

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 18 OTTOBRE 2024

PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2024

PROMOSSA DA: INTRUM ITALY S.P.A. (mandataria di Credi Agricole Italia S.p.A.)

CONTRO: ..OMISSIS..

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANLUIGI CANALI

INCARICO

In data **13 giugno 2024**, il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto ing. Sandro Frugoni, albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via dei Musei n. 65, quale consulente estimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, disponendo che le formalità venissero espletate in via telematica il **27 giugno 2024**.

Si riporta di seguito il quesito:

-A-

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in Legge 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo - se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia

2

riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *sequestri penali ed amministrativi;*
- canoni, livelli, diretti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967 (ed ove necessario prima del 1942).*
In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

3

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stata sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in Legge 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e, indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quanto nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombeni di cui all'art. 599 ss. c.p.c.), se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:
 - diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;
 - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario

5

dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, in piena ed esclusiva proprietà, sono del signora:

- ..**OMISSIS**.., nata a Brescia il 20 gennaio 1967 e residente a Mairano (BS) in via Manzoni n. 25 (codice fiscale BRT SDR 67A60 B157W).

Lo scrivente non ha ritenuto necessaria l'acquisizione dell'eventuale estratto di matrimonio, in quanto nell'atto di provenienza (decreto di trasferimento del **29 luglio 2010 Tribunale di Brescia**, repertorio n. **639/2005** allegato n. 1 alla presente), veniva precisato che ..OMISSIS.. era coniugata in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

In piena ed esclusiva proprietà ..OMISSIS.. **unità commerciale** facente parte di un fabbricato più ampio, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Dello (Brescia), con:

- **mappale n. 363/3, piano terra, categoria C/1, classe 6°, mq. 65, superficie catastale mq. 99, Rendita € 657,97** (vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 3 alla presente).

Si precisa che la visura storica per immobile **riporta erroneamente il foglio 3 del N.C.T. anziché il foglio 6 del N.C.T.** (vedasi estratto mappa, allegato n. 4 alla presente); **dovrà essere presentata istanza di rettifica da parte del notaio delegato.**

In mappa **Catasto Terreni foglio 6** (vedasi estratto, allegato n. 4 alla presente), il fabbricato, di cui fa parte l'unità oggetto della presente relazione, risulta identificato con il **mappale n. 363**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con: mappale n. **365** (erroneamente indicato sulla mappa come fabbricato mentre oggi, unitamente ai mappali numeri 312 e 368, risulta adibito a parcheggio, come evidenziato da foto di Google Maps, allegato n. 5 alla presente) **e mappale n. 364.**

Competono all'unità di cui sopra quote proporzionali delle parti comuni che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi tali; secondo informazioni assunte dall'Amministratore condominiale risultano comuni all'unità di cui trattasi, oltre quanto indicato sulla planimetria catastale di cui all'allegato n. 3 alla presente, la corte ed il parcheggio antistante di cui ai mappali numeri 364, 313, 368, 365 (erroneamente indicato ancora come fabbricato sull'estratto mappa di cui all'allegato n. 4 alla presente), 312 e 369.

Si precisa che la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente alla situazione di fatto, salvo l'errata indicazione di un ingresso sulla vetrina (di nessuna rilevanza edilizio-urbanistica e catastale) e la mancata rappresentazione di una finestra esistente in antibagno lato sud (mancanza di nessuna rilevanza catastale) e regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico. Il portico è considerato parte comune.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

In data **3 luglio 2024** il Custode Giudiziario dott. Francesco Ambrosini trasmetteva allo scrivente comunicazione per l'accesso all'immobile oggetto della presente relazione per il giorno **24 luglio 2024** alle ore 11.00 (vedasi allegato n. 6 alla presente).

In data **24 luglio 2024** è stato eseguito accesso ai luoghi unitamente all'incaricato del Custode Giudiziario (vedasi relazione di primo accesso, allegato n. 7 alla presente).

Si allega sotto il n. 8 alla presente ampia documentazione fotografica.

Trattasi di unità commerciale, facente parte di un fabbricato più ampio, ubicata in discreta posizione a Dello in via Giovanni XXIII n. 7.

Vi si accede dalla pubblica via transitando su area adibita a parcheggio, che secondo informazioni assunte dall'Amministratore condominiale, risulta parte comune condominiale.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, si presenta a due piani fuori con finiture medie e stato di manutenzione discreto: facciata ad intonaco civile tinteggiato, serramenti in legno con persiane avvolgibili.

L'unità commerciale è dotata di tre vetrine prospicienti portico comune e presenta finiture e stato di manutenzione discreti, pareti ad intonaco civile tinteggiato, porte in legno a specchiatura cieca; in parte è controsoffittato.

I servizi sono completi e piastrellati.

Prevista uscita di sicurezza sul vano scala comune.

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento e raffrescamento è in pompa di calore.

Conta lordi mq. 105 circa.

Il bene oggetto della presente relazione risulta condotto dalla proprietà.

Per la distribuzione degli spazi interni e la consistenza si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed agli elaborati di progetto, allegati n. 2 e n. 12 alla presente.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Presso il Comune di Dello sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione n. 24 Registro Costruzioni e n. 4305/75 di Protocollo del 12 marzo 1976** (vedasi copia reperita presso il Comune di Dello, allegato n. 9 alla presente), rilasciata a nome Cavalli Giuseppe per nuova costruzione di palazzine di civile abitazione.

Si allega sotto il n. 10 stralcio elaborato grafico di progetto (sezioni) reperito presso il Comune di Dello.

- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 13 Registro Costruzioni e n. 677 di Protocollo del 10 maggio 1977** (vedasi copia reperita presso il Comune di Dello, allegato n. 11 alla presente), rilasciata a nome Cavalli Giuseppe per trasformazione interna.

Si allegano sotto il n. 12 stralci elaborati grafici di progetto significativi (piante e prospetti) reperiti presso il Comune di Dello.

- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 14 Registro Costruzioni e n. 676 di Protocollo del 10 maggio 1977** (vedasi copia reperita presso il Comune di Dello, allegato n. 13 alla presente), rilasciata a nome Cavalli Giuseppe per realizzazione di argine lungo la "Roggia Poncarala".

In riferimento alla pratiche edilizie di cui sopra presso il Comune di Dello è stato reperito il relativo certificato di abitabilità del **9 marzo 1979** (vedasi allegato n. 14 alla presente).

Il confronto fra le tavole di progetto approvate e la situazione di fatto dei beni oggetto della presente relazione, ha evidenziato la sostanziale rispondenza del bene di cui trattasi.

PROVENIENZA

Come risulta dalla **certificazione notarile a firma notaio dott. Vincenzo Calderini** agli atti della procedura esecutiva (vedasi allegato n. 15 alla presente), i beni oggetto della presente relazione pervenivano all'attuale proprietà attraverso:

- decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia del **29 luglio 2010, n. 639/2005 di repertorio** (procedura esecutiva contro Holding Immobiliare Bresciana s.r.l.), con un valore di aggiudicazione di € 56.953,12 (vedasi copia, allegato n. 1 alla presente).

Per completezza si allega sotto il n. 16 atto di compravendita del **16 luglio 2003, n. 25513/7902** di repertorio notaio Corrado Defendi, con il quale Holding Immobiliare Bresciana s.r.l. acquistava il bene oggetto della presente relazione, per un valore dichiarato di € 60.000,00.

In tale atto veniva erroneamente precisato che all'unità di cui trattasi competevano le parti comuni del fabbricato di cui fa parte (mappale n. 363) pari a 29/1000 e spettavano altresì 255,44/1000 per la manutenzione delle parti comuni al complesso condominiale formato dai corpi A+B+C+D; trattasi di mero errore materiale: i 29/1000 devono essere riferiti all'intero complesso (corpi A+B+C+D), mentre i 255,44/1000 devono essere riferiti al fabbricato di cui al mappale n. 363.



FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla **certificazione notarile a firma notaio dott. Vincenzo Calderini**, con stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 23 maggio 2024, agli atti della procedura esecutiva (vedasi allegato n. 15 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi risultano le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Brescia il 22 settembre 2010 ai numeri 39130/9698** per capitale di € 100.000,00, oltre ad interessi e spese per la complessiva somma di € 180.000,00 a favore di **Banca dell'Artigianato e dell'Industria S.p.A.**, con sede in Brescia, durata 20 anni a carico di ..OMISSIS..;
- **pignoramento trascritto a Brescia il 23 maggio 2024 ai numeri 22597/15835** a favore di **Credit Agricole Italia S.p.A.** con sede in Parma, a carico di ..OMISSIS..

Le visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Brescia dal **1 gennaio 2024 al 18 ottobre 2024** (vedasi allegato n. 17 alla presente), non hanno evidenziato altre formalità.

PENDENZE VERSO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

In data **14 agosto 2024** il sottoscritto inviava all'Amministratore condominiale Scalvini E. & Rizzini M. s.n.c., richiesta che si allega sotto il n. 18 alla presente.

In data **18 agosto 2024** l'Amministratore condominiale Scalvini E. & Rizzini M. s.n.c., rispondeva alla richiesta del sottoscritto (vedasi copia, allegato n. 19 alla presente), precisando che all'interno del condominio vi era un non ben precisato appartamento all'asta per il quale non conosceva se il decreto di trasferimento fosse già avvenuto.

Venivano allegati:

- **Regolamento di condominio** (vedasi allegato n. 20 alla presente);
- **Bilancio consuntivo individuale esercizio ordinario 2023** (vedasi allegato n. 21 alla presente);
- **Bilancio preventivo individuale esercizio ordinario 2024** (vedasi allegato n. 22 alla presente);
- **Situazione versamenti ..OMISSIS..** (vedasi allegato n. 23 alla presente), dalla quale si evince che alla data del **18 agosto 2024** risultavano scadute e non pagate rate per:
 - **€ 571,85 per esercizio ordinario;**
 - **€ 763,56 per esercizio linea vita;**
- Prospetto tabelle raggruppato per proprietario (vedasi allegato n. 24 alla presente).

verrà utilizzata come riferimento la quotazione minima dei listini dell'Agenda delle Entrate, alla quale applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 25% tiene conto:
 - del particolare momento di poca mobilità del mercato immobiliare commerciale, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.

La flessione reale dei prezzi infatti risulta parzialmente recepita dai listini immobiliari che registrano tardivamente la tendenza verso il ribasso (-10%)

- della vetustà del bene 1976-1978 (- 10%)
- della prudenza in ragione dei fini della presente relazione (- 5%).

- Unità commerciale piano terra (mappale n. 363/3):
mq. 105 x €/mq. 750,00 (€/mq. 1000,00 - 25%) = € 78.750,00 -

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile valore di mercato con assunzione o valore a base d'asta, 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 dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi, anche in ottemperanza a quanto disposto **dall'articolo 568 C.P.C.:**

- a. **minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;**
- b. **possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando, rispetto alla data di presentazione delle offerte;**
- c. **possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;**
- d. **periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;**
- e. **periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;**
- f. **periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;**
- g. **assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;**
- h. **articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;**
- i. **possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;**
- j. **necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;**
- k. **rischio assunto per la presenza di possibili vizi occulti.**

In riferimento a quanto sopra si ritiene congruo un coefficiente decrementativo pari al 20%.

Ne segue:

- VALORE VENDITA FORZATA € 78.750,00 X 0,80 = € 63.000,00 -
=====

pari a €/mq. 600,00

(sessantatremila/00).

N.B.: In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 17 pagine e n. 25 allegati.

Brescia 18 ottobre 2024.



ASTE GIUDIZIARIE®
[Handwritten signature]

Richiedente: FRGSDR

Nota di trascrizione

Registro generale n.

34015

Registro particolare n.

19374

Data di presentazione

04/08/2010

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASSOCIAZIONE NOTARILE
LE PROCEDURE ESECUTIVE
a U. La Malfa, 4 - 25124 BRESCIA
Codice Fiscale 03507390171
Partita IVA 03507390171

COPIA

TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA
procedura esecutiva immobiliare n.639/05 (pr.7/08)
promossa da

Banca Carige s.p.a.

contro

Holding Immobiliare Bresciana s.r.l.

DECRETO di TRASFERIMENTO

assoggettato ad IVA

dei beni immobili espropriati contro la società

"Holding Immobiliare Bresciana s.r.l."

con sede in Dello, via Roma n.31

codice fiscale - partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Brescia: 02422150983 - numero REA: BS-448477

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Gianni Sabbadini

premesse

che con provvedimento in data 16.1.2008 si ordinava di procedere alla vendita
degli immobili pignorati alla società esecutata delegando alle operazioni il notaio
ir. Luigi Raffaele D'Agostino;

che al terzo esperimento di vendita con offerta in busta chiusa tenutosi in data
1 aprile 2010 gli immobili in oggetto sono stati definitivamente aggiudicati alla
signora Uberti Sandra per la somma di €.56.953,12;

che in data 27.4.2010 l'aggiudicataria, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. e nel rispetto
delle modalità fissate nell'ordinanza, ha versato mediante bonifico eseguito
direttamente a favore della Banca Carige s.p.a. (creditrice ipotecaria di primo
grado) la somma di €.51.257,81, somma che aggiunta alla cauzione di
€.5.695,31, regolarmente versata, raggiunge

il prezzo di aggiudicazione di €.56.953,12.-
euro cinquantaseimilanovecentocinquante/12);

visto l'art. 586 c.p.c.;

trasferisce

alla signora

UBERTI Sandra nata a Brescia il 20 gennaio 1967

residente in Mairano, via Manzoni n.25

codice fiscale: BRT SDR 67A60 B157W

coniugata ed in regime patrimoniale di separazione dei beni

in piena proprietà, già di spettanza della società esecutata per l'intero,

sugli immobili siti in Comune di DELLO, via Papa Giovanni 23° n.7

nell'edificio in condominio denominato "Il Portico" individuato al C.T. con il

numero catastale del fg.6 n.363 di mq.270,



4 AGO 2010

360/15

19374

IVA

| Fabbricati - Terreni | |
|----------------------|--------|
| per € | |
| agevolazioni | |
| 104T € | |
| 111T € | |
| 109T € | 168,00 |
| 105T € | |
| 649T € | 168,00 |
| 737T € | 168,00 |
| 964T € | 4,13 |
| Totale € | 508,13 |

costituiti, ex perizia, da negozio con servizi a piano terra in lato ovest con accesso dal porticato e censito al Catasto dei Fabbricati con il mappale della Sez.DEL-fg.15 n.ro 1568/3 cat.C/1 cl.6^ mq.65 rc€.657,97

nei confini, sempre ex-perizia, da nord e in senso orario: mappale 365 (piazzale di sosta) e via Giovanni XXIII°, altro negozio 1568/1 e mappale 364, con le proporzionali quote delle parti comuni condominiali tra cui la corte mappale 1566 di NCEU, così come precisato nell'atto di provenienza alla società eseguita, atto di compravendita autenticato dal notaio Defendi in data 16.7.2003 n.25513 di rep., trascritto a Brescia il 6.8.2003 ai n.ri 39616/23985 e come descritto nella relazione di stima agli atti della procedura da cui si evince che il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto "è stato edificato nel 1975 a seguito di licenza n.24/75 con prot. n.4305 del 27.2.1976 e reso agibile con provvedimento n.2009 del 13.9.1978"

con l'avvertenza che l'aggiudicataria potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, comma quinto, ed all'art.40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive in materia

premess

che le formalità di cui all'ordinanza che segue gravano solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto del presente trasferimento

ordina

al competente Conservatore dei Registri Immobiliari (Direttore del servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio), con esonero da ogni responsabilità al riguardo, di

cancellare totalmente

le seguenti formalità:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 6.8.2003 ai n.ri 39617/9823 a favore della Banca Carige s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova ed a carico della società eseguita;
- 2) pignoramento trascritto il 28.12.2005 ai n.ri 75618/46234 a favore della Banca Carige s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova ed a carico della società eseguita, fatta avvertenza che in detta formalità il mappale 1566 è stato impropriamente indicato come di piena proprietà

ingiunge

alla parte eseguita ed a chiunque senza titolo li detenga di immediatamente rilasciare all'aggiudicataria, liberi da persone e cose, gli immobili come sopra trasferiti.

per l'Agenzia delle Entrate

Il presente trasferimento ha ad oggetto bene strumentale ed è stato pertanto
assoggettato ad IVA;
la società esecutata e l'amministratore unico della stessa non hanno provveduto,
nonostante formale richiesta, all'emissione della relativa fattura;
il notaio delegato ha quindi:

- emesso in nome e per conto della medesima società esecutata fattura n.1 in data 28.7.2010 per l'importo di €.56.953,12 oltre ad IVA con aliquota del 20% pari ad €.11.390,62;
 - versato all'Erario in data 28 luglio 2010 con modello F24 - tramite la Banca Popolare di Sondrio s.p.a. (succursale di Brescia - via Benedetto Croce n.22) - detta imposta di €.11.390,62.- (undicimilatrecentonovanta/62);
 - trasmesso alla società esecutata ed all'aggiudicataria copia della fattura e del mod.F24 a dimostrazione dell'avvenuto versamento dell'imposta,
- e tutto ciò conformemente alla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.62/E del 16 maggio 2006 e n.84/E del 19.6.2006.

Brescia, 29 LUG. 2010

Il Cancelliere C1
CANCELLIERE UT
M. Manicardi

Il Giudice dell'Esecuzione
F. SO dr. Gianni Sabbadini

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA



E' copia conforme all'originale
Brescia, 29 LUG. 2010
L'OPERATORE GIUDIZIARIO
168084 Matti

UDO TRASCRIZIONE.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di DELLO (Codice:D270) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di BRESCIA |
| | Sez. Urb.: NCT Foglio: 3 Particella: 363 Sub.: 3 |

| | |
|------------------|---|
| INTESTATO | BRTSDR67A60B157W* |
| 1 | UBERTI Sandra nata a BRESCIA (BS) il 20/01/1967 (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |

| Unità immobiliare dal 15/04/2019 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | NCT | 3 | 363 | 3 | | | C/1 | 6 | 65 m ² | Totale: 99 m ² | Euro 657,97 | Variazione del 15/04/2019 Pratica n. BS0061701 in atti dal 15/04/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15144.1/2019) |

| | |
|-----------|-------------------------|
| Indirizzo | VIA IV NOVEMBRE Piano T |
| Partita | Mod.58 |

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/04/2019

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|--|
| 1 | UBERTI Sandra nata a BRESCIA (BS) il 20/01/1967 del 15/04/2019 Pratica n. BS0061701 in atti dal 15/04/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15144.1/2019) | CODICE FISCALE BRTSDR67A60B157W* (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------|---------------------|--------|------------|-------------------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | DEL | 15 | 1568 | 3 | | | C/1 | 6 | 65 m ² | Totale: 99 m ² | Euro 657,97 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | VIA IV NOVEMBRE Piano T | | | | | | | | |
| Partita | | | | 475 | | | | | | | Mod.58 | - |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------|---------------------|--------|------------|-------------------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|-----------------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | DEL | 15 | 1568 | 3 | | | C/1 | 6 | 65 m ² | | Euro 657,97 L. 1.274.000 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo | | | | VIA IV NOVEMBRE Piano T | | | | | | | | |
| Partita | | | | 475 | | | | | | | Mod.58 | - |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-----------|---------------------|--------|------------|-------------------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|-----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | DEL | 15 | 1568 | 3 | | | C/1 | 6 | 65 m ² | | Euro 0,67 L. 1.306 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo | | | | VIA IV NOVEMBRE Piano T | | | | | | | | |
| Partita | | | | 475 | | | | | | | Mod.58 | - |

Contestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/07/2010

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|-----------------------------------|-------------------|--|
| | Nome | Cognome | | |
| 1 | UBERTI Sandra | nata a BRESCIA (BS) il 20/01/1967 | BRTSDR67A60B157W* | (1) Proprietà - I/1 in regime di separazione dei beni fino al 15/04/2019 |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2024

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/07/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 639 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19374.1/2010 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 04/08/2010

Situazione degli intestati dal 16/07/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|----------------|---------------------------------------|
| 1 | HOLDING IMMOBILIARE BRESCIANA S.R.L. sede in DELLO (BS) | 02422150983* | (1) Proprieta' 1/1 fino al 29/07/2010 |

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/07/2003 Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 25513 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23985.1/2003 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 07/08/2003

Situazione degli intestati dal 20/04/1989

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|------------------|-----------------------------------|
| 1 | CASSINI Dorina Gilletta nata a ORTONA DEI MARSÌ (AQ) il 17/07/1927 | CSSDNG27L57G142N | (1) Proprieta' fino al 16/07/2003 |

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 20/04/1989 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 60501 - UR Sede CREMA (CR) Registrazione n. 140 registrato in data 02/05/1989 - ASSEGNAZIONE Voltura n. 2833.1/1989 in atti dal 03/08/1999

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|-------------------|---|
| 1 | CAVALLI Giuseppe nato a TREVIGLIO (BG) il 14/12/1931 | CVLGPP31T14L400D* | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/04/1989 |

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90
 Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

MODULARIO
E. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

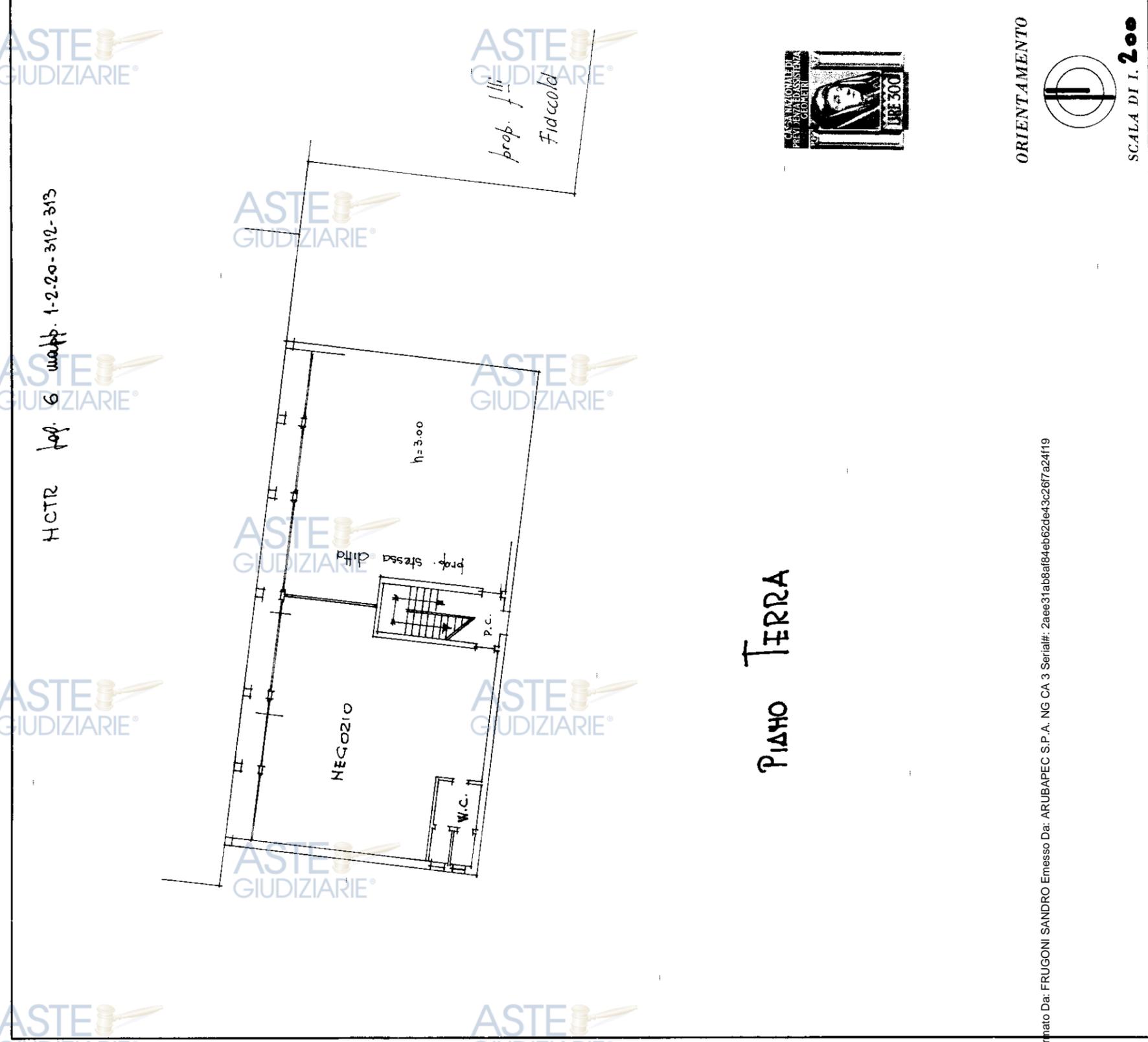
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DELLO Via IV NOVEMBRE

Ditta CAVALLI Giuseppe n. di Treviglio il 14-12-1931

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

2



Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

11-1-80
114

Compilata dal Geom. Egibio Scattini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di BRESCIA

DATA 10-1-1980

Firma:

L.P.S. - OFFICINA S.P.A.



N=5030000

Rogge 14

1 Particella: 363





Immagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 20 m

ASTE GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

sandrofrugoni@legalmail.it

Da: pec <s.deriz@pecanpebrescia.it>
Inviato: mercoledì 3 luglio 2024 11:39
A: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org
Cc: PAOLO MARIA TOSI - PEC; sandrofrugoni@legalmail.it
Oggetto: pe 180/24: INTRUM ITALY S.P.A. - UBERTI SANDRA COMUNICAZIONE PRIMO ACCESSO
Allegati: Comunicaz. l acc.pdf; Decreto nomina CTU+Custode.pdf

Pregiatissimi,

pregasi prendere visione della documentazione in allegato.

Cordiali saluti

dott.ssa Sonia De Riz

ANPE

Via S. Zeno n. 99/A 25124 Brescia

tel 030.222849 fax 030224237

Il presente messaggio e gli eventuali suoi allegati sono di natura aziendale, prevalentemente confidenziale e sono visionabili solo dal destinatario di posta elettronica. La risposta o l'eventuale invio spontaneo da parte vostra di e-mail al nostro indirizzo potrebbero non assicurare la confidenzialità potendo essere viste da altri soggetti appartenenti all'organizzazione oltre al sottoscritto, per finalità di sicurezza informatica, amministrative e allo scopo del continuo svolgimento dell'attività aziendale. Qualora questo messaggio vi fosse pervenuto per errore, vi preghiamo di cancellarlo dal vostro sistema e vi chiediamo di volerne dare cortesemente comunicazione al mittente.

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**
Via S. Zeno, 99/a
25124 - BRESCIA
Tel. 030 22.28.49 - Cell.: 331.6748658
custodie@anpebrescia.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 180/2024 (pr.93-24)

Gentile sig.ra
UBERTI SANDRA
Via Alessandro Manzoni n. 25
25030 Mairano
A mezzo raccomandata 1

e.p.c.

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. - Conferito mandato a INTRUM ITALY S.P.A.
c/o avv. ALBERIGO PANINI

A mezzo pec
alberigopanini@ordineavvocatiroma.org

c/o avv. PAOLO MARIA TOSI

A mezzo pec
paolomariatosi@ordineavvocatiroma.org

Egr. ing.
SANDRO FRUGONI
n.q. di ctu nominato

A mezzo pec
sandrofrugoni@legalmail.it

Oggetto: comunicazione della nomina a custode giudiziario e della data di primo accesso

Es. Imm.re n. 180/2024 (pr. 93-24)

Custode nominato notaio dott. FRANCESCO AMBROSINI

Si comunica che il Tribunale di Brescia, con provvedimento emesso in data 13.06.2024 (cfr. allegato 1), ha conferito l'incarico di custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., ai fini della vendita forzata degli immobili di cui in oggetto, al notaio dott. FRANCESCO AMBROSINI, domiciliato ai fini della presente presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, a Brescia, in via San Zeno n. 99/A.

Il conferimento dell'incarico impone di accedere all'immobile per constatarne lo stato di conservazione, per rilevare la presenza di eventuali occupanti e del titolo in forza del quale l'immobile staggito risulta occupato.

Si invita pertanto la sig.ra UBERTI SANDRA, che risulta essere attualmente la proprietaria dell'immobile pignorato, a porsi in contatto con lo scrivente, entro cinque (5) giorni dal ricevimento della presente al numero di telefono 331.6748658 o all'indirizzo e-mail *custodie@anpebrescia.it* al fine di confermare la propria presenza alla data dell'accesso che è già stata fissata, d'accordo con il perito nominato dal G.E., per il **giorno 24 luglio 2024 - ore 11:00.**

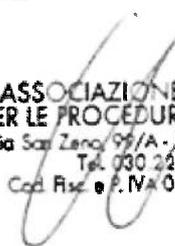
Qualora l'immobile risultasse occupato da soggetti terzi, si chiede cortesemente di volerne indicare il nominativo e l'eventuale titolo in forza del quale l'immobile staggito risulta occupato.

Si avvisa sin d'ora che in caso di mancato riscontro della presente nel termine sopra indicato, il custode giudiziario provvederà, anche unitamente al perito nominato, ad accedere senza indugio al bene pignorato, sia con l'ausilio della forza pubblica sia di un fabbro, per l'eventuale sostituzione delle serrature.

Brescia, li 3 luglio 2024

Distinti saluti

Per il custode giudiziario
Notaio dott. FRANCESCO AMBROSINI
Associazione Notarile per le Procedure Esecutive


ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE
Via San Zenone 97/A - 25124 BRESCIA
Tel. 030 222829
Cod. Fisc. e P. IVA 03507390171



**Associazione Notarile
per le Procedure Esecutive**
Via San Zeno n. 99/A
25124 - Brescia
Tel. 030 222849



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 180/2024 (93-24)
Custode nominato: notaio dott. **FRANCESCO AMBROSINI**
Decreto di nomina: **13.06.2024**
Data deposito: **18.06.2024**



promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. - Conferito mandato a INTRUM ITALY S.P.A.
con l'avv. ALBERIGO PANINI e con l'avv. PAOLO MARIA TOSI



contro



UBERTI SANDRA, nata a Brescia il 20.01.1967 c.f. BRTSDR67A60B157W

RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto dott. Francesco Ambrosini, notaio in Brescia, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, via S. Zeno, 99/A, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, nella sua qualità di custode giudiziario nominato con decreto del G.E.

comunica

- di aver stipulato idonea polizza assicurativa per l'immobile pignorato per la piena proprietà in capo all'esecutata sito in **Comune di Dello (BS) - via IV novembre n. SNC- il tutto censito al Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 3 mapp. 363 sub 3 cat. C1 - mq. 65;**
- di aver provveduto a comunicare all'esecutata a mezzo raccomandata 1, nonché alle parti costituite ed al perito estimatore incaricato a mezzo pec, la nomina a custode giudiziario del bene pignorato e la data di accesso all'immobile, fissata - in accordo con il perito nominato dal G.E. - per il giorno 24 luglio 2024 alle ore 11.00;
- che il giorno fissato per l'accesso un collaboratore dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, incaricato e delegato dallo scrivente, si recava presso l'immobile staggito unitamente al ctu nominato, ing. Sandro Frugoni;
- che, durante il sopralluogo, era presente la debitrice, che si mostrava collaborativa, consentendo l'accesso al bene ed alla quale veniva spiegato l'iter della procedura e consegnata l'informativa per la parte esecutata;
- di aver rilevato in corso di sopralluogo che l'unità immobiliare pignorata, costituita da un negozio di abbigliamento con tre vetrine, denominato "art.house", è parte del condominio "Il portico";
- che il cespite pignorato risulta arredato con mobilio che la parte esecutata dichiara



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

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

essere di sua proprietà; l'immobile si presenta in buone condizioni d'uso, senza necessità di interventi manutentivi/conservativi urgenti;

- che il predetto negozio è gestito dall'esecutata, la quale riferisce che trattasi di attività commerciale in fase di chiusura;

- che l'Agenzia delle Entrate, interpellata in ordine alla sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o scritte in corso di validità riferibili alla parte esecutata e all'immobile pignorato, ha dato risposta negativa;

chiede

che la S.V.Illma, sentiti se del caso i creditori, Voglia:

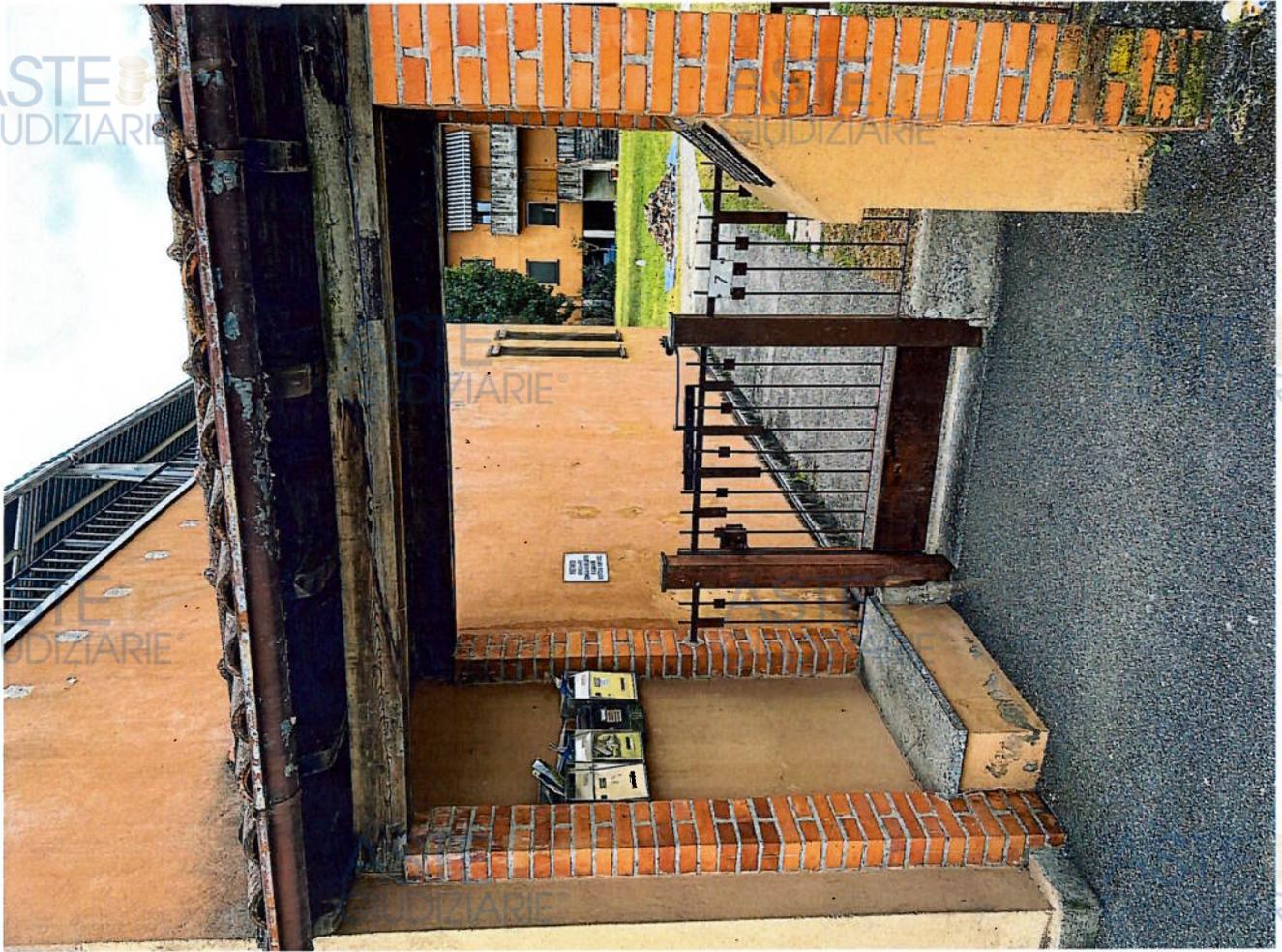
non essendo il bene staggito utilizzato ad uso abitativo e vista la mancanza di un contratto di locazione ad esso riferibile, emettere, ravvisatane l'opportunità, ordine di liberazione dell'immobile pignorato.

In ogni caso, con l'emissione di ogni e più opportuno provvedimento in ordine a quanto rappresentato.

Con osservanza

Brescia, 31.07.2024

Il custode giudiziario
Notaio dott. Francesco Ambrosini



Comune di Dello

Condominio "IL PORTICO"

Questo Condominio è amministrato da:

SCALVINI E. & RIZZINI M. SNC

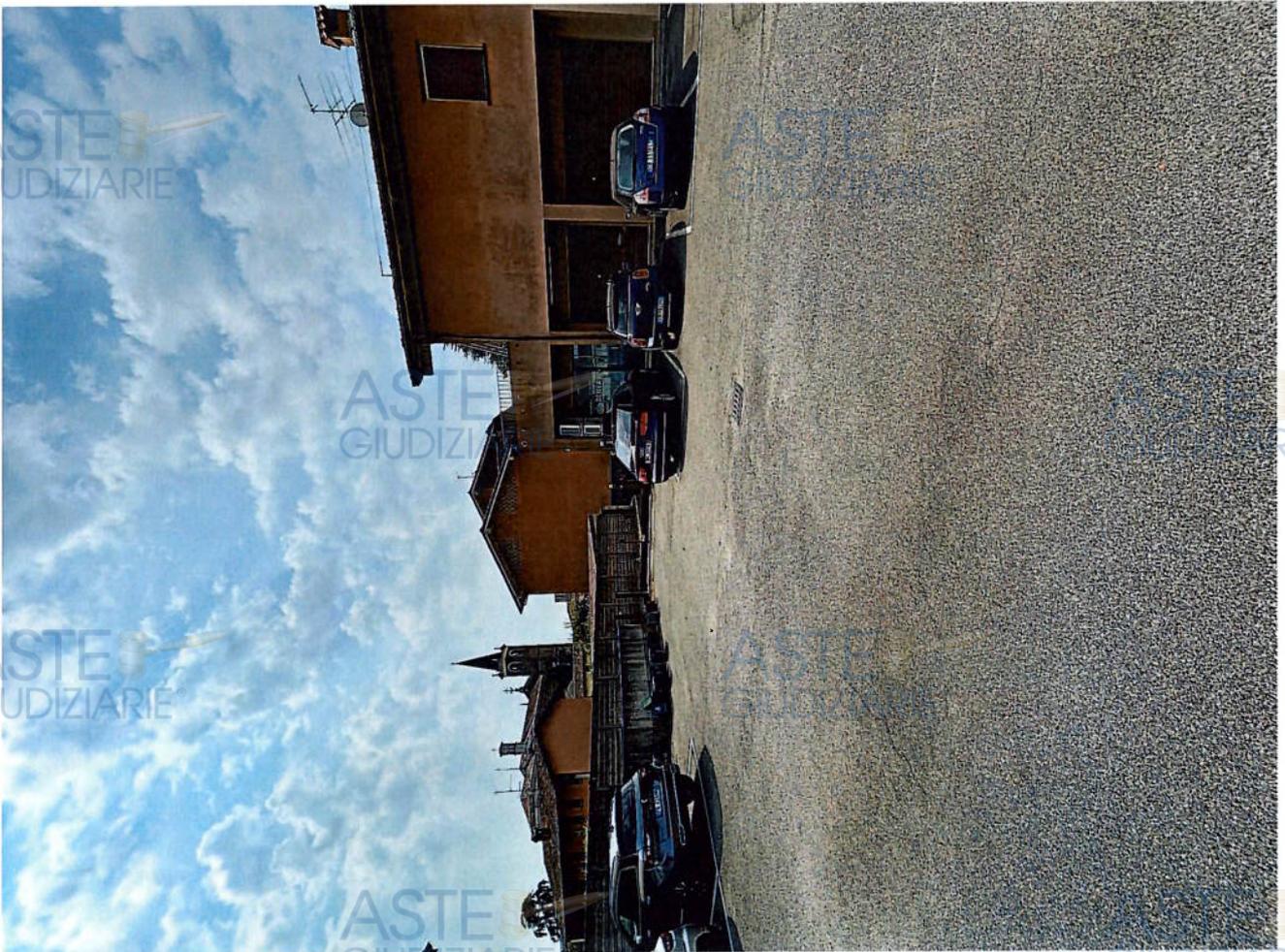
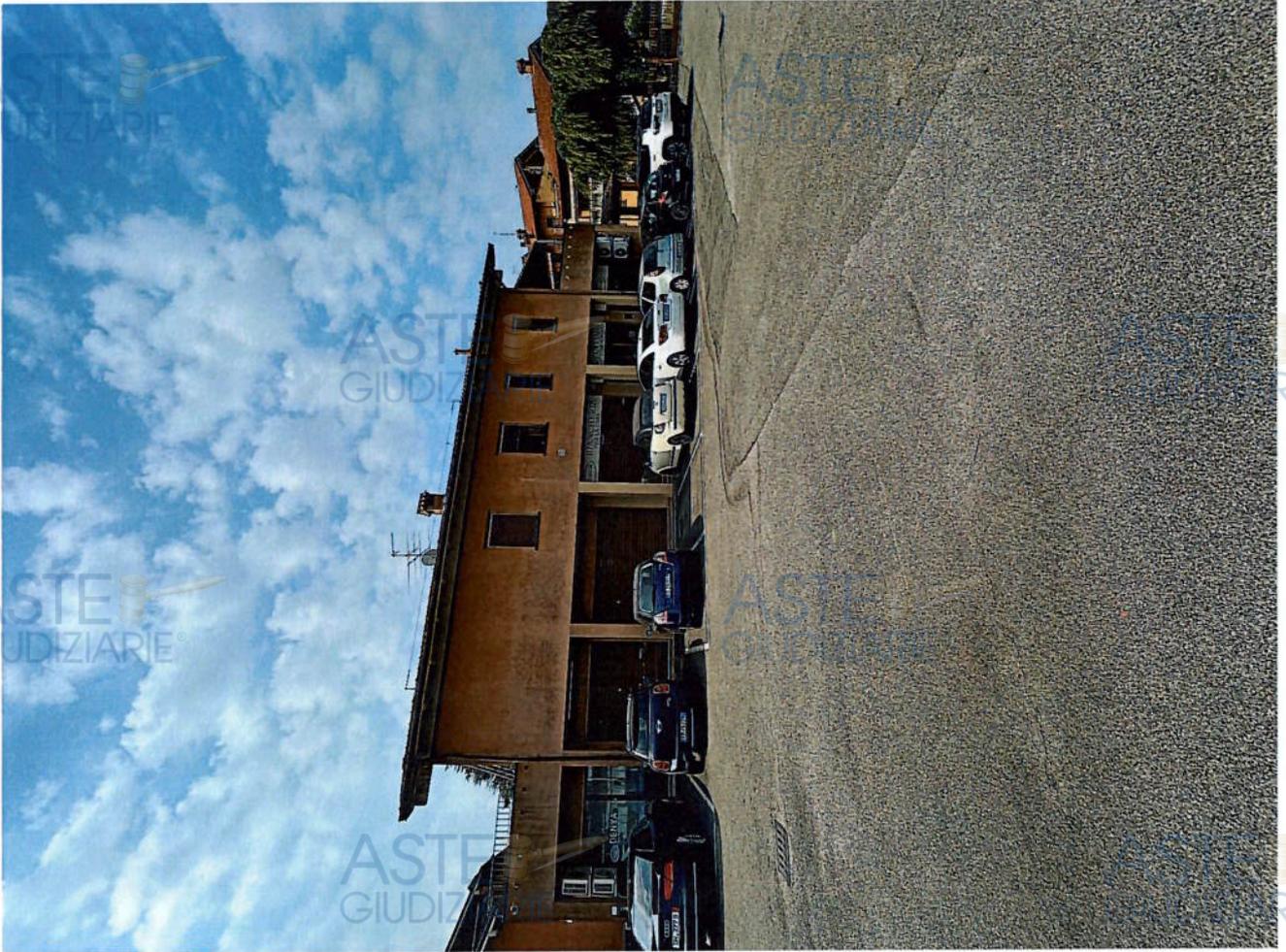
Via Lamarmora 300 - 25124 Brescia

Cell. 3282224592 - 3331356910 - Tel. 0305238008

E-mail: scalvini.e@libero.it

Professione esercitata ai sensi della Legge n.4 2013

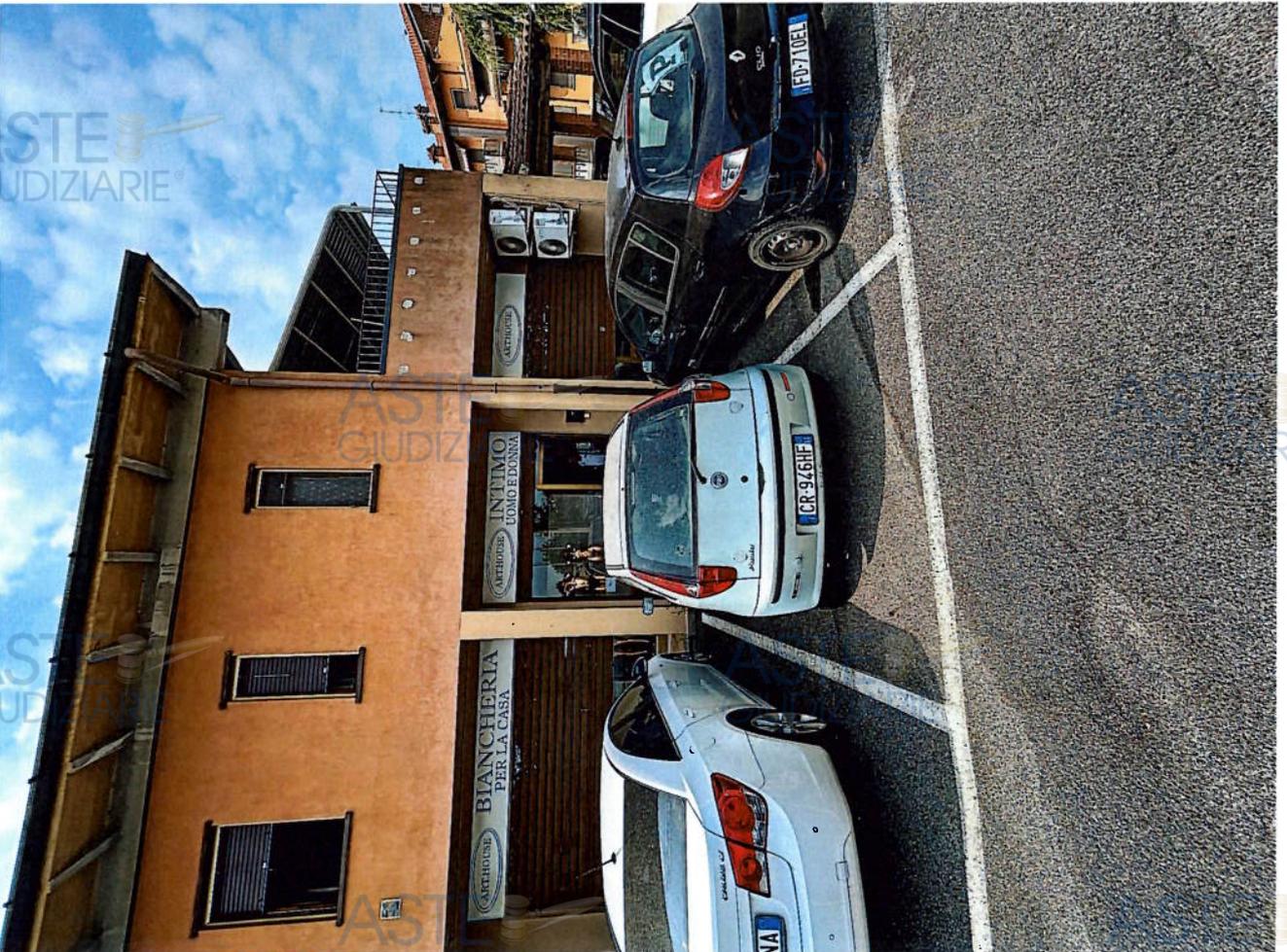
La presente è esposta ai sensi dell'art. 1129 c.c.



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

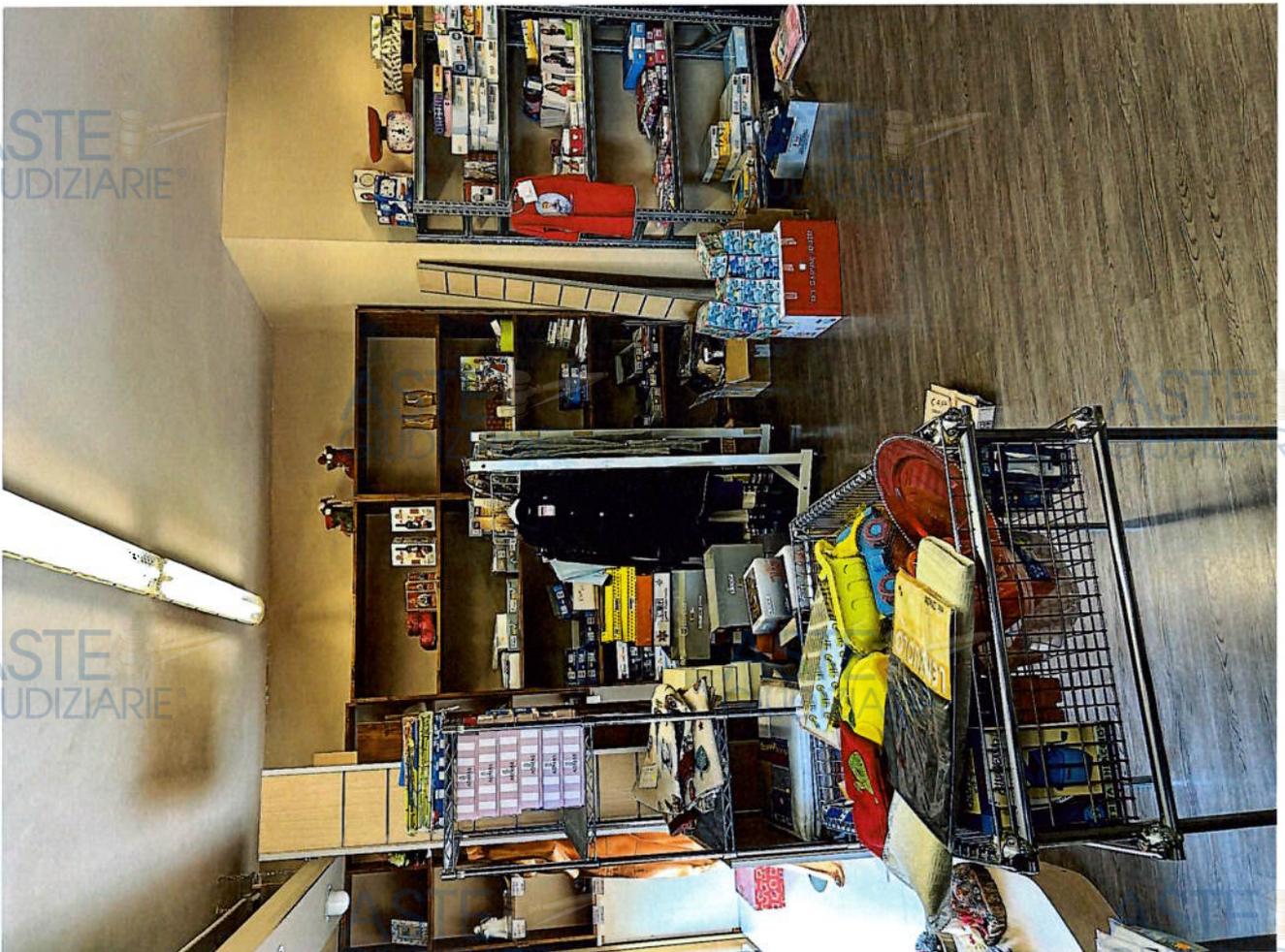
Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19





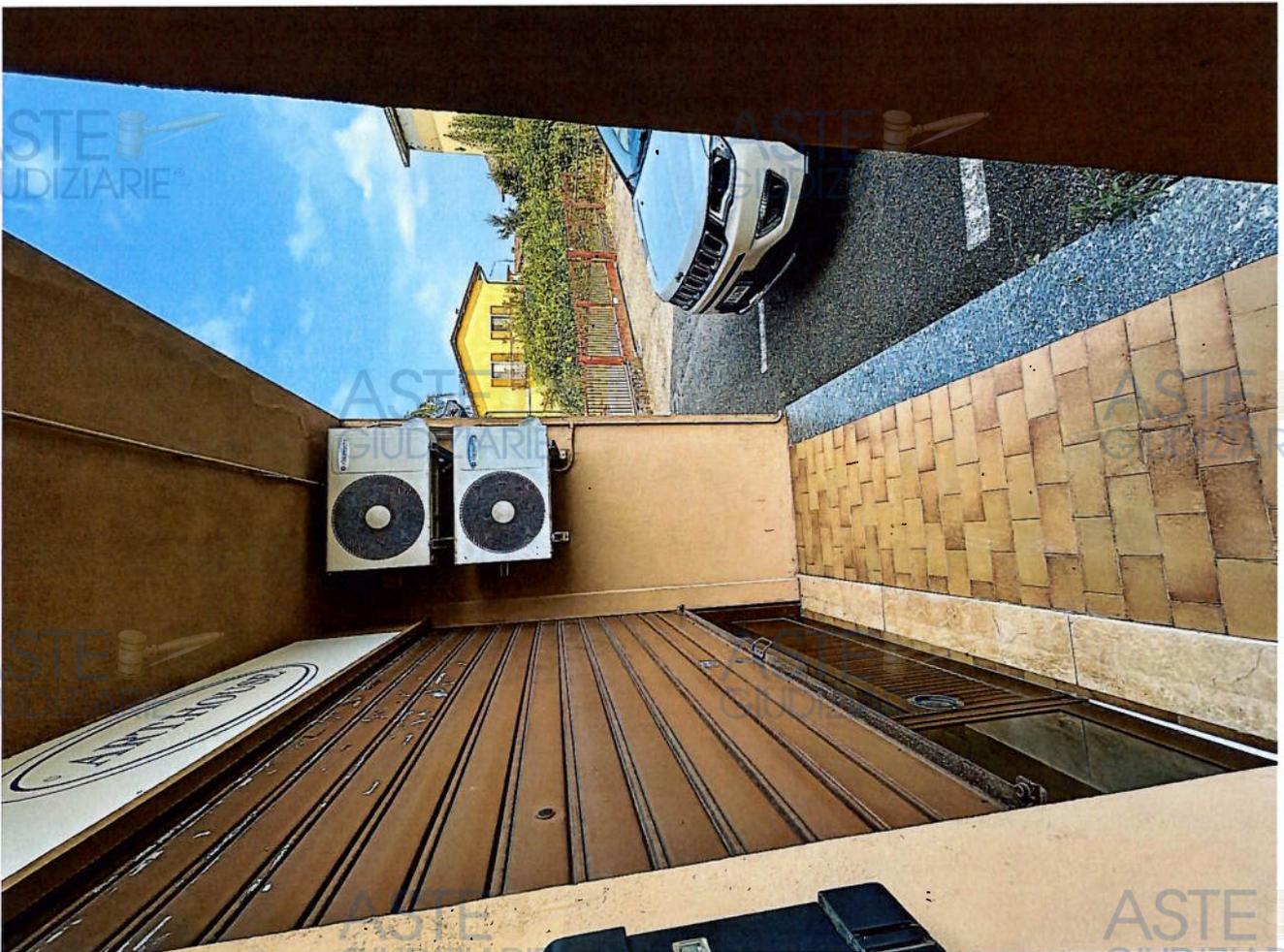
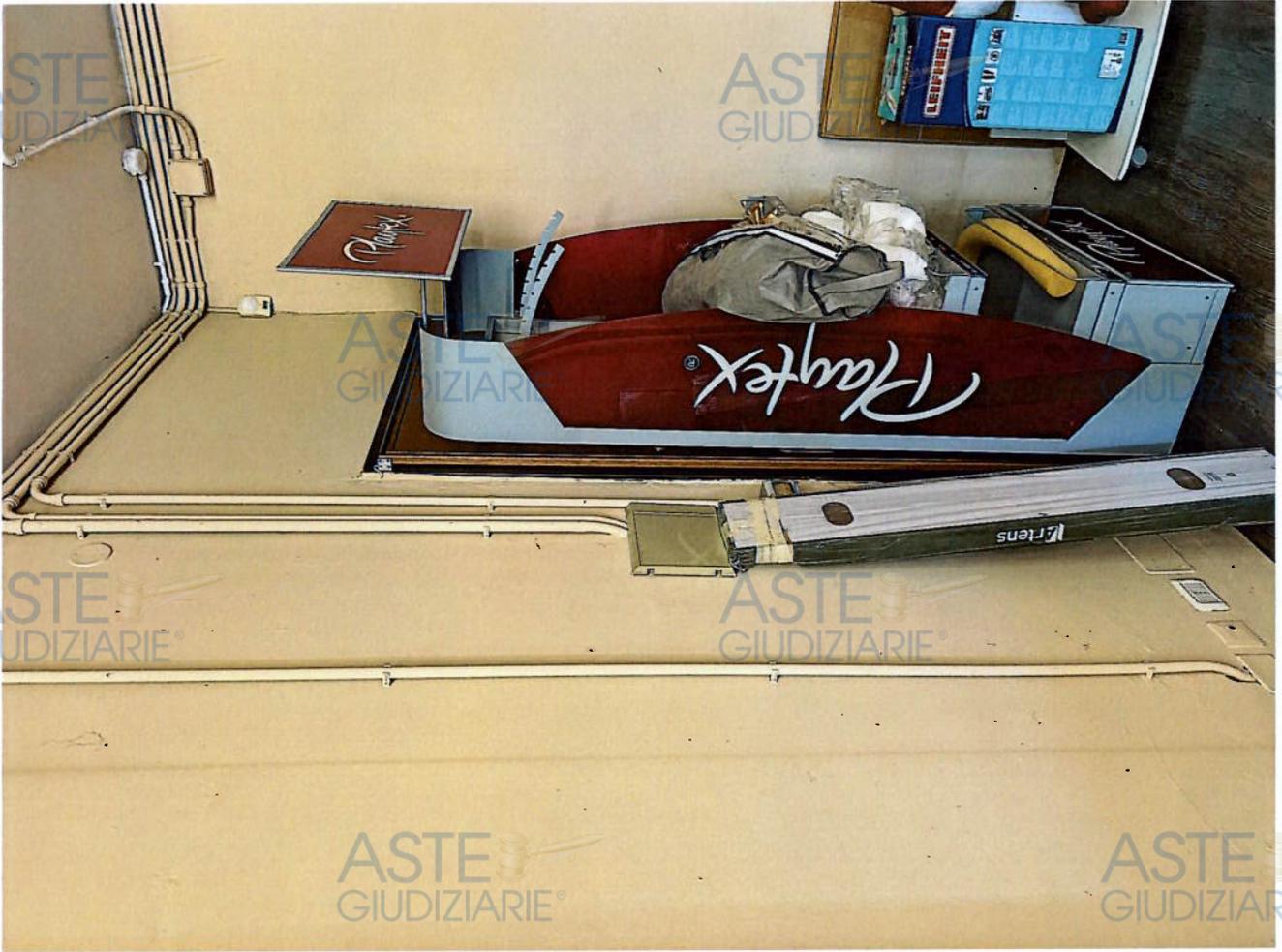
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



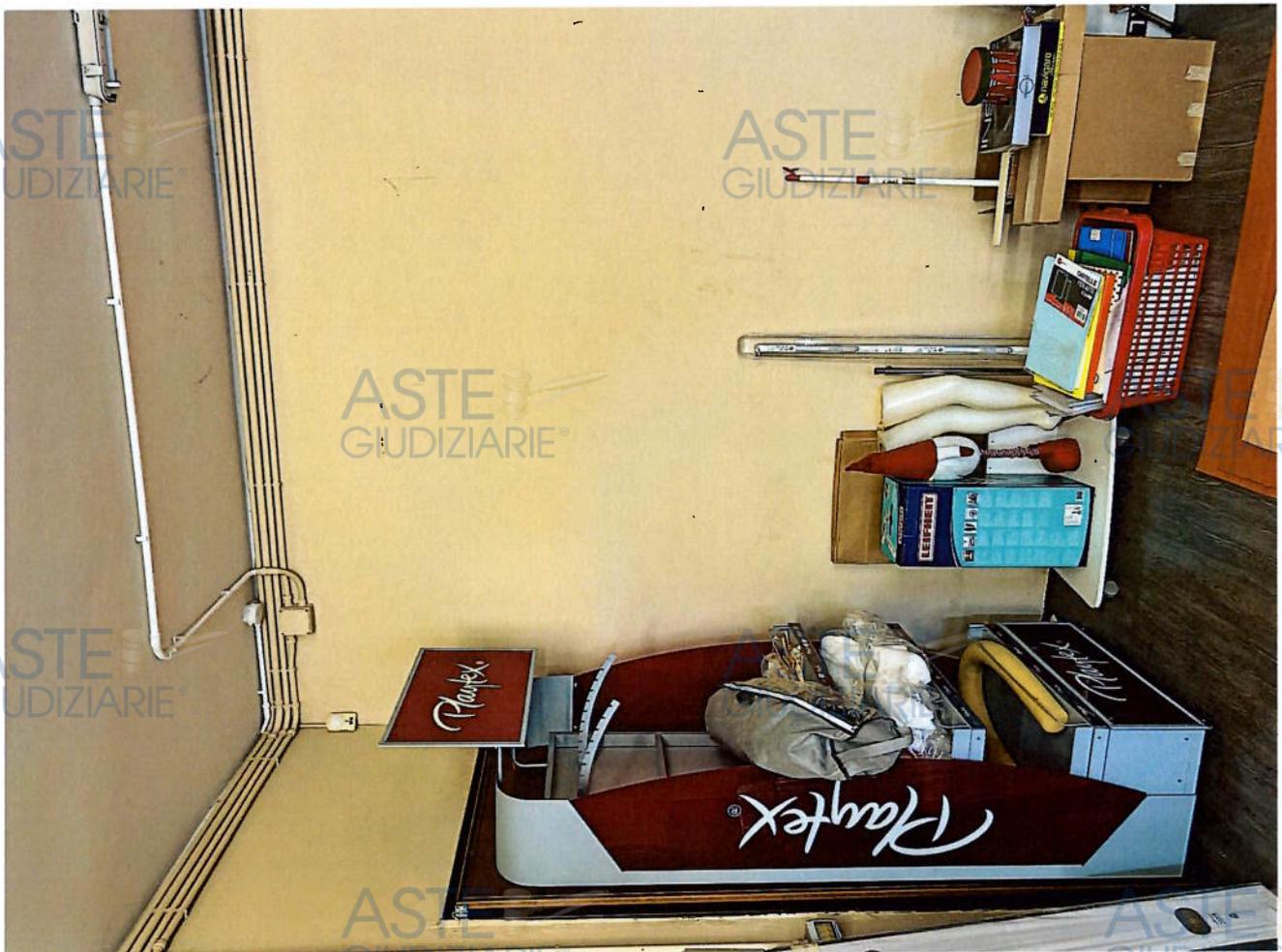
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



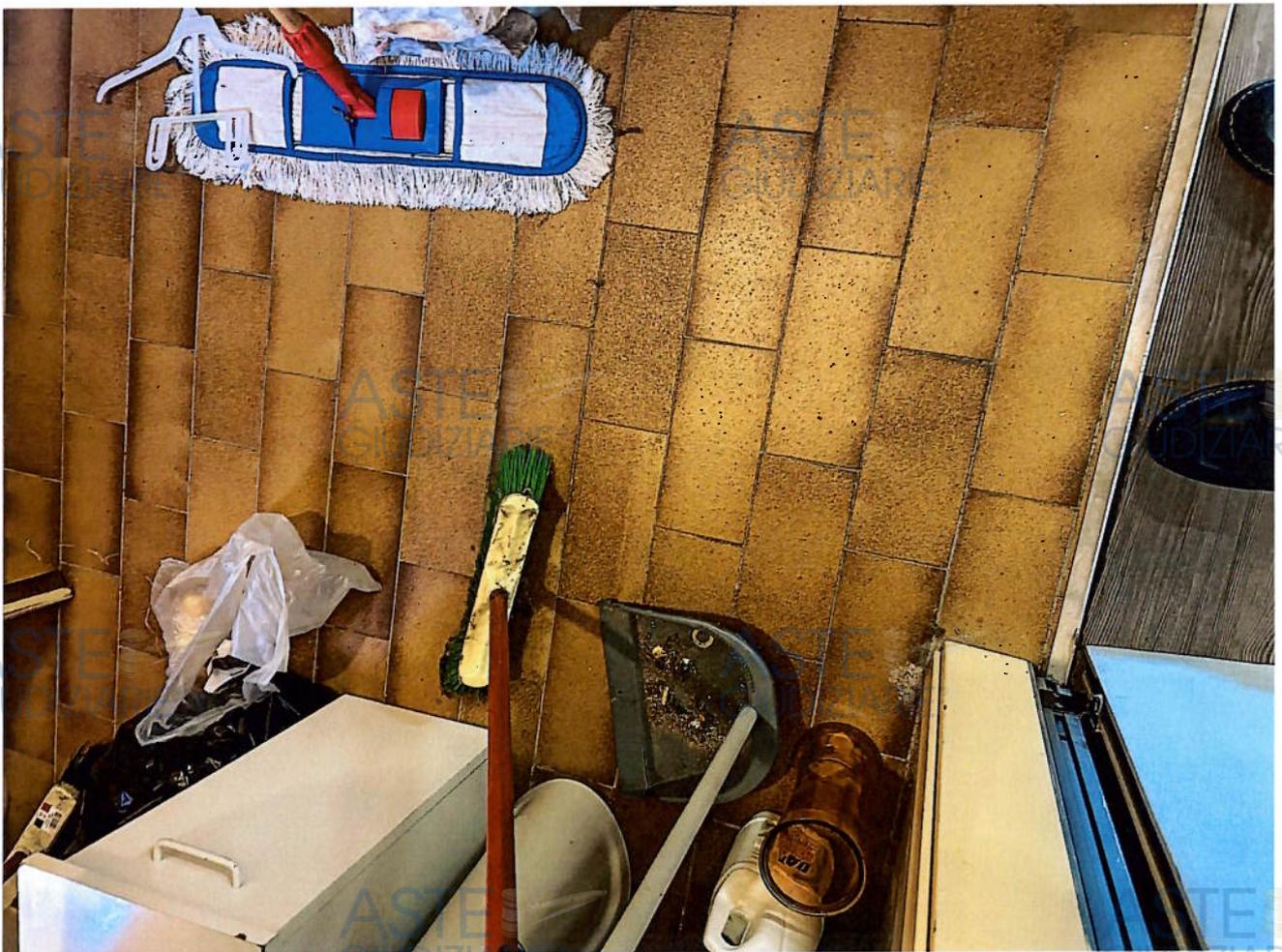
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



