

B) Quesiti

- i quesiti formulati dall'III.mo Giudice sono i seguenti:

- *Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari;*
- *in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi;*
- *in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita;*
- *determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario;*
- *verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”;*

* * * * *

C) Note sulla metodologia adottata

- dopo aver preso attenta visione dei quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice, la sottoscritta per i giusti fini di causa, ritiene di dover evidenziare quanto segue:

1 - la sottoscritta, in data 08/05/2024 è stata nominata CTU nella Procedura Esecutiva 59/2024 esecuzione immobiliare, a carico di [REDACTED], con conferimento d'incarico e giuramento in data 13/05/2024;

2 – per la suddetta procedura la sottoscritta ha redatto e depositato il Rapporto di Valutazione in data 10/09/2024 e 17/09/2024;

3 - visti gli atti della procedura di cui sopra, dopo aver attentamente esaminato i quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice nella presente procedura, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali che si riassumono brevemente come segue:

- 3.1 - sopralluogo degli immobili;
- 3.2 - accesso presso gli Uffici del Comune di Ghedi;
- 3.3 - accesso presso Agenzie Immobiliari di Ghedi;
- 3.4 - interrogazione per planimetrie catastali;
- 3.5 - interrogazione per iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari;

- la sottoscritta procede come segue:

- in data 03/11/2025, contatta l'inquilino per fissare la data del sopralluogo;

- in data 06/11/2025, ha effettuato un sopralluogo, durante il quale ha verificato lo stato dei luoghi;
- conferma che alla data del sopralluogo, i locali si presentavano, come da documentazione fotografica qui allegata, ed erano occupati dall'inquilino;
- in data 10/11/2025, previo appuntamento si reca presso l'Ufficio preposto al Comune di Ghedi per visionare documentazione tecnica;
- in pari data, 10/11/2025, esegue l'accesso presso le principali agenzie immobiliari;
- in data 14/11/2025 effettua le interrogazioni per le planimetrie catastali;
- in data 18/11/2025 effettua le interrogazioni per le iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari [REDACTED];

* * * * *

D) Criteri e procedimenti

Nel presente rapporto si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima.

La definizione coincide sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013.

* * * * *

E) Fatti

- [REDACTED] ha proceduto a pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Ghedi, via Naviglio snc (all'atto del sopralluogo l'indirizzo è Via Borgo Fiorito n. 17) riportato al N.C.E.U. del Comune di Ghedi al Foglio 31, particella 505, subalterni 16 E 32;
- detto pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia a favore del creditore precedente in data 16.02.2024 alla formalità n. 6454/4670;
- il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa di un bene;

- all'udienza del 20.03.2025, innanzi la Dottoressa Angelina Baldissera, erano presenti l'avvocato [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per il creditore procedente [REDACTED] e l'avv. [REDACTED] per l'esecutata [REDACTED];

- nella suddetta udienza si è rilevato che:

- *in considerazione delle caratteristiche del bene non può procedersi alla separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- *che la vendita della quota indivisa del bene non appare probabile e che possa essere effettuata "ad un prezzo pari o superiore al valore" della quota medesima;*
- *che, dunque, la vendita della quota risulta in concreto economicamente non conveniente;*
- *che appare opportuno procedersi alla divisione del bene ai sensi dell'art. 600 c.p.c.;*

- il Giudice, pertanto, **dispone** di procedersi al giudizio di divisione in relazione ai beni sopra indicati;

- *fissa l'udienza del 10.07.2025 come prima udienza del giudizio di divisione per la comparizione del debitore, del creditore procedente, di tutti i creditori intervenuti, di tutti i creditori iscritti sia del debitore che dei comproprietari, di tutti i comproprietari e di tutti coloro che abbiano acquistato diritti sull'immobile ai sensi dell'art. 1113 co. 3 c.c.,*
- *sospende il procedimento esecutivo sino alla definizione del giudizio di divisione;*
- **precisa** che nel caso in cui il giudizio di divisione non dovesse essere instaurato la procedura esecutiva sarà dichiarata estinta;

* * * * *

F – Ubicazione del bene

L'unità immobiliare di cui è causa, insiste in un fabbricato per civile abitazione, sviluppato su tre piani fuori terra, oltre interrato, censito al NCT del Comune Censuario di Ghedi come abitazione di tipo civile (A/2), in Via Borgo Fiorito al civico 17, facente parte del Condominio "Girasole".





* * * * *

G - Descrizione sommaria del bene

L'oggetto della presente Consulenza è la possibile divisione e successiva valutazione di una unità immobiliare al piano primo ed una autorimessa pertinenziale al piano interrato, facenti parte di un complesso residenziale, nel comune di Ghedi, comune italiano situato nella bassa bresciana orientale al confine con la provincia di Mantova e di Cremona.

Il compendio immobiliare oggetto della valutazione è allocato in zona Nord-Est della città, e si estende in lato Nord dell'arteria principale SP 668.



Allegato 1 Accesso pedonale da Via Borgo Fiorito



Allegato 2 Accesso pedonale interno comune da Via Borgo Fiorito



Allegato 3 Entrata comune piano terra



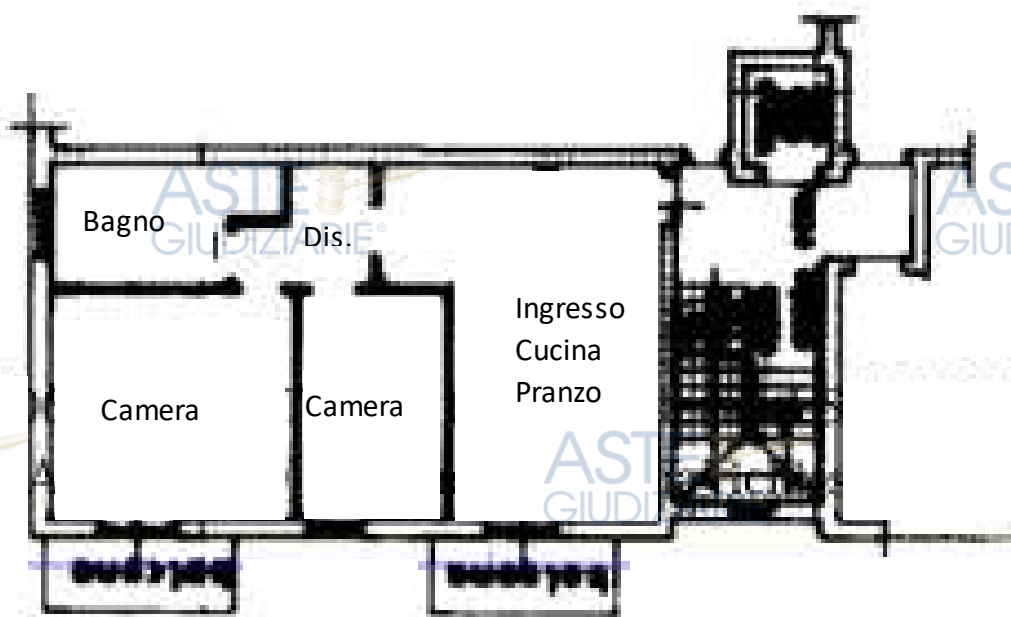
Allegato 4 Rampa accesso carrabile comune da Via Borgo Fiorito



All. 5 - Accesso carraio da Via Borgo Fiorito



Allegato 6 Esterno lato Sud



Allegato 7 Pianta Piano Primo

L'unità abitativa, è allocata al PIANO PRIMO del condominio in lato Sud-Est del complesso residenziale sopra descritto, l'accesso avviene dal piano terra tramite un androne comune a tutte le unità dell'immobile, pavimentato con mattonelle in ceramica posate in diagonale ove sono allocati un ascensore e le scale comuni, pavimentate con marmo;



Allegato 8 Ingresso piano terra comune

- al piano primo l'accesso avviene attraverso un portoncino d'ingresso in legno verniciato, che immette direttamente in un unico locale che delimita la cucina pranzo, che funge anche da soggiorno;
- l'accesso al reparto notte avviene attraverso un disimpegno;
- la **superficie interna netta è di 56,60 mq.**, oltre a due balconi di cui uno di mq. 3,70 che ha l'affaccio sulla cucina ed un altro di circa 3,10 mq. che ha l'affaccio sulla camera;



Allegato 9 Ingresso all'unità

- il locale che funge da cucina-pranzo-soggiorno è un unico locale e sviluppa una superficie di circa 22 mq., i pavimenti sono in ceramica monocottura di colore chiaro, posati in diagonale, il balcone è raggiungibile da una porta finestra esternamente protetta da ante cieche in legno verniciato;



Allegato 10 Ingresso – cucina – pranzo - soggiorno



Allegato 11 Disimpegno reparto notte

- frontalmente all'ingresso il disimpegno conduce al reparto notte, costituito da un bagno e due camere: la prima camera di 9 mq, ha l'affaccio in lato Sud attraverso una finestra, protetta all'esterno da ante cieche in legno verniciato;



Allegato 12 camera singola



- a seguire, la seconda camera di circa 15 mq. con l'affaccio sul balcone in lato Sud raggiungibile da una porta finestra protetta da ante cieche in legno verniciato; i pavimenti delle camere e del disimpegno sono in ceramica monocottura posati in diagonale;



Allegato 13 camera matrimoniale

- il bagno, ha il lavandino, il water, e la doccia, l'affaccio è in lato Est tramite una finestra protetta da ante cieche in legno verniciato, i pavimenti sono in ceramica monocottura di 20 x 20 cm, i rivestimenti sono in ceramica monocottura e raggiungono un'altezza di 220 cm.;



Allegato 14 Bagno

- i pavimenti del balcone sono in ceramica monocottura di colore rosso, il parapetto è in muratura, con copertina in klinker e superiore barriera in ferro verniciato, i contorni delle finestre e delle porte finestre sono in marmo chiaro;



Allegato 15 Balconi

- gli infissi esterni sono in legno verniciato.



Allegato 16 Infissi esterni

- l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni.

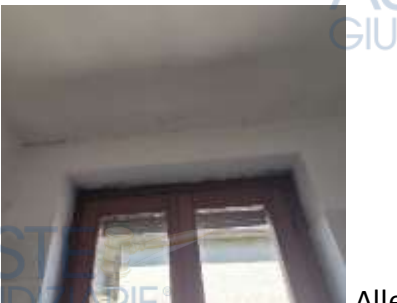
- la totalità dell'abitazione è in buone condizioni, tranne efflorescenze di muffa nella prima camera sotto la finestra, e nell'angolo del soffitto e nel bagno, all'atto del sopralluogo ritinteggiate;



Allegato 17 efflorescenza camera singola



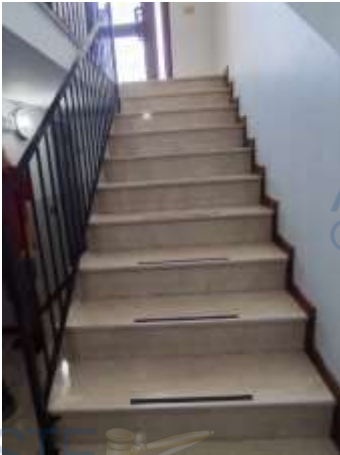
Allegato 18 efflorescenza camera singola



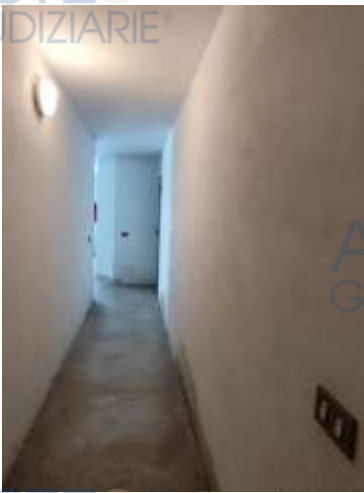
Allegato 19 efflorescenza bagno

- l'esterno è realizzato con intonaco al civile e successiva tinteggiatura a grassello di calce di colore ocra;

- l'accesso al piano interrato, avviene attraverso una scala interna, comune a tutti gli alloggi dell'edificio, che è la prosecuzione della scala di accesso ai piani, i gradini sono rivestiti in marmo.
- i piani dalla scala di accesso dalle autorimesse sono separati da una porta antincendio;



Allegato 20 Scala comune di accesso al piano interrato



Allegato 21 Corridoio comune piano interrato

- al piano interrato, sono allocate le autorimesse, le cantine, i vani tecnici, gli spazi di manovra e i passaggi comuni;
- i muri divisorii sono in cemento armato intonacati al rustico;



Allegato 22 spazio di manovra comune piano interrato



Allegato 23 Autorimessa Subalterno 32 piano interrato

* * * * *

H- Descrizione struttura

Piano Primo Particella 505 Subalterno 16

La struttura in elevazione è presumibilmente in cemento armato

I solai sono realizzati in laterocemento

La copertura è costituita da tegole

Le murature perimetrali sono presumibilmente in blocchi di laterizio portante

I divisori tra unità sono costituiti da muratura portante

Non sono stati rilevati altri impianti

Le fonti rinnovabili sono assenti

Il numero totale dei piani è 3 fuori terra oltre all'interrato

La classe energetica non è desumibile

Piano Interrato Particella 505 Subalterno 32

La struttura in elevazione è presumibilmente in cemento armato

I solai sono realizzati in laterocemento

Le murature perimetrali sono presumibilmente in blocchi di laterizio portante

I divisori tra unità sono costituiti da muratura portante

Infissi esterni sono in metallo verniciato

I pavimenti sono in Cemento

L'impianto elettrico è presente

Non sono stati rilevati altri impianti

* * * * *

I- Identificazione catastale

Particella 505 subalterno 16

Comune Censuario Ghedi
Tipologia Catasto Fabbricati
Identificativo Sezione Urbana NCT
Particella 505 Subalterno 16 Foglio 31
Categoria A/2
Classe 4 Vani 3,5
Rendita € 180,76

CONFINI

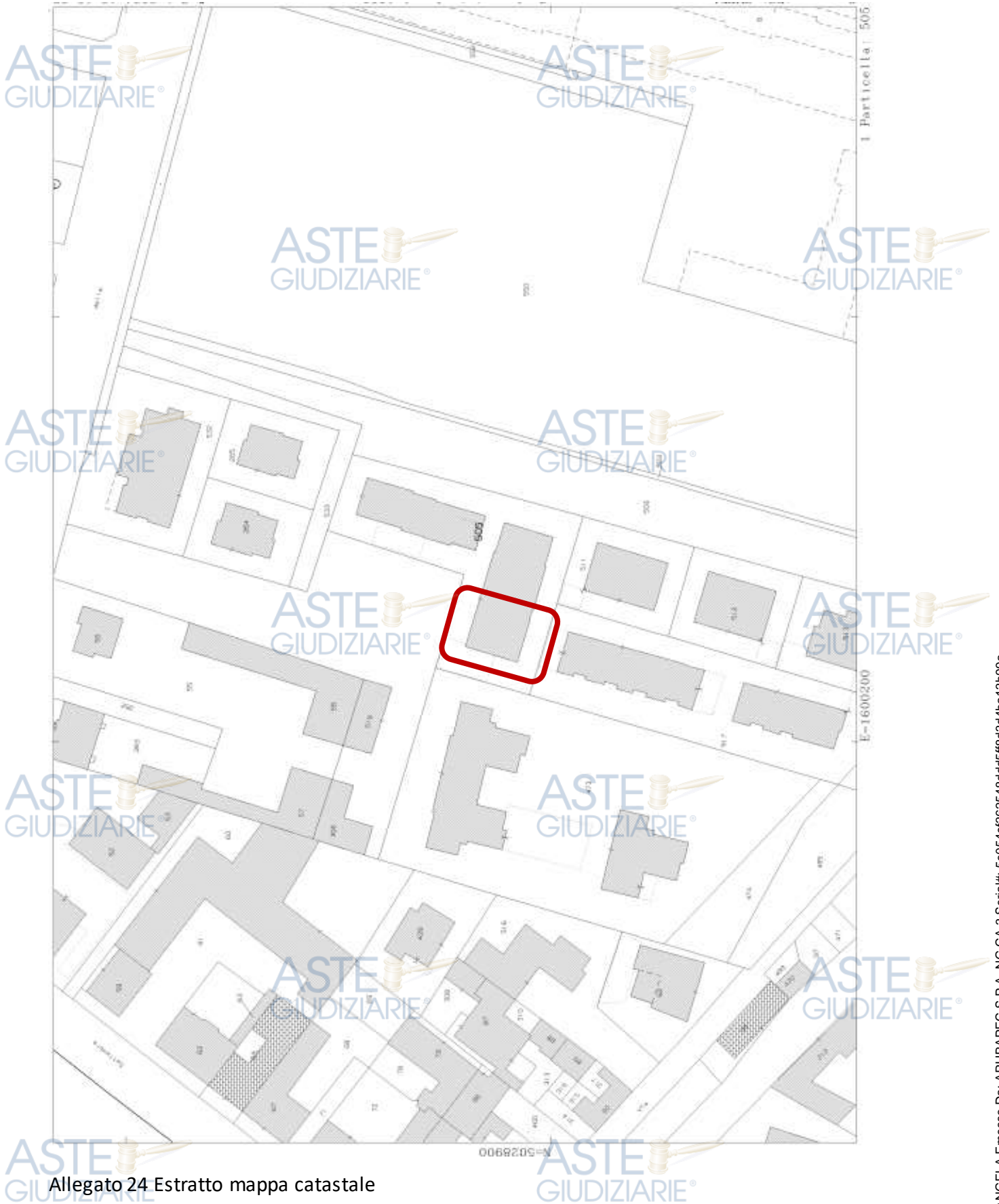
Nord	Particella 505	Est	Vuoto
Sud	Vuoto	Ovest	Scale comuni

Particella 505 subalterno 32

Comune Censuario Ghedi
Tipologia Catasto Fabbricati
Identificativo Sezione Urbana NCT
Particella 505 Subalterno 32 Foglio 31
Categoria C/6 Classe 4
Consistenza catastale mq. 14
Rendita € 26,75

CONFINI

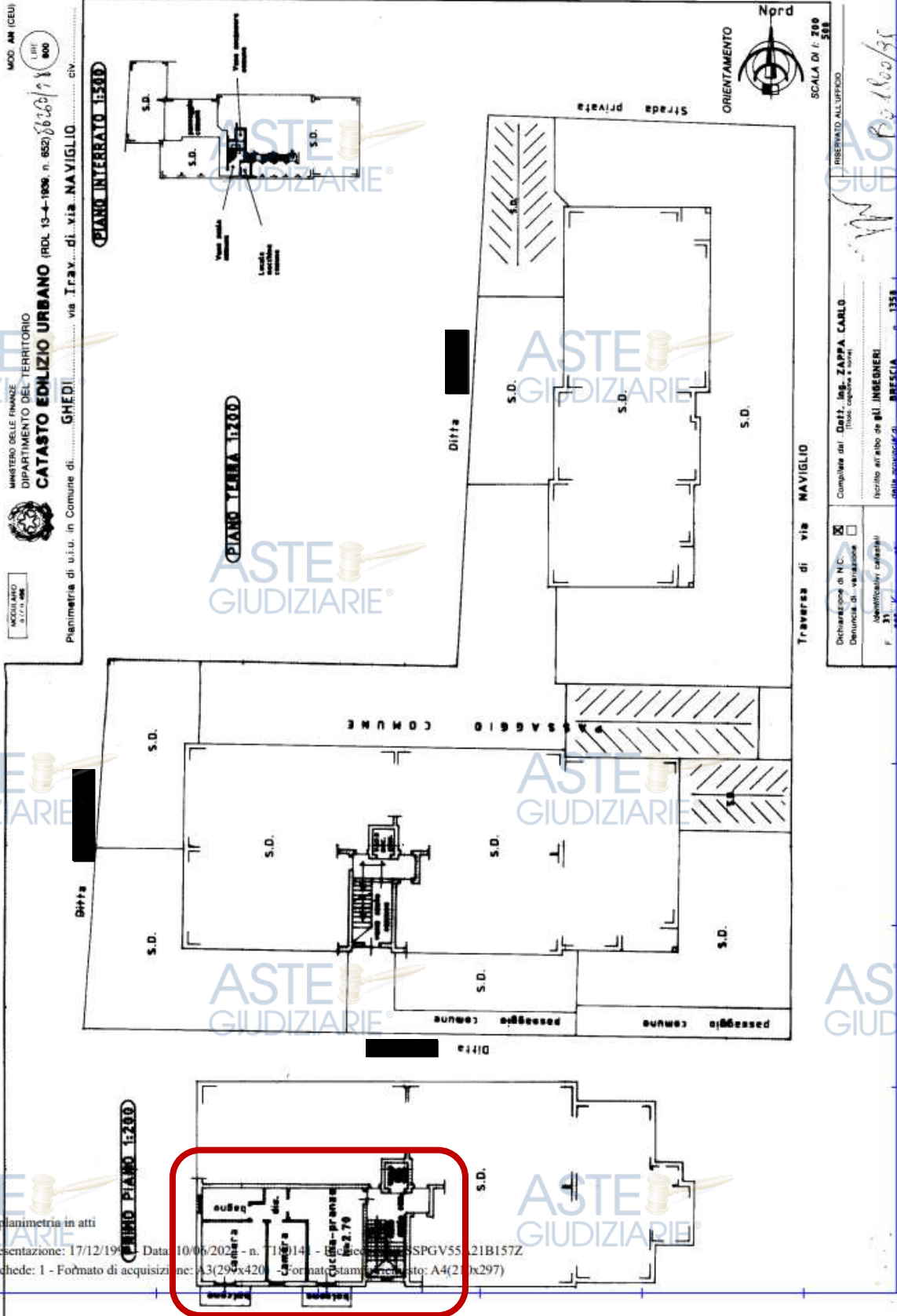
Nord	Terrapieno	Est	Terrapieno
Sud	Particella 505	Ovest	Passaggio comune



Allegato 24 Estratto mappa catastale

I beni sopraindicati sono di proprietà dell'esecutata e di [REDACTED], mediante atto in data 08-11-1999 del notaio [REDACTED] di Bedizzole, registrato il 20-11-1999 al n. 42795/27010.





Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 17/12/1994 Data: 10/06/2021 n. 1180/14 - Edizione: SPGV55 21B157Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa: A4(210x297)

All. 25 Particella 505 Sub. 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

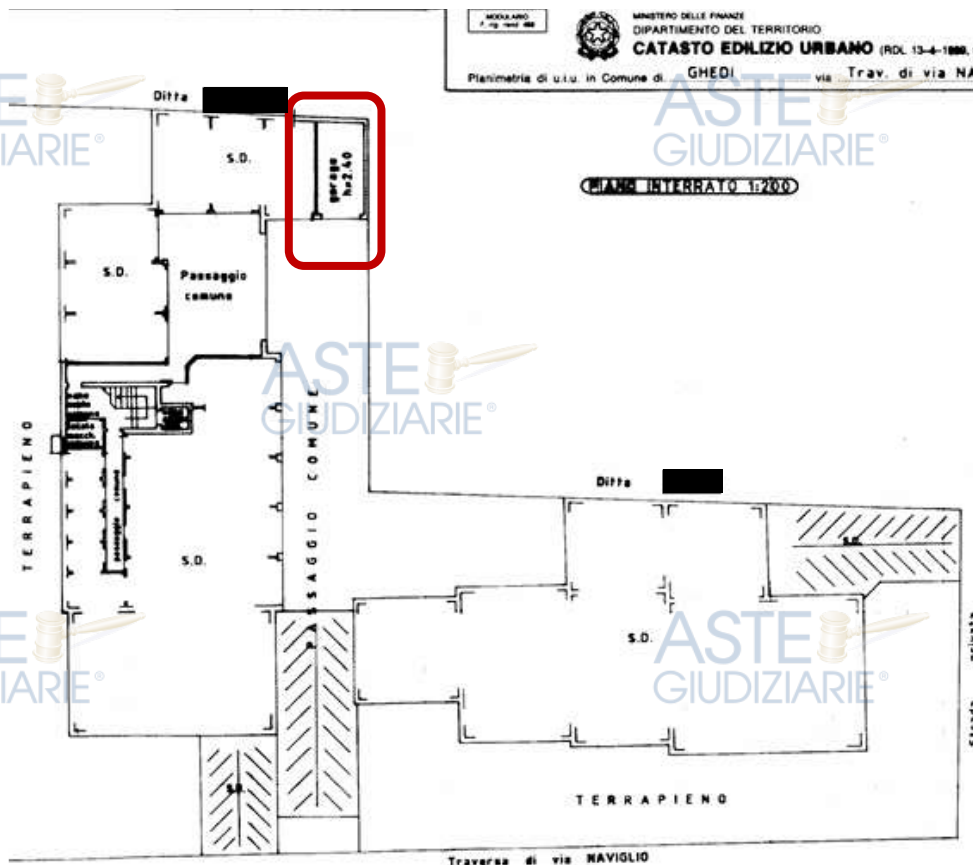
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO
N
S
E
O

ASTE
GIUDIZIARIE®



All. 26 Particella 505 Sub. 32

ASTE
GIUDIZIARIE®

L – Conformità di rispondenza catastale

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l’attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata

La sottoscritta in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco.

Dagli accertamenti effettuati, tutto quanto sopra premesso e considerato, si dichiara la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile.

Beni comuni non censibili:

In assenza dell’elaborato planimetrico relativo alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, si fa riferimento all’atto di compravendita in data 05/11/1999 Notaio [REDACTED], Repertorio 26239 del 08/11/1999, trascritto il 20/11/1999, Registro Particolare 27010 e Registro Generale 42795.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



M - Audit documentale e Due Diligence

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene oggetto di una potenziale transazione prima del relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati e resi esecutivi. Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi e le relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

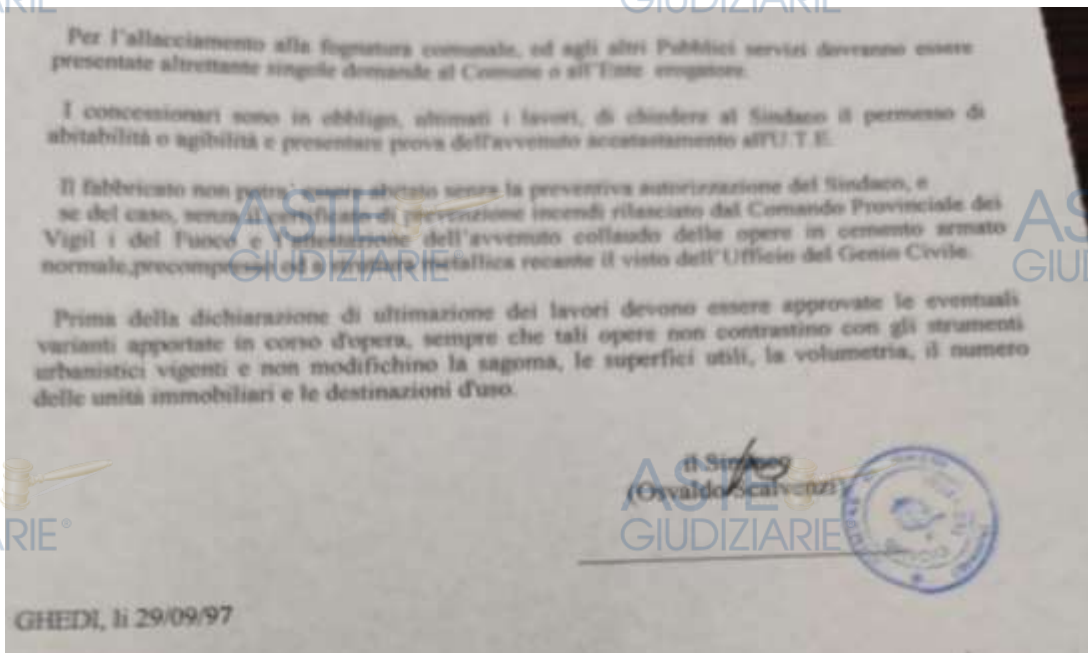
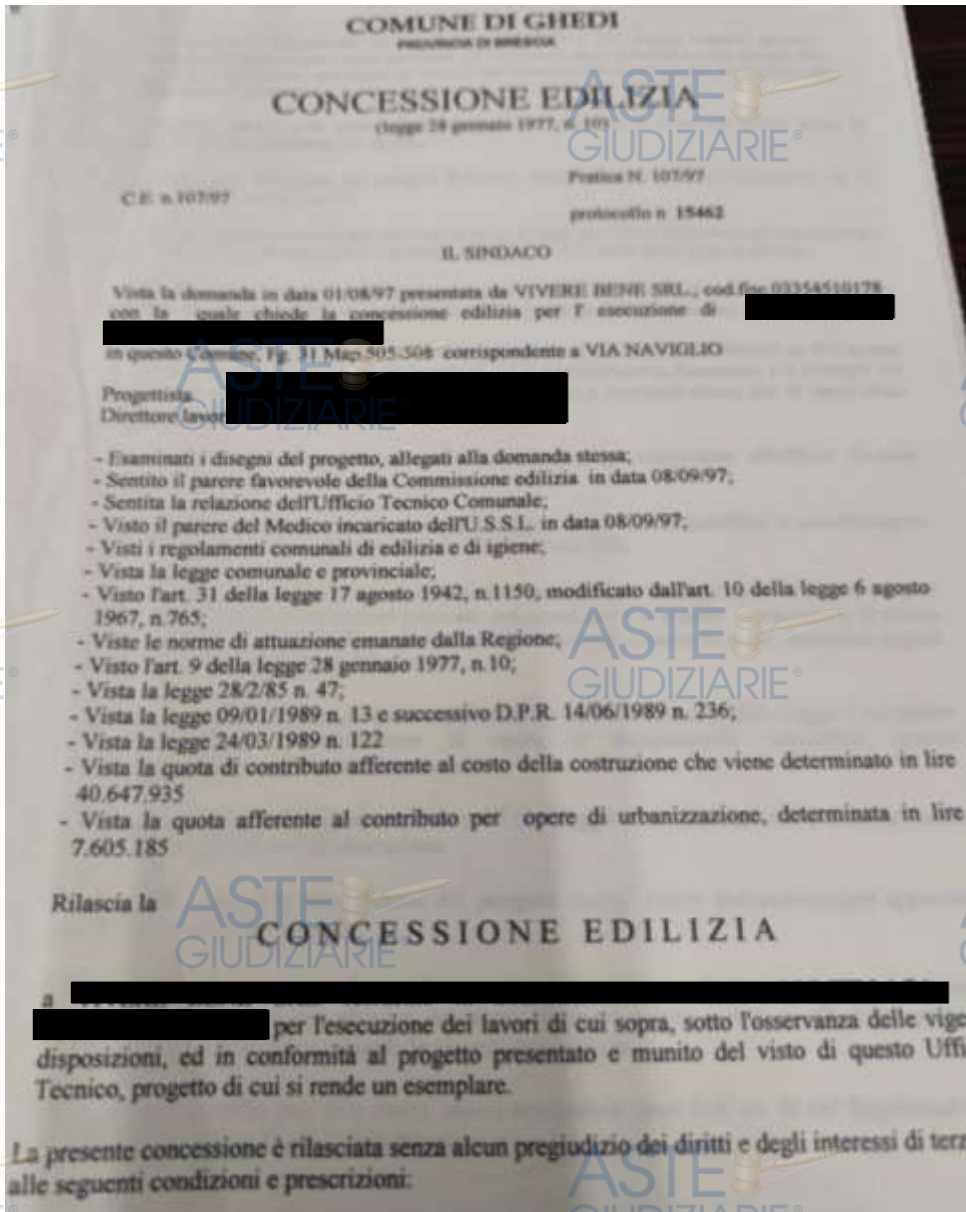
Sotto il profilo urbanistico-edilizio, relativamente al presente compendio, sulla base della documentazione esperita dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, si riporta di seguito quanto recuperato in data 10/11/2025:

- 1) in data 01/08/1997 la Società [REDACTED] presenta domanda, Pratica 107/97 con Prot. 15462, per l'esecuzione di [REDACTED], al Foglio 31 mappali 505-508, e approvato dall'Amministrazione comunale del 29/09/1997;
- 2) in data 19/11/1998 la Società [REDACTED] presenta domanda, Pratica 107/97 – 1 con Prot. 19959, per l'esecuzione di Varianti in corso d'opera nel complesso residenziale autorizzato con concessione 107/97 al Foglio 31 mappali 505-508, approvato dall'Amministrazione comunale il 23/12/1998; nel frattempo cambia da [REDACTED], e il nominativo si trasforma da [REDACTED];
- 3) in data 17/06/1999 la [REDACTED] Patrimoni Immobiliari, presenta Dichiarazione fine lavori, Pratica 107/97 con Prot. 11443;
- 4) in data 17/06/1999 la [REDACTED] Patrimoni Immobiliari, presenta Certificato regolare esecuzione, Pratica 107/97;
- 5) in data 17/06/1999 la [REDACTED] Patrimoni Immobiliari, presenta Richiesta abitabilità/agibilità, Pratica 107/97 con Prot. 11445;
- 6) in data 06/09/1999 dall'Amministrazione comunale viene rilasciato il Certificato abitabilità.

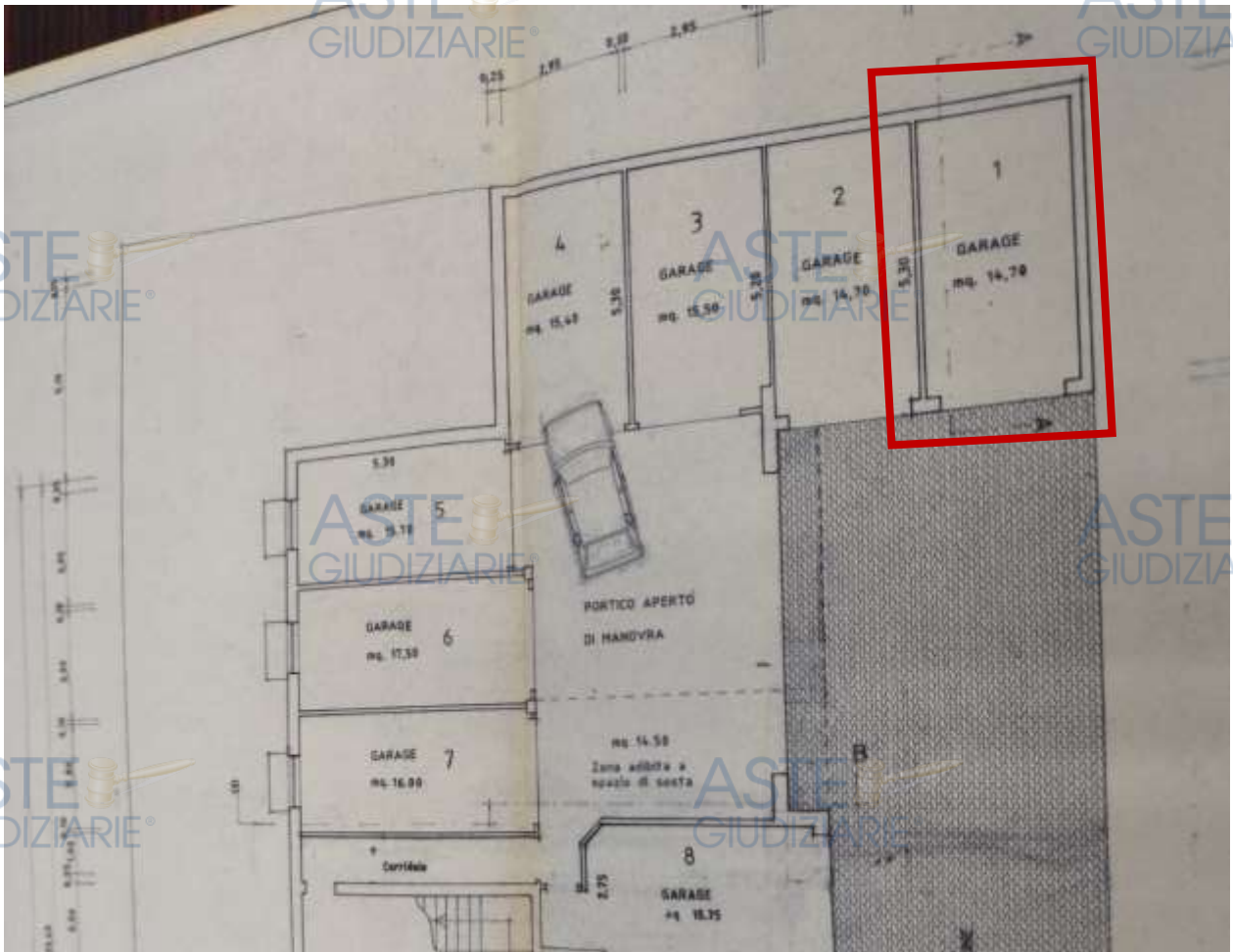
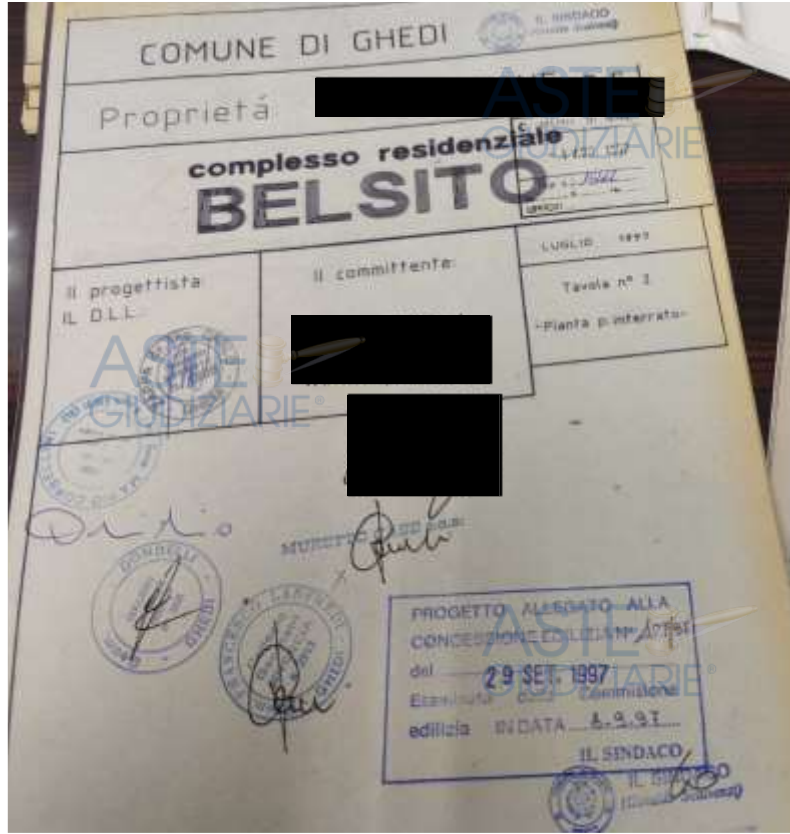
Titoli autorizzativi esaminati

Concessione edilizia 107/97:	29/09/1997	Costruzione complesso residenziale [REDACTED]
Concessione edilizia 107/97:	23/12/1998	Varianti al complesso residenziale
Dichiarazione fine lavori:	11/06/1999	
Certificato regolare esecuzione:	14/06/1999	
Richiesta abitabilità/agibilità:	14/06/1999	
Certificato abitabilità:	06/09/1999	

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Ghedi

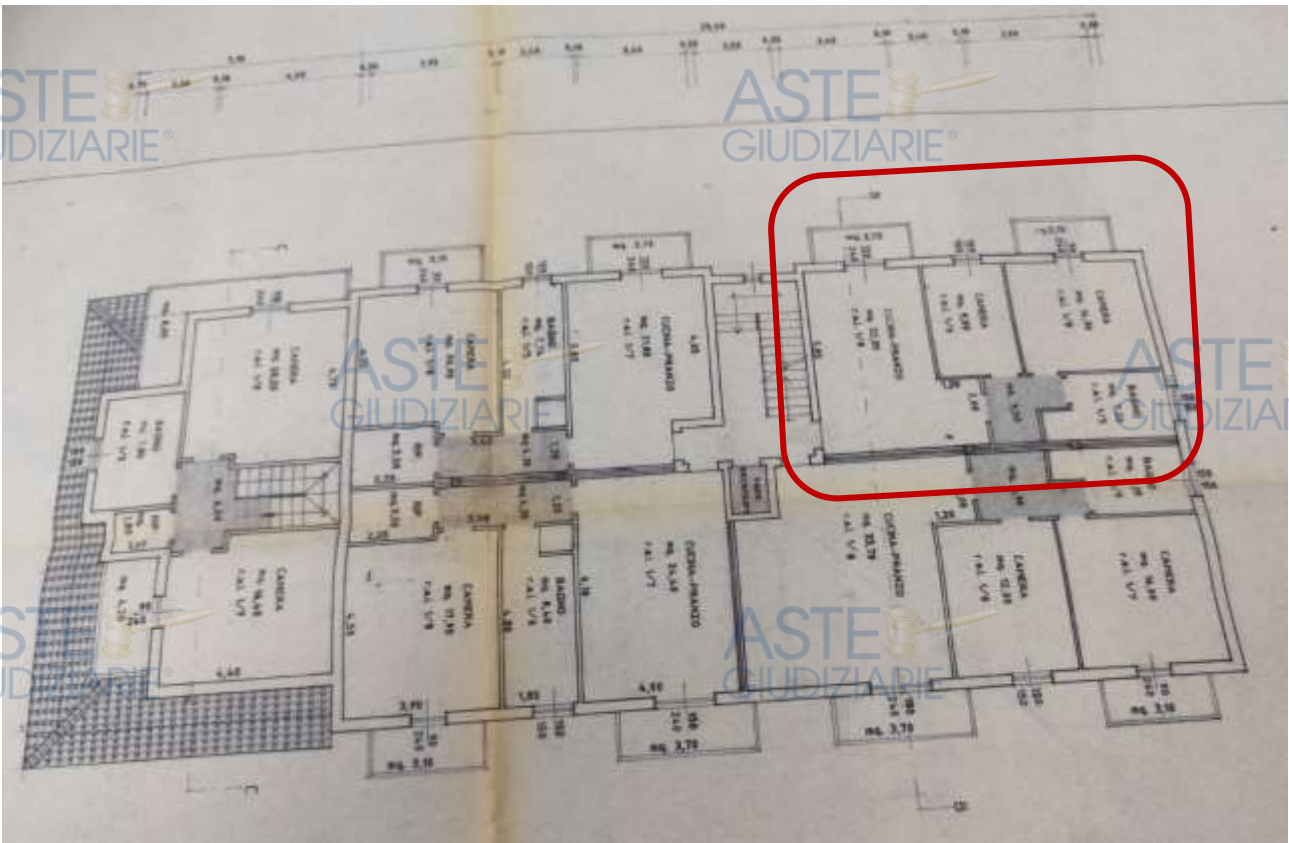


All. 27 Concessione Edilizia 107/97

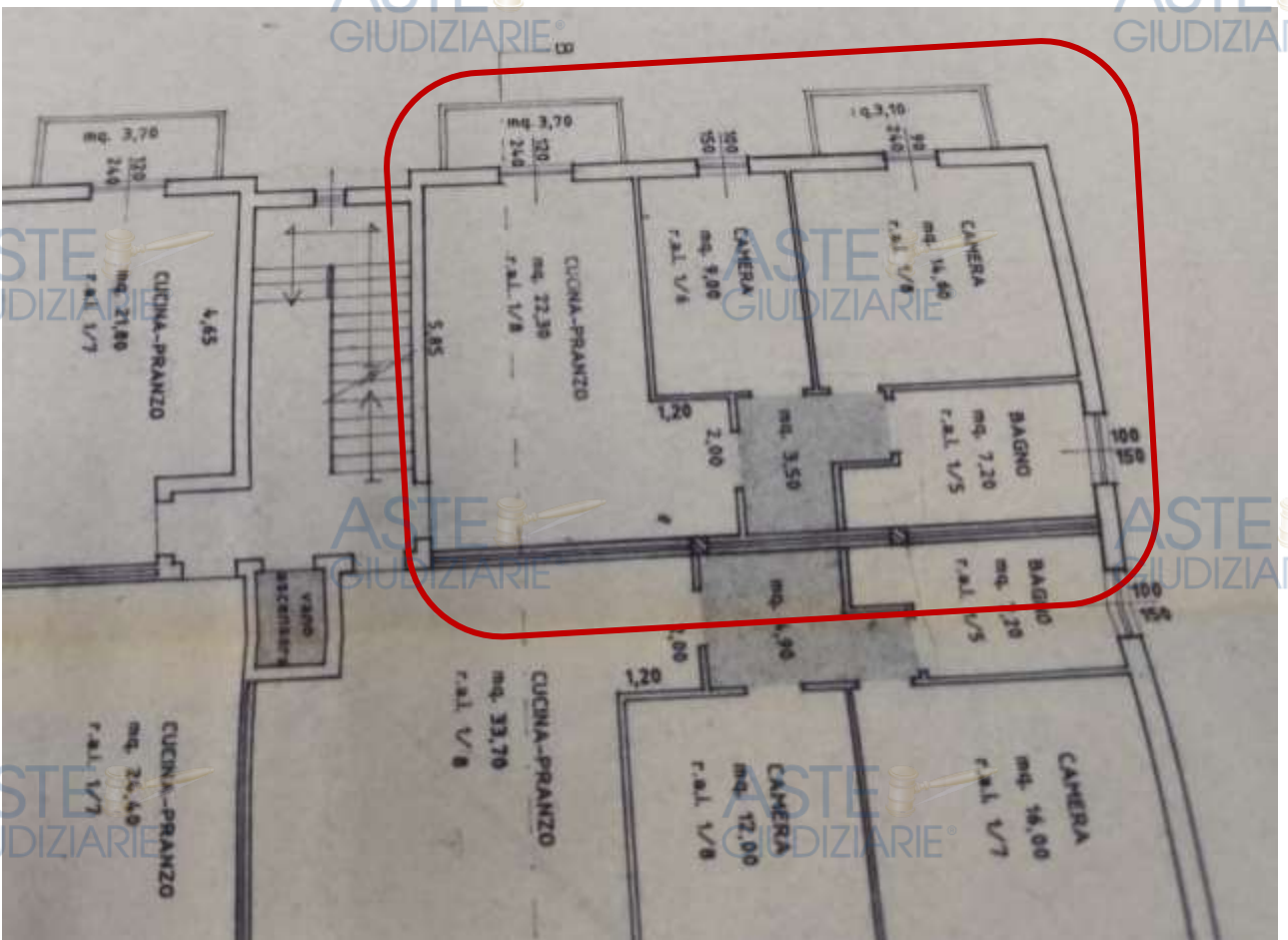


Allegato 28 Piano Interrato Tavola da concessione edilizia 107/97

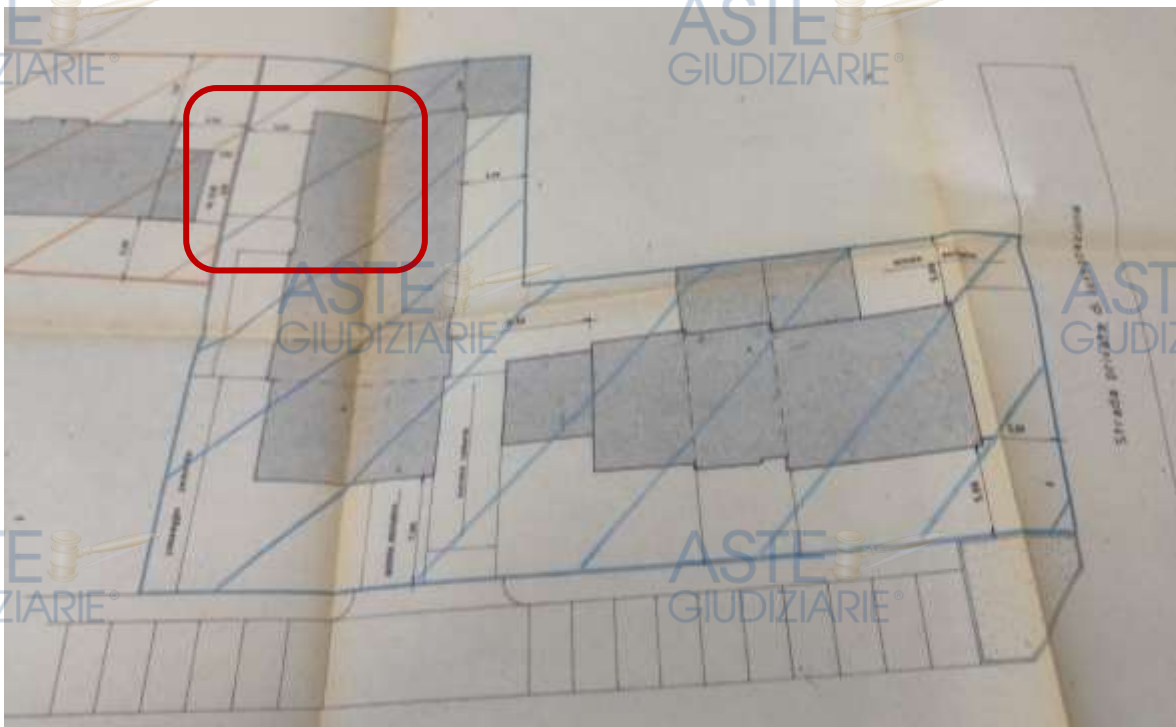
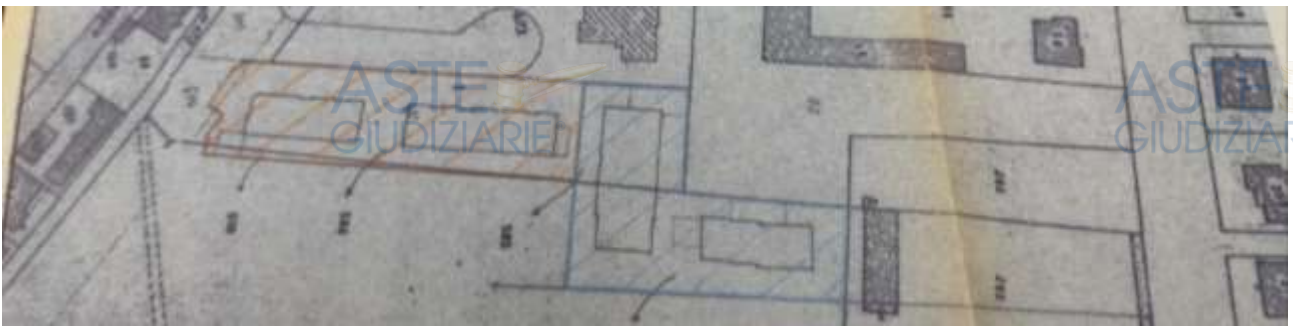
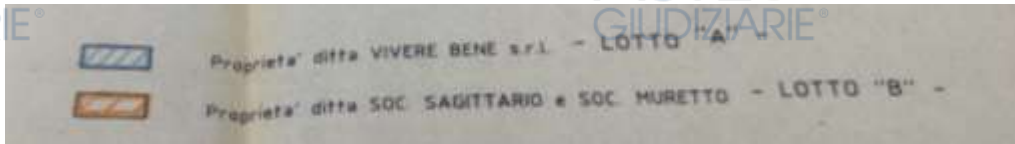




Allegato 29 Piano Primo Tavola da concessione edilizia 107/97



Allegato 30 Piano Primo Particolare Tavola da concessione edilizia 107/97



Allegato 31 Planimetria generale Tavola da concessione edilizia 107/97





Allegato 35 Varianti in corso d'opera concessione edilizia 107/97



Allegato 36 Dichiarazione fine lavori



Comune di GHEDI

Certificato di regolare esecuzione

Progetto in data 12/01/1997 redatto da Dott. [redacted]
 Approvato in data 29/02/1997 con concessione edilizia n. 107/97
 Modificato in data 23/12/1998 con concessione n. 107/97
 Verbale di accertamento puntuale in data di [redacted]
 Inizio lavori in data 15/07/1998
 I lavori sono stati diretti dal sottoscritto Dott. Ing. ZAFFA CARLO
 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BRESCIA n. 1358

Le operazioni dei lavori si sono svolte come segue:
 Scavo di sbancamento e di fondazione, getto di cls per fondazioni muratura piano interrato in cls, posa solaio 1° orientamento in laterizio cemento armato, murature fuori terra in laterizio portante e posa dei solai intermedi, posa del solaio di copertura e del manto di impermeabilizzazione, opere di finitura, impianti tecnologici.

Il collaudo statico della costruzione è avvenuto in data 07/06/1999 ed eseguito dal Sig. Ing. [redacted] iscritto all'Ordine degli INGEGNERI della Provincia di BRESCIA al n. 1077 con esito favorevole.

Le dichiarazioni di conformità o i certificati di collaudo degli impianti tecnologici installati sono stati rilasciati dalle imprese installatrici o dai tecnici abilitati in conformità agli artt. 9 e 15 della legge 5 marzo 1998, n. 46 e del D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.

I lavori stessi sono stati ultimati in data 11/06/1999

Per quanto premesso, il sottoscritto Direttore dei Lavori a seguito degli accertamenti compiuti in data ordina con l'assistenza dell'impresa costruttrice ed alla presenza dei titolari della concessione:

CONSIDERATO

- che i lavori sono stati eseguiti secondo le buone regole d'arte;
- che la costruzione si trova in buono stato di conservazione;

Allegato 37 Certificato regolare esecuzione

Comune di GHEDI

Dichiarazione del Direttore dei Lavori ai fini dell'abitabilità/agibilità

Art. 4, D.P.R. 22 aprile 1994, n. 421

Il sottoscritto [redacted] iscritto all'Ordine degli INGEGNERI della Provincia di BRESCIA al n. 1358, in qualità di Direttore dei Lavori al n. 107/97 in data 29/02/1997 a merito di Patrimoni Immobiliari e relativa a esecuzione di complesso residenziale [redacted]

Il collaudo statico della costruzione è avvenuto in data 11/06/1999 ed eseguito dal Sig. Ing. [redacted] iscritto all'Ordine degli INGEGNERI della Provincia di BRESCIA al n. 1077 con esito favorevole.

Le dichiarazioni di conformità o i certificati di collaudo degli impianti tecnologici installati sono stati rilasciati dalle imprese installatrici o dai tecnici abilitati in conformità agli artt. 9 e 15 della legge 5 marzo 1998, n. 46 e del D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447.

