bs)	Rif. catastali	<b>Più probabile valore di <u>MERCATO</u>, in libero mercato</b>	<b>Più probabile valore di <u>REALIZZO</u>, mercato in condizioni di vendita forzata</b>
<b>1A</b>	<b>ABITAZIONE</b> via Balucanti, 8	NCT/15, p. 149 <b>sub. 3</b>	(prop. 1/3+2/3 = 1/1) € 167.000,00	(prop. 1/3+2/3 = 1/1) € 150.300,00
<b>1B</b>	<b>ABITAZIONE</b> via Balucanti, 10	NCT/15, p. 149 <b>sub. 5</b>	(prop. 1/3+2/3 = 1/1) € 156.000,00	(prop. 1/3+2/3 = 1/1) € 140.400,00
<b>1C</b>	<b>AUTORIMESSA+RIP.</b> via Balucanti, snc	NCT/15, p. 410 <b>sub. 6</b> <i>graffato</i> p.148	(prop. 1/3+2/3 = 1/1) € 28.150,00	(prop. 1/3+2/3 = 1/1) € 25.300,00
<b>Più probabile valore di <u>MERCATO</u> in libero mercato del compendio immobiliare, se LOTTO UNICO:</b>			<b>€ 351.150,00</b>	-
<b>Più probabile valore di <u>REALIZZO</u> mercato in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare, se LOTTO UNICO:</b>			-	<b>€ 316.000,00</b>



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Campana Gabriele,

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 5858

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

**DICHIARA**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- e' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato di persona la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 13/08/2024

## 10. ALLEGATI

- 1) Identificazione LOTTI
- 2) Documentazione fotografica – LOTTO 1A
- 3) Documentazione fotografica – LOTTO 1B
- 4) Documentazione fotografica – LOTTO 1C
- 5) Estratto mappa
- 6) Estratto P.G.T.
- 7) Visura catastale storica – LOTTO 1A
- 8) Visura catastale storica – LOTTO 1B
- 9) Visura catastale storica – LOTTO 1C
- 10) Planimetria catastale – LOTTO 1A
- 11) Planimetria catastale – LOTTO 1B
- 12) Planimetria catastale – LOTTO 1C
- 13) Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 1A
- 14) Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 1B
- 15) Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 1C
- 16) Rappresentazione grafica superfici
- 17) Licenza di costruzione 98/1975
- 18) Concessione gratuita per opere edilizie 44/1984
- 19) Concessione gratuita per opere edilizie 46/1985
- 20) Concessione gratuita per opere edilizie 136/1988
- 21) Concessione edilizia gratuita 41/1993
- 22) Interrogazione agenzia delle entrate
- 23) Certificazione Notarile
- 24) Elenco formalità ipotecarie e ispezione iscrizioni/trascrizioni/annotazioni contro
- 25) Copia atto notarile di provenienza
- 26) Verbale di sopralluogo
- 27) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e cert. residenza degli esecutati