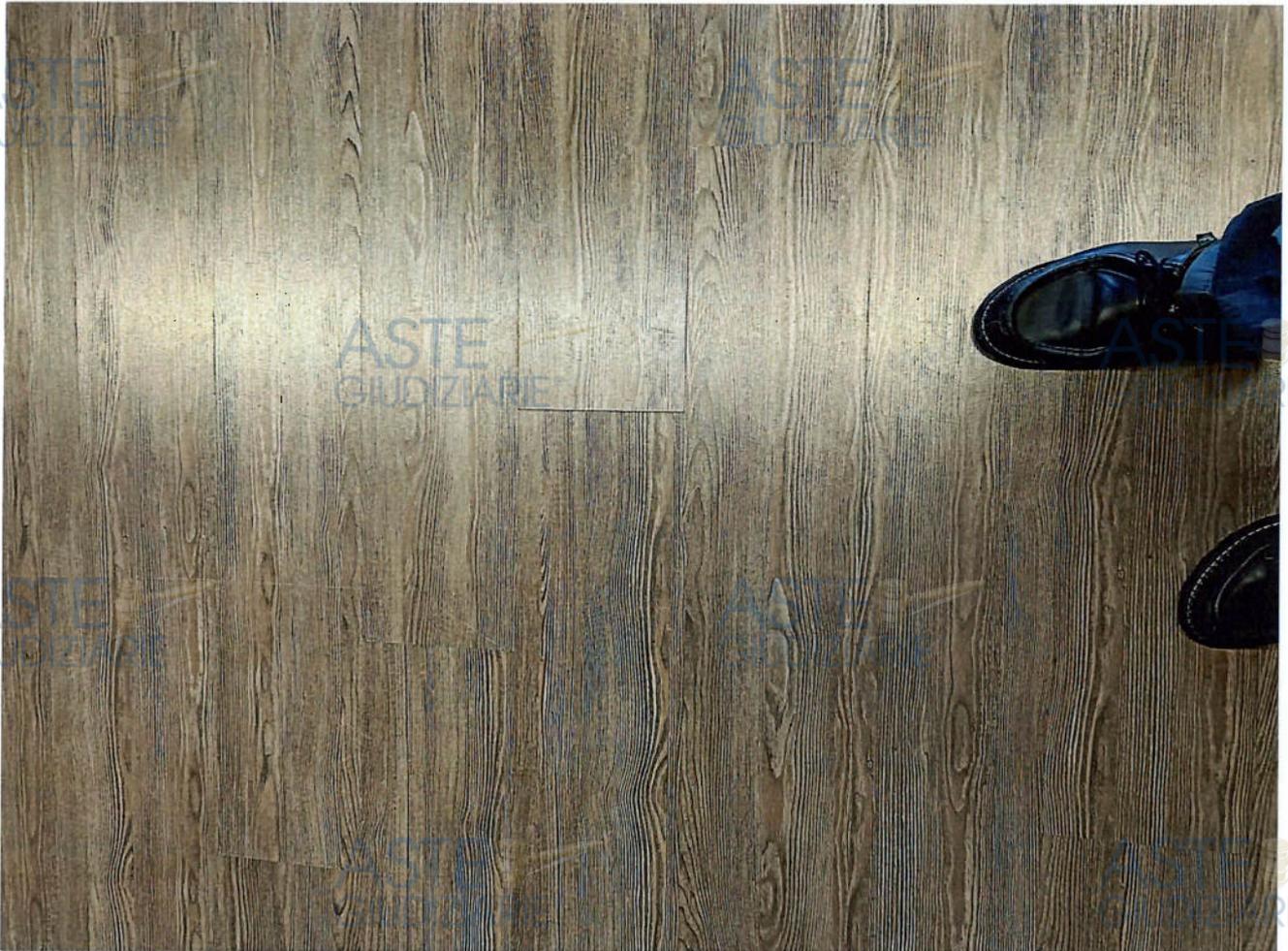
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



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

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



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

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



ASTE GIUDIZIARIE® Comune di DELLO ASTE GIUDIZIARIE®
UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. Sh Prot. N. 4305/75



ASTE GIUDIZIARIE® LICENZA DI COSTRUZIONE ASTE GIUDIZIARIE®

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 28.II.1975
con la quale CAVALLI GIUSEPPE nato a Treviglio il
14.II.1931, ivi residente in Via Carlo Porta n.4
chiede il permesso per NUOVA COSTRUZIONE DI PALAZZINE
DI CIVILE ABITAZIONE
in Via 4 Novembre n., su mappal
n. 1043-295/A censuario Dello da adibirsi ad uso
CIVILE ABITAZIONE

di proprietà CAVALLI GIUSEPPE
Progettista Dott. Arch. Ezio Bordoni
Direttore dei lavori da destinarsi

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;
Visto il parere in data =====
dell'Ufficiale Sanitario;
Visto il referto N. in data
del Comando provinciale Vigili del Fuoco;
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del 27.2.1976 con verbale n. 15/A;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio
1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modi-

la licenza richiesta, **salvi i diritti di terzi** ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'**esecuzione del lavoro sopra specificato**, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;

— richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12

(dodici)

ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Vigili del Fuoco.

4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione comunale.

5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso od a struttura metallica.

6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.

8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.

12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il preventivo permesso del Comune, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compreso gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna.

13 - Ai sensi dell'art. 11 del D.M. 2 agosto 1969, si precisa che la costruzione oggetto della presente licenza ricade nella Zona A/I
"CENTRO STORICO"

di cui al vigente strumento urbanistico, avente la seguente normativa edilizia:

- a) Superficie minima del lotto Non Prevista
- b) Rapporto di copertura Non prevista
- c) Rapporto fondiario di densità (cubatura consentita per mq. di area edificabile) 1,5 mc. X mq.

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

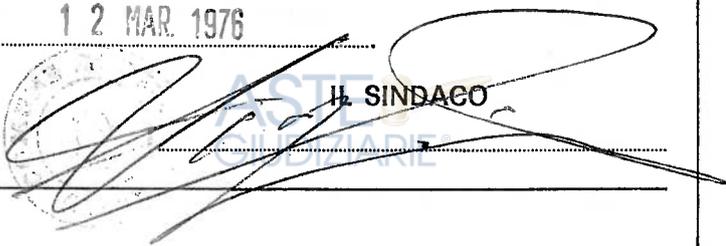
- e) Altezza massima in rapporto alla larghezza stradale **Non prev.**
- f) Altezza massima consentita **idem**
- g) Distanza dai fili stradali **idem**
- h) Distanza dai confini di proprietà **----**
- i) Distanza dai fabbricati esistenti **----**
- l) Destinazione edilizia specifica **Residenziale-Commerc. ecc.**
- m) Destinazione edilizia ammessa **idem**

14 - Il progetto in data **Maggio 1975** protocollato al N. **4305**

risponde ai seguenti dati principali:

- Destinazione: **CIVILE ABITAZIONE**
- Superficie coperta mq.: **1482,96** - Altezza ml. **10,50**
- Volume vuoto per pieno mc.: **12.517,70**
- Distanza dai fili stradali ml.: **22 -II**
- Distanza dai confini di proprietà:
 Nord ml. **22.00**, Sud ml. **6,60**, Est ml. **25.00**, Ovest ml. **6.50**

Dal Municipio, addì **1 2 MAR. 1976**


 IL SINDACO

Comune di

La presente licenza è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì
 IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì
 IL MESSO COMUNALE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO
D'ATTORNI

CENTRO COMMERCIALE
TEL. 4211 VL. ORIANO 17
CAP 24047 TREVIGLIO

PROGETTISTA

EZI BORTONI
SARINETTO
Iscritta Albo NG N° 102

COMMITTENTE

COMUNE DI DELLO
CAVALLI GIUSEPPE

SEZIONE EE - COPERTURE CORPO D

| | | | | |
|-------------|-----------|-------|--------|------------------------|
| 72 | 21 | 1:100 | NOV 75 | |
| N° ARCHIVIO | DISEGNO | SCALA | DATA | AGGIORNAM. DISEGNATORE |

...ione Comunale igienico edilizia
seduta del **27-2-16** con verbale



ASTE GIUDIZIARIE
I MEMBRI
IL PRESIDENTE



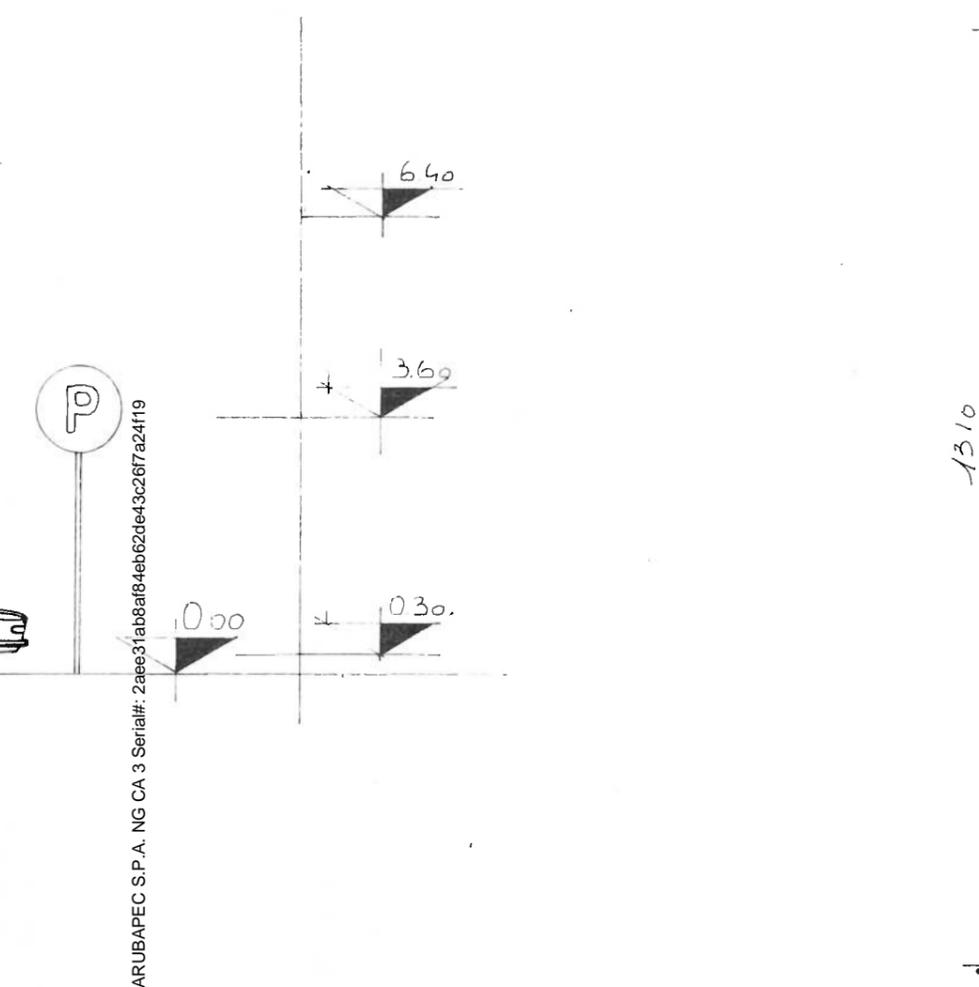
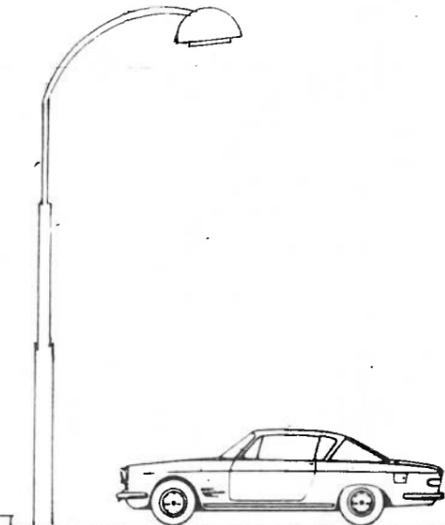
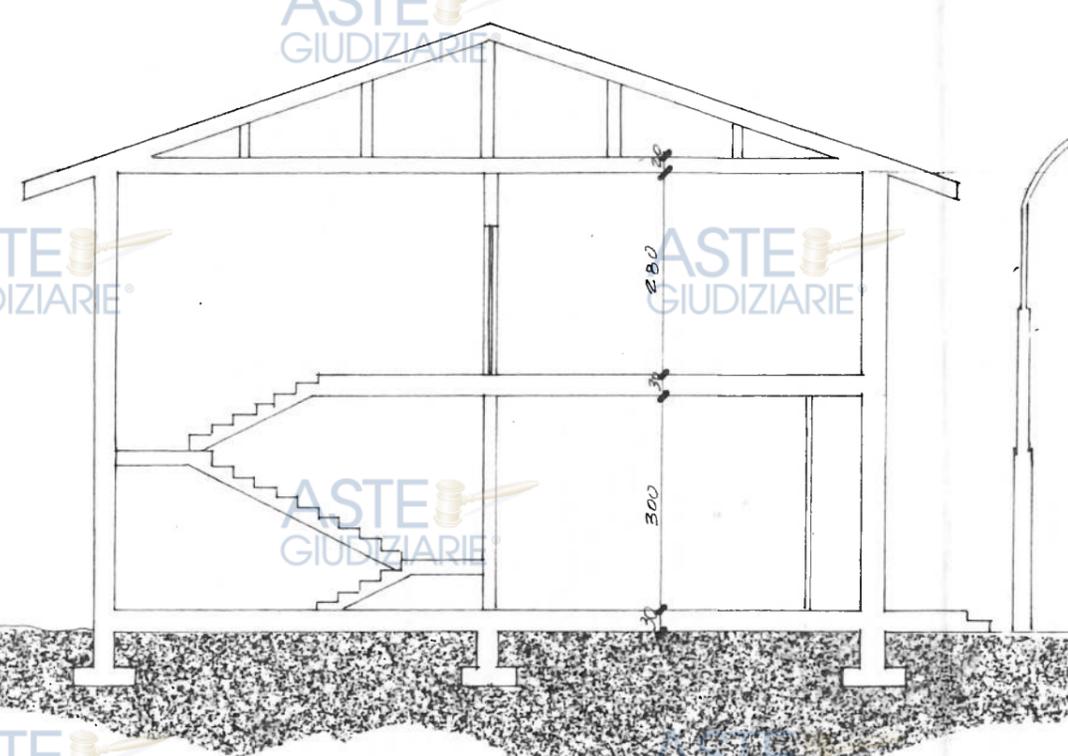
ASTE GIUDIZIARIE