I lavori stessi sono stati ultimati in data 14/06/1999

Per quanto premesso, il sottoscritto Direttore dei Lavori a seguito degli accertamenti compiuti in data ordina con l'assistenza dell'impresa costruttrice ed alla presenza dei titolari della concessione:

CONSIDERATO

- che i lavori sono stati eseguiti secondo le buone regole d'arte;
- che la costruzione si trova in buono stato di conservazione;

VISTO l'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 421;

DICHIARA E CERTIFICA

sotto la sua personale responsabilità, ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 421, che la costruzione premessa è conforme al progetto approvato e che i muratori sono stati regolarmente pagati e che non sussistono altre cause di insalubrità degli ambienti e pertanto è abitabile/agibile.

GHEDI 14/06/1999

IL DIRETTORE DEI LAVORI [redacted]

Allegato 38 Richiesta abitabilità

COMUNE DI GHEDI
Provincia di Brescia

UFFICIO DEL TECNICO PER L'EDILIZIA

Distretto Edilizia n° 107/1997

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 4 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n° 380 e visto la domanda presentata in data 17/06/1999 dalla [redacted] e [redacted] presidente ad ottenere il rilascio della autorizzazione all'agibilità relativa alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale a 16 unità abitative sito in GHEDI Via Borgo Fiorito n° 19 - 21 - 23 - 25 - 27 (Foglio 31 Mappale n° 505 - 508),

Visti i lavori iniziati in data 15/01/1998 ed ultimati in data 11/06/1999,

Visto il permesso di costruire N. 107/1997 in data 19/09/1997,

Visto il certificato di collaudo statico rilasciato il 07/06/1999 dall'ing. CREMASCHI GIACOMO e visitato dal Genio Civile il 14/06/1999 col n° 4263 di protocollo;

Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di [redacted] in data [redacted] col n° [redacted] di protocollo;

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265;

Visti gli articoli 24 e 25 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e successive integrazioni;

Ritenuto che l'edificio sopra indicato possa essere adibito all'uso di CIVILE ABITAZIONE

Vista la dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002;

Visto il parere igienico-sanitario rilasciato dall'A.S.L. di Leno ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002;

Vista la dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesta che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002;

Dato atto che la documentazione risulta completa, che non è stato esperito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico e che risultano decorsi i termini di cui al 4° comma art. 25 del D.P.R. n° 380/2001

ATTESTA L'AGIBILITÀ

dell'immobile di cui sopra come da documentazione depositata agli atti.

Descrizione dell'edificio:

- Piano Inferiore vani abitabili n° 0 altri vani n° 34
- Piano Terreno vani abitabili n° 22 altri vani n° 10
- Piano Primo vani abitabili n° 17 altri vani n° 9
- Piano Secondo vani abitabili n° 10 altri vani n° 6

TOTALE vani abitabili n° 49 altri vani n° 59

Ghedi 06/09/1999

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Edilizia Privata
(Geom. Luigi BRAGA)
Luigi Braga



Allegato 39 Certificato agibilità



* * * * *

N – Conformità urbanistica

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 nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La verifica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

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

Dagli accertamenti effettuati, tutto quanto sopra premesso e considerato, si dichiara la **REGOLARITÀ** edilizio e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

* * * * *

O – Titolarità

Titolo di provenienza

██████████ con atto di compravendita, della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e ██████████ quota di 1/2 di piena proprietà su appartamento di tipo civile abitazione in Comune di Ghedi (BS) al Foglio 31 Particella 505 Subalterno 16, (variato in via Borgo Fiorito n. 17) e autorimessa in Comune di Ghedi (BS) al Foglio 31 Particella 505 Subalterno 32, Notaio ██████████, in data 08/11/1999, Repertorio n. 26239, Estremi di trascrizione 20/11/1999, Registro generale n. 42795, Registro particolare n. 27010.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Fg. 31 Particella 505 sub. 16

Fg. 31 Particella 505 sub. 32

Occupato dall'inquilino

Tipo di contratto Uso residenziale

€/anno 4.800,00

Rata 400,00 €/mese

Durata in anni Quattro

Spese condominiali arretrate € --- (1)

Il valore esposto rappresenta il totale dei subalterni.

(1) Nonostante vari solleciti mail e telefonici al nuovo Amministratore ██████████, in merito alla regolarità o meno delle spese condominiali a carico della Sig.ra ██████████, non è

stato possibile ottenere alcuna risposta. Si rimanda pertanto alla mail del 06/08/2024 del precedente amministratore (di cui si allega copia), dalla quale si evince che le spese condominiali alla data della mail suddetta risultavano in regola.



A. me ▾

----- Messaggio Inoltrato -----
Oggetto: Re: Richiesta dati per Esecuzione Immobiliare
Data: Tue, 6 Aug 2024 13:32:52 +0200
Mittente: [REDACTED]
A: [REDACTED]

Buongiorno, in merito alla sua richiesta, informo che tutte le spese arretrate sono state pagate dal coniuge [REDACTED]

Cordiali Saluti



* * * * *

P – Calcolo superfici di proprietà

Fg. 31 Particella 505 sub. 16

Superficie principale	56,60	m ²	
Balcone esclusivo	2,38	m ²	(Indice mercantile 35%)
Interrato	2,45	m ²	(Indice mercantile 60%)
Superficie commerciale	61,43	m²	

Fg. 31 Particella 505 sub. 32

Superficie principale	7,35	m ²	(Indice mercantile 50%)
Superficie commerciale complessiva	7,35	m²	

* * * * *

Q – Analisi delle compravendite e Indagini

Verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione.

Dalle ricerche effettuate presso le Agenzie Immobiliari della zona, e quindi basate su dati reali di compravendite, il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore di libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Risulta evidente che il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata non soddisfa la definizione di valore del mercato.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”*.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene, secondo l’aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico comparativo*.

Da sottolineare che, nella fattispecie, non si riscontra un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Tuttavia si sono reperite informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica, ed attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

- dalla **“Tabella BORSINO IMMOBILIARE – valori minimi e massimi anno 2025 – Brescia”**;
- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate OMI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale ordinario medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita.

Il presente rapporto si basa, oltre che su accertamenti diretti, sull’analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, ne deriva che l’attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative ed aggravanti che possono incidere sul risultato finale del presente rapporto di valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (*HBU_Highest and Best Use*)

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

Indagini:

- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate

- <u>abitazioni</u>	Min €/mq 1.100	Max €/mq 1.400
- <u>box</u>	Min. €/mq 750	Max €/mq 900

- dalla **“Tabella BORSINO IMMOBILIARE – valori minimi e massimi anno 2025 – Brescia”**:

- <u>abitazioni</u>	Min €/mq 1.294	Max €/mq 1.468
---------------------	----------------	----------------

- box

Min. €/mq 822

Max €/mq 914

Attraverso opportuni nomenclatori si è quindi parametrato il prezzo di mercato desunto dalle indagini di cui sopra, con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche caratterizzanti il complesso immobiliare, essendo l'immobile occupato è stato applicato un coefficiente correttivo di 1,20 per lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile.

* * * * *

R - Riepilogo dei valori di stima

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 31 Particella 505 Sub 16 Categoria A/2 Rendita € 180,76

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, applicando un coefficiente correttivo di 1,2 si ritiene equo assegnare un valore di € 1.436/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili:

Superficie commerciale Mq. 61,43 x Euro 1.436,00 = Euro 88.213,4

Arrotondato ad Euro 88.000,00

TOTALE STIMA € 88.000,00 (euro Ottantottomila/00)

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 31 Particella 505 Sub 32 Categoria C6 Rendita € 26,75

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, applicando un coefficiente correttivo di 1,2 si ritiene equo assegnare un valore di € 931/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili:

Superficie commerciale sub. 32 Mq. 7,35 x Euro 931,00 = Euro 6.842,85

Arrotondato ad Euro 6.800,00

TOTALE STIMA € 6.800,00 (euro Seimilaottocento/00)

* * * * *

S - Ispezioni ipotecarie



Ispezione Ipotecaria

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

Data 19/11/2025 Ora 09:52:55
Pag. 1 - Segue



Ispezione telematica

Ispezione n. T25994 del 19/11/2025

per dati anagrafici

Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025

Richiedente LSSPGV



Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	18/11/2025
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1978 al	30/06/1987

Elenco omonimi

3. [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/1999 - Registro Particolare 27010 Registro Generale 42795
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26239 del 08/11/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/1999 - Registro Particolare 10700 Registro Generale 42796
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26240 del 08/11/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025
Richiedente LSSPGV

Ispezione n. T25994 del 19/11/2025

1. Iscrizione n. 8044 del 22/10/2019

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2018 - Registro Particolare 3444 Registro Generale 21484
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3220/2218 del 16/05/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 8044 Registro Generale 45903
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26240 del 08/11/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10700 del 1999

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2024 - Registro Particolare 4670 Registro Generale 6454
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 869/2024 del 31/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GHEDI(BS)
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 11405 Registro Generale 16358
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 70 del 28/03/2025
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in GHEDI(BS)
Nota disponibile in formato elettronico

S - Ispezioni ipotecarie



Ispezione Ipotecaria

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

Data 19/11/2025 Ora 09:54:55
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025
Richiedente LSSPGV

Ispezione n. T26513 del 19/11/2025

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 18/11/2025
Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 30/06/1987

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/1999 - Registro Particolare 27010 Registro Generale 42795
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26239 del 08/11/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/1999 - Registro Particolare 10700 Registro Generale 42796
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26240 del 08/11/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 8044 del 22/10/2019

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025

Richiedente LSSPGV

Ispezione n. T26513 del 19/11/2025

3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 8044 Registro Generale 45903

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26240 del 08/11/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in GHEDI(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10700 del 1999

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 11405 Registro Generale 16358

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 70 del 28/03/2025

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in GHEDI(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMM 59/2024

n. T1 172112 del 05/09/2024

Inizio ispezione 05/09/2024 12:18:25

Richiedente LSSPGV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 42796

Registro particolare n. 10700

Presentazione n. 32 del 20/11/1999

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/11/1999

Numero di repertorio 26240

Notaio

Sede

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 180.000.000

Tasso interesse annuo 4.45%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 540.000.000

Importi variabili SI

Valuta estera -

Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva -

Durata

30 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

D999 - GHEDI

(BS)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

NCT Foglio 31

Particella 505

Subalterno

16

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 3,5 vani

Indirizzo

VIA NAVIGLIO

N. civico -

Piano

1

Immobile n. 2

Comune

D999 - GHEDI

(BS)

36

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA [REDACTED] È IN CORSO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO. LA BANCA CONCEDEVA AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL T.U. ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTAVA LA SOMMA DI L. 180.000.000. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGAVA ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A RIMBORSARE LA SOMMA FINANZIATA RATEALMENTE SENZA NECESSITA DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA TRAMITE SISTEMA R.I.D., IN ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, OLTRE A SPESE ED ONERI COME SPECIFICATO ALL'ART. 6 DELL'ISCRIVENDO TITOLO, A PARTIRE DALL'8.12.1999 SINO ALL'8.11.2029, IL TASSO DI INTERESSE, PER LE PRIME DUE RATE MENSILI E FISSATO NELLA MISURA DEL 4,45% NOMINALE ANNUO, PER OGNI SUCCESSIVA RATA, SINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO, VERRA APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO, DETERMINATO DITRIMESTRE IN TRIMESTRE, NELLA MISURA DI 1,70 PUNTI PERCENTUALI IN PIU DELLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI PARAMETRI DESCRITTI AI PUNTI A) E B). - PARAMETRO A): MEDIA ARITMETICA DEI DATI GIORNALIERI EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) - 6 MESI LETTERA, RELATIVI AL SECONDO E TERZO MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) O, INMANCANZA DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA; - PARAMETRO B): MEDIA ARITMETICA DELLE RILEVAZIONI QUINDICINALI DEL TASSO PRIME RATE ABI RELATIVE AL SECONDO E TERZO MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE. NEL CASO IN CUI L'ABI (ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA) VARIASSE LA CADENZA TEMPORALE DELLE RILEVAZIONI DEL PRIME RATE, VERRA ADOTTATA LA NUOVA CADENZA TEMPORALE INTRODOTTA DALL'ABI. QUALORA DETTO TASSO DOVESSE, ANCHE TRANSITORIAMENTE, NON ESSERERILEVATO, IN SOSTITUZIONE VERRA UTILIZZATO IL PRIME RATE DELLA [REDACTED] LA PARTE MUTUATARIA DICHIARAVA ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA EURIBOR 6 MESI, QUALE SARA VIA VIA RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E PUBBLICATA SU "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, SU ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA.LA PARTE MUTUATARIA DA' ATTO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO, DI CUI ALL'ART. 2 DELL'ISCRIVENDO TITOLO, E STRUTTURATO SULLA BASE DI RATE CRESCENTI. OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO ATTO E DEL CAPITOLATO E NON PAGATA, PRODURRA DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE MUTUATARIA IN TUTTI I CASI PREVISTI NELL'ISCRIVENDO ATTO E NEL CAPITOLATO SARANNO COLCOLATI AD UN TASSO PARI A 3 PUNTI PERCENTUALI IN PIU DEL TASSO DEL CONTRATTO IN VIGORE AL MOMENTO DELL'INADEMPIMENTO.

Iscrizione n. 8044 del 22/10/2019

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMM 59/2024

n. T1 172112 del 05/09/2024

Inizio ispezione 05/09/2024 12:18:25

Richiedente LSSPGV

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 45903

Registro particolare n. 8044

Presentazione n. 13 del 22/10/2019

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/11/1999

Numero di repertorio 26240

Notaio

Sede

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 92.962,24

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 278.886,73

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di BRESCIA

Iscrizione Numero di registro particolare 10700 del 20/11/1999

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D999 - GHEDI (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 31

Particella 505 Subalterno 16

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA NAVIGLIO

N. civico -

Immobile n. 2

Comune D999 - GHEDI (BS)

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

FUSIONE PER INCORPORAZIONE IN

DI REZIONE GENERALE DELLA SOCIETA E' LA SEGUENTE: MILANO, IN

Ispezione telematica

Motivazione ESECUZIONE IMM 59/2024

n. T1 172112 del 05/09/2024

Inizio ispezione 05/09/2024 12:18:25

Richiedente LSSPGV

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6454

Registro particolare n. 4670

Presentazione n. 5 del 16/02/2024

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 31/01/2024
 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO
 Sede BRESCIA (BS)

Numero di repertorio 869/2024
 Codice fiscale 800 183 90171

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente
 Codice fiscale
 Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	D999 - GHEDI (BS)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto					
Sezione urbana	- Foglio 31	Particella	505	Subalterno	16
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA NAVIGLIO			N. civico	SNC
Immobile n. 2	D999 - GHEDI (BS)				
Comune	FABBRICATI				
Catasto					
Sezione urbana	- Foglio 31	Particella	505	Subalterno	32
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE,				

40

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1° In qualità di FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

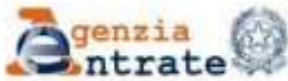
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

S 1 - 4 - Agenzia delle Entrate



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

Ispezione Ipotecaria

Data 05/09/2024 Ora 12:24:49

Ispezione telematica

per titolo telematico
Motivazione ESECUZIONE IMM 59/2024
Richiedente LSSPGV

Data 19/11/2025 Ora 11:04:36

Nota di Iscrizione - Titolo telematico

Registro generale 21484
Registro Particolare 3444

Data di presentazione 18/05/2018

Documento composto da 26 pagine

Unico Firmatario

Poste Italiane S.p.A. (serialnumber Poste Italiane EU Qualified
Certificates CA)
IT

Scadenza 23/07/2020

All'Agenzia delle Entrate

ASTE GIUDIZIARIE 

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

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 
BRESCIA, 16/05/2018
Prof. 3220/2218

ASTE GIUDIZIARIE 

Oggetto: RICHIESTA ISCRIZIONE IPOTECA

Agenzia delle entrate-Riscossione, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 ROMA, iscritta al registro delle imprese di Roma, 1516984 codice fiscale e partita Iva 13756881002, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la provincia di BRESCIA, a mezzo del sottoscritto procuratore CAVALIERE LAURA (giusta procura del 05/07/2017, 42930, rilasciata dal Dottor MARCO DE LUCA, Notaio in ROMA), domiciliato presso la sede/sportello di riscossione in MILANO, Viale Dell'Innovazione 1/B

PREMESSO

che deve procedere alla riscossione coattiva del credito complessivo di Euro 75.797,65 di cui:

Totale Tributi/Entrate	€	66.607,22
Interessi di mora	€	4.067,51
Compensi spese esecutive e diritti di notifica	€	5.122,92
TOTALE	€	75.797,65

oltre agli interessi di mora maturandi, ai sensi dell'articolo 30 D.P.R. 29 settembre 1973, n.602, fino alla data del pagamento "al tasso determinato annualmente con decreto del Ministero delle Finanze con riguardo alla media dei tassi bancari attivi", ai compensi di riscossione dovuti, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 13 aprile 1999, n.112,

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

Agenzia delle entrate-Riscossione
Agente della riscossione per tutti gli ambiti provinciali nazionali ad esclusione del territorio della Regione Siciliana
Sede legale Via Giuseppe Grezar, 14 - 00142 Roma
Iscritta al registro delle imprese di Roma, C. F. e P. IVA 13756881002

ASTE GIUDIZIARIE 

ASTE GIUDIZIARIE 

anche su tali interessi, nonché ai diritti ulteriori previsti dal D.M. 21.11.2000 a carico di

- che il suindicato debitore non ha provveduto al pagamento di quanto dovuto alle rispettive scadenze di legge;
- che, decorso il termine di cui all'articolo 50 del DPR n. 602/1973, il ruolo e gli atti di cui agli articoli 29 e 30 del decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n.122, costituiscono titolo per iscrivere, ai sensi dell'articolo 77 del medesimo DPR n.602/1973, ipoteca sugli immobili del debitore e dei coobbligati, per un importo pari al doppio dell'importo complessivo del credito per cui si procede;
- che in data 09/03/2018 al debitore è stata notificata la comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria n. 02276201800000424000;

CHIEDE

in esenzione da ogni bollo, tributo e diritto a norma di legge

CHE VENGA ISCRITTA IPOTECA

sugli immobili appartenenti al debitore, così come di seguito meglio indicati, per un importo di Euro 151.595,30 pari al doppio dell'importo complessivo del credito per cui si procede

Conservatoria di BRESCIA

1) Catasto Fabbricati

Diritto: 1/2 di Proprietà

Comune di GHEDI (BS)

Sez. Urbana: NCT, Foglio: 0031, Particella: 00505, Subalterno: 0016

Natura: A02 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

N. vani 3.5

Sito in GHEDI (BS)

Agenzia delle entrate-Riscossione

Agente della riscossione per tutti gli ambiti provinciali nazionali ad esclusione del territorio della Regione Siciliana

Sede legale Via Giuseppe Grezar, 14 - 00142 Roma

Iscritta al registro delle imprese di Roma, C. F. e P. IVA 13754881002

2) Catasto Fabbricati

Diritto: 1/2 di Proprietà

Comune di GHEDI (BS)

Sez. Urbana: NCT, Foglio: 0031, Particella: 00505, Subalterno: 0032

Natura: C06 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE

M. quadri 14.0

Sito in GHEDI (BS)

Allega: copia dei seguenti estratti degli atti relativi al credito per cui si procede:

Titolo	Codice Ente	Tipo Ufficio	Codice Ufficio	Ambito	Anno	Numero	Data Esecutorietà
Ruolo	1	8	TMK	22	2011	250731	22/11/2011
Ruolo	1	8	TMK	22	2012	550376	20/09/2012
Ruolo	1	8	TMK	22	2014	250816	11/11/2014
Ruolo	1	8	TMK	22	2015	250110	19/12/2015
Ruolo	1	8	TMK	22	2015	251027	23/11/2015
Ruolo	1	8	TMK	22	2016	250488	01/08/2016
Ruolo	1	8	TMK	22	2017	250075	12/12/2016
Ruolo	1	8	TMK	22	2017	250125	10/01/2017
Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2013	32220130000896021000	22/03/2013
Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2013	32220130003390845000	09/12/2013
Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2014	32220140000568981000	09/05/2014
Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2014	32220140002596987000	24/09/2014
Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2016	32220160000816108000	09/04/2016

Agenzia delle entrate-Riscossione

Agente della riscossione per tutti gli ambiti provinciali nazionali ad esclusione del territorio della Regione Siciliana

Sede legale Via Giuseppe Grezar, 14 - 00142 Roma

Iscritta al registro delle imprese di Roma, C. F. e P. IVA 13756881002

Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2016	32220160003911081000	24/10/2016
Avviso di Addebito esecutivo	2	0	150000	22	2017	32220170001343254000	09/09/2017
Ruolo	3	0	13200	22	2016	5	25/06/2016
Ruolo	3	0	13200	22	2017	14	25/06/2017
Ruolo	19000	0	C85N10	22	2015	6242	03/11/2015

ESTRATTO DEI RUOLI
 Procedura IMMOBILIARE

Agente della Riscossione
 Provincia di

049 Agenzia delle entrate-Riscossione
 022 BRESCIA

Pre Iscrizione Ipotecaria 538

Contribuente:
 Data Nascita:
 Domicilio:



Conservatoria di competenza: BRESCIA

Cartella di pagamento n. R 022R02220110037081758000 0

Data Notifica: 26/09/2012

Prg	Cod. Tributo	Anno Rif.	Id. Part.	Rate N.Cad.	Carico a Ruolo	Importo Residuo	Interessi di Mora	Aggio Coattivo	Totale	Note
001	0101	2008	49378	01 000	1.421,48	0,00	0,00	0,00	0,00	
002	0141	2008	49378	01 000	86,21	0,00	0,00	0,00	0,00	
003	0141	2008	49378	01 000	55,92	5,60	0,00	0,29	5,89	
004	0141	2008	49378	01 000	33,55	0,00	0,00	0,00	0,00	
005	0431	2008	49378	01 000	682,25	58,80	0,00	5,04	63,84	
006	0141	2008	49378	01 000	7,91	0,00	0,00	0,00	0,00	
007	0431	2008	49378	01 000	263,00	22,40	0,00	1,58	23,98	
008	0141	2008	49378	01 000	4,71	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale					2.555,03	86,80	0,00	6,91	93,71	

Imposta, Interessi di Mora ed Aggio Coattivo	93,71
Diritti di Notifica	0,00
Spese Tabellari	0,00
Spese a Piedi di Lista	0,00
TOTALI	93,71

Tutti i Tributi indicati nel documento sono relativi alle seguenti Partite / Ruoli:

Prg.	Identificativo Partita	Anno	N. Ruolo	Data Cons.	Data Visto	Tipo	Ente Creditore
49378	8TMK 2008U T09092409190326077000002D 36T09092409190326077000002D	2011	250731	25/12/2011	22/11/2011		00001_B TMK

Il sottoscritto Agente della riscossione assevera, ai sensi dell'art. 5, 5° comma, D.L. 689/1996, convertito nella L. 30/1997, che il presente estratto è conforme al ruolo.