SEZIONE E E

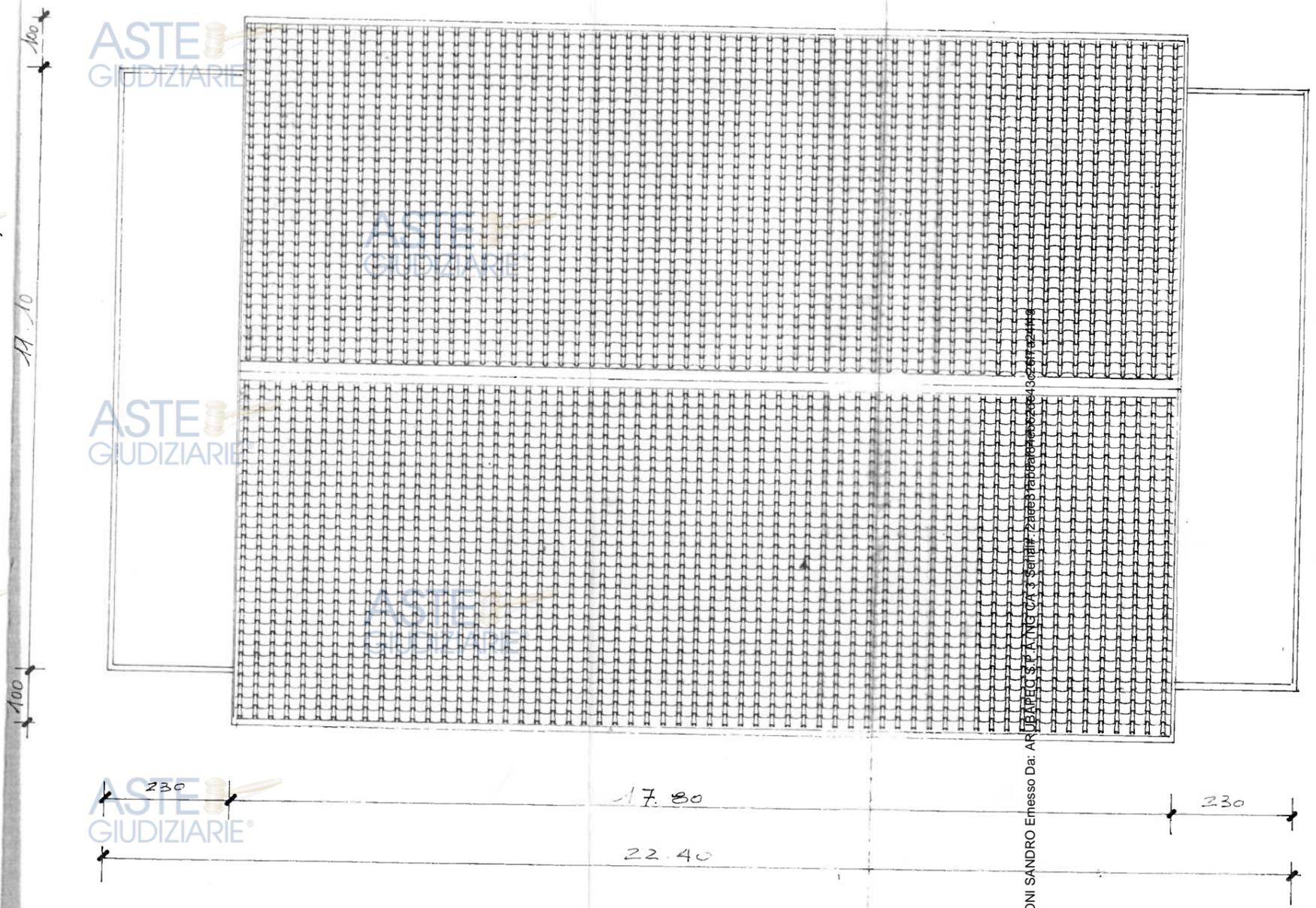
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



ASTE GIUDIZIARIE®



Firmato Da: FRUGONI SANDRO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. INC. CA. 3. Semif. 7. Age 3. Partecipazione 6. Z. 43. 02. 617. 42. 44. 8





COMUNE DI **DELLO**
UFFICIO TECNICO

*(n. 86/X cat.)

Prot. N. **677** Registro costruzioni N. **13**

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE
(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data **25.2.1977**
con la quale **CAVALLI GIUSEPPE**

chiede la concessione per (1) **TRASFORMAZIONE INTERNA**

in via **Guindanti** n., su mappal
n. censuario **Dello**
di proprietà **CAVALLI GIUSEPPE**

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;
Vista la relazione in data **WWW**
dell'Ufficiale Sanitario;
Visto il referto in data **WWW** del Comando
Provinciale Vigili del Fuoco di **WWW**;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del **6.5.1977** con verbale n. **25/9**;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

RILASCI A

a CAVALLI GIUSEPPE

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - Le opere dovranno essere eseguite in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte, iniziate entro il termine di mesi ~~36~~ **DODICI** ed ultimate entro il termine di mesi ~~36~~ **da oggi** in ogni loro parte.
- 3 - Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o soggette a pubblico uso, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
- 4 - Dovrà essere sempre impedita la fuoriuscita dalla proprietà privata sul suolo pubblico delle acque piovane e di rifiuto.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata
all'Ufficio comunale

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Dal Municipio, addì 10 MAG. 1977

IL SINDACO (Gorlani Rag. Quintilio)



Ahe fe

COMUNE DI

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

STUDIO
QUATTRO

CENTRO COMMERCIALE
TEL. 4211 VL. ORIANO 17
CAP 24047 TREVIGLIO

PROGETTISTA

EZIO BORDONI
ARCHITETTO
Iscr. Albo BG n° 102

COMMITTENTE

COMUNE DI DELLO
CAVALLI GIUSEPPE

PIANTA PIANO TERRA CORPO D

72

19

1:50

NOV. '75

N° ARCHIVIO

DISEGNO

SCALA

DATA

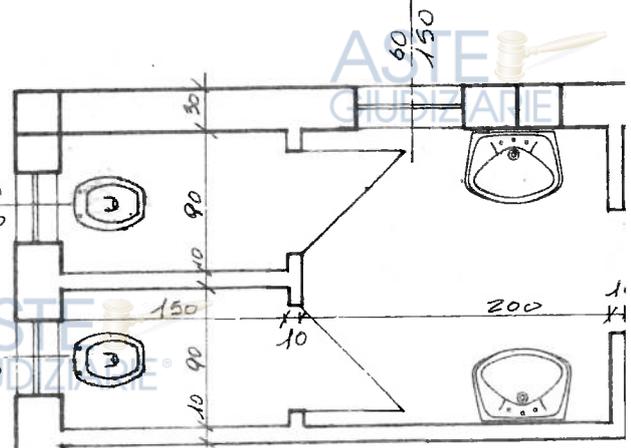
AGGIORNAM.

DISEGNATORE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

25/8
8-5-77
Reg. Aut.
1001
11.10



ASTE GIUDIZIARIE

22.40

ASTE GIUDIZIARIE

NE GOZIO

NE GOZIO

9.70

9.50

5.80

5.80

200

10

60
150

30

90

60
150

10

200

10

150

60
150

10

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

CAVALLI GIUSEPPE

FRONTI NORD OVEST SUD CORPO D

QUARTO
CENTRO COMMERCIALE
TEL. 4211 VL. ORIANO 17
CAP 24047 TREVIGLIO

PROGETTISTA
Ezio BORDONI
ARCHITETTO
Inscr. Albo BG N° 102

72

22

ASTE GIUDIZIARIE
1:200 NOV 75

Apr. '76

COMMITTENTE

N° ARCHIVIO

DISEGNO

SCALA

DATA

AGGIORNAM.

DISEGNATORI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Visto ed approvato dalla Commis-
sione Comunale igienico edilizia in
seduta del 6-5-77 con verbale

ASTE GIUDIZIARIE
25/8

6-5-77

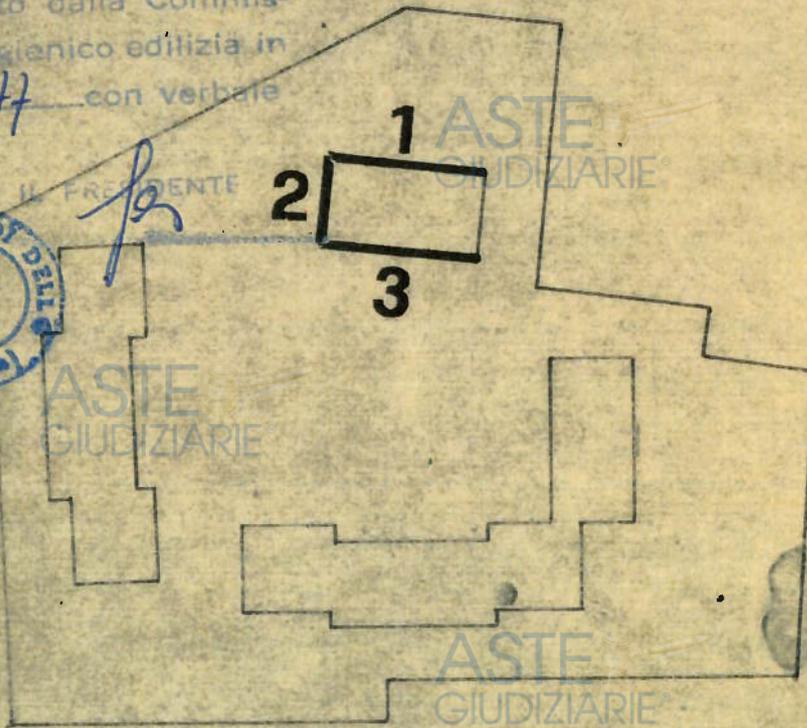


IL PRESIDENTE

2

1

3



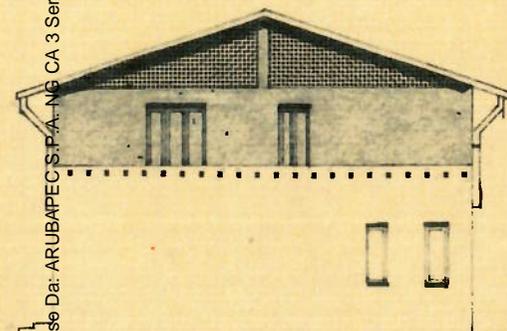