Cod.	Descrizione Tributo
914E	ADD.REG.LE ALL'IMPOSTA SUL REDDITO PERS.FISICHE-SO
9361	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP
9362	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP
9363	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP
9364	ADDIZIONALE COMUNALE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-AUTOTAS
9365	ADDIZIONALE COMUNALE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-AUTOTAS
9366	ADDIZIONALE COMUNALE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-AUTOTAS

RIEPILOGO TOTALE - Numero Documenti: 18

Totali Importi a Debito	
Importo imposta residuo scaduto	66.607,22
Importo Interessi di Mora	4.067,51
Importo Aggio Coattivo	5.081,76
Importo Diritti di Notifica	41,16
Importo Spese Tabellari	0,00
Importo Spese a Pié di Lista	0,00
Importo Spese di Revoca	0,00
Totale Generale	75.797,65

Il sottoscritto Agente della riscossione assevera, ai sensi dell'art. 5, 5° comma, D.L. 689/1996, convertito nella L. 30/1997, che il presente estratto è conforme al ruolo.

Agenzia delle entrate-Riscossione
Agente della riscossione per la Provincia di BRESCIA

Ispezione telematica

Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025

n. T1 42618 del 19/11/2025

Inizio ispezione 19/11/2025 10:52:19

Richiedente LSSPGV

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16358

Registro particolare n. 11405

Presentazione n. 12 del 11/04/2025

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE
 Data 28/03/2025
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA
 Sede BRESCIA (BS)

Numero di repertorio 70
 Codice fiscale 800 527 30175

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE
 Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	D999 - GHEDI (BS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	NCT	Foglio 31	Particella 505	Subalterno 16	
Natura	X - FABBRICATO		Consistenza -		
Indirizzo	VIA NAVIGLIO			N. civico SNC	

Immobile n. 2

Comune	D999 - GHEDI (BS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	NCT	Foglio 31	Particella 505	Subalterno 32	
Natura	X - FABBRICATO		Consistenza -		
Indirizzo	VIA NAVIGLIO			N. civico SNC	

Ispezione telematica

Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025

n. TI 42618 del 19/11/2025

Richiedente LSSPGV

Inizio ispezione 19/11/2025 10:52:19

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16358

Registro particolare n. 11405

Presentazione n. 12 del 11/04/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

[REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

[REDACTED]

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON DETTO ATTO IL TRIBUNALE DI BRESCIA DISPONE IL PROCEDERSI A GIUDIZIO DI DIVISIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE. SI SONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI RIPORTATI NEL QUADRO C DELLA PRESENTE.

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025
Richiedente LSSPGV

Ispezione n. T26513 del 19/11/2025

Dati della richiesta

Cognome: PANARELLI
Nome: FRANCESCO PAOLO
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	18/11/2025
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1978 al	30/06/1987

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/1999 - Registro Particolare 27010 Registro Generale 42795
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26239 del 08/11/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/1999 - Registro Particolare 10700 Registro Generale 42796
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26240 del 08/11/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GHEDI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 8044 del 22/10/2019

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione Esecuzione Imm.re 3251/2025

Richiedente LSSPGV

Ispezione n. T26513 del 19/11/2025

3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 8044 Registro Generale 45903

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26240 del 08/11/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in GHEDI(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10700 del 1999

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 11405 Registro Generale 16358

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 70 del 28/03/2025

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in GHEDI(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

* * * * *

T - Risposte ai quesiti

Il presente documento di Consulenza Tecnica è finalizzato alla determinazione della fattibilità di:

1) - Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari

- da quanto esposto al p.to C (pag. 2), la sottoscritta in data 06/11/2025 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili di cui è causa; in data 10/11/2025 ha effettuato l'accesso presso gli uffici competenti del Comune di Ghedi, come esposto al p.to P (pag. 29), dalle verifiche suddette risulta che l'unità immobiliare di cui è causa è un appartamento di 56,60 mq. (superficie netta), allocato al primo piano di un edificio condominiale, composta da un unico locale che funge da ingresso, cucina pranzo e soggiorno, due camere, di cui una singola di soli 9 mq. ed una matrimoniale, ed un solo bagno, oltre ad una singola autorimessa al piano interrato, pertanto vista la dimensione e la conformazione dell'unità immobiliare, la sottoscritta espone la propria opinione in merito al primo quesito posto dall'Ill.mo Giudice come segue:

- NON APPARE POSSIBILE IN ALCUN MODO PROCEDERE ALLA DIVISIBILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI È CAUSA;

* * * * *

2) - in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente e quali siano i relativi costi;

- da quanto esposto al punto precedente, si evince quanto segue:

- NON È POSSIBILE PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DIVISIONALE;

* * * * *

3) - in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita;

- essendo risultato che non è possibile procedere alla formazione di un progetto divisionale, vengono perciò acquisiti e presi in esame tutti gli elementi necessari ai fini della vendita.

Così come esposto al punto Q (pag. 29),

- 1) è stato analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione.
- 2) Si sono reperite informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.
- 3) Si sono effettuate ricerche presso le Agenzie Immobiliari della zona, basate pertanto su dati reali di compravendite, ed effettuate indagini presso la Banca dati quotazioni immobiliari

edito dalla Agenzia delle Entrate OMI e dal Borsino Immobiliare, relative all'anno 2025 per la provincia di Brescia, relative ai valori delle abitazioni e dei box della zona di interesse.

4) Successivamente, attraverso opportuni nomenclatori si è quindi parametrato il prezzo di mercato desunto dalle indagini di cui sopra, con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche caratterizzanti il complesso immobiliare, essendo l'immobile occupato è stato applicato un coefficiente correttivo di 1,10 per lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale ordinario medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita.

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

* * * * *

4) - determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile...

- da quanto esposto al punto R (pag. 31), il valore dell'immobile identificato al catasto fabbricati al Foglio 31, **Particella 505, Sub 16**, Categoria A/2, Rendita € 180,76 (**appartamento**), tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 1.436/mq.

Superficie commerciale Mq. 61,43 x Euro 1.436,00 = Euro 88.213,4

Arrotondato ad Euro 88.000,00

STIMA € 88.000,00 (euro Ottantottomila/00)

- da quanto esposto al punto R (pag. 31), il valore dell'immobile identificato al catasto fabbricati al Foglio 31, **Particella 505, Sub 32**, Categoria C/6, Rendita € 26,75 (**box**), tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di € 931/mq.

Superficie commerciale sub. 32 Mq. 7,35 x Euro 931,00 = Euro 6.842,85

Arrotondato ad Euro 6.800,00

STIMA € 6.800,00 (euro Seimilaottocento/00)

Pertanto, il

- IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE È DI € 94.800,00 (euro Novantaquattromilaottocento/00)

4 - 1) ... e delle quote di spettanza di ciascun proprietario;

- come da Ispezione Telematiche, e da Certificazione Notarile allegata alla procedura, l'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al Foglio 31, Particella 505, Sub 16, Categoria A/2, Rendita € 180,76 (appartamento), e l'immobile identificato al catasto fabbricati al Foglio 31,

Particella 505, Sub 32, Categoria C/6, Rendita € 26,75 (box), sono state oggetto di acquisto per Atto di Compravendita del 08/11/1999 Notaio [REDACTED] Numero di Repertorio 26239, trascritto il 20/11/1999 Registro Particolare 27010 e Registro Generale 42795, da parte della quota di 1/2 di piena proprietà a [REDACTED], in regime di separazione dei beni a [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà, pertanto **le quote di spettanza di ciascun comproprietario** risultano essere:

- € 47.400,00 (euro Quarantasettemilaquattrocento/00) Margherita Forzanini
- € 47.400,00 (euro Quarantasettemilaquattrocento/00) Panarelli Francesco Paolo

* * * * *

5) - verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi.

- come esposto al punto S (pag. 32), gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2, e [REDACTED] per la quota di 1/2

1. IPOTECA VOLONTARIA

del 08/11/1999 Registro Generale 10700 Registro particolare 42796

A favore: [REDACTED]

Iscrizione n. 8044 del 22/10/2019

2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE

del 22/10/2019 Registro Generale 45903 Registro particolare 8044

A favore: [REDACTED]

3. DIVISIONE GIUDIZIALE

del 11/04/2025 Registro Generale 16358 Registro particolare 11405

a carico di **FORZANINI MARGHERITA**

1. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

del 16/05/2018 Registro Generale 21484 Registro particolare 3444

A favore: [REDACTED]

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO

del 31/01/2024 Registro Generale 6454 Registro particolare 4670

A favore: [REDACTED]

* * * * *

U – RIEPILOGO RISPOSTE AI QUESITI

1) - Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari

- **NON APPARE POSSIBILE IN ALCUN MODO PROCEDERE ALLA DIVISIBILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI È CAUSA;**

* * * * *

2) - in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibile le porzioni da attribuire a ciascun convivente e quali siano i relativi costi;

- **NON È POSSIBILE PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI UN PROGETTO DIVISIONALE;**

* * * * *

3) - in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita;

- **Analisi del mercato immobiliare;**
- **Informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica;**
- **Ricerche presso le Agenzie Immobiliari della zona;**
- **Parametrato il prezzo di mercato desunto dalle indagini di cui acquisite;**

* * * * *

4) - **determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile...**

Stima appartamento	€ 88.000,00 (euro Ottantottomila/00)
STIMA box	€ 6.800,00 (euro Seimilaottocento/00)
Totale	€ 94.800,00

- **VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE € 94.800,00 (euro Novantaquattromilaottocento/00)**

4 - 1) ... e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario;

- **€ 47.400,00 (euro Quarantasettemilaquattrocento/00)**

- **€ 47.400,00 (euro Quarantasettemilaquattrocento/00)**

* * * * *

5) - *verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi.*

- **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

a carico di [REDACTED] per la quota di 1/2, e [REDACTED] per la quota di 1/2

1. IPOTECA VOLONTARIA
2. IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE
3. DIVISIONE GIUDIZIALE

a carico di [REDACTED]

1. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
2. PIGNORAMENTO

Dopo quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatole.

Ringraziando anticipatamente, coglie l'occasione per porgere i sensi della massima stima.

Pontoglio, lì 24/11/2025

Il C.T.U.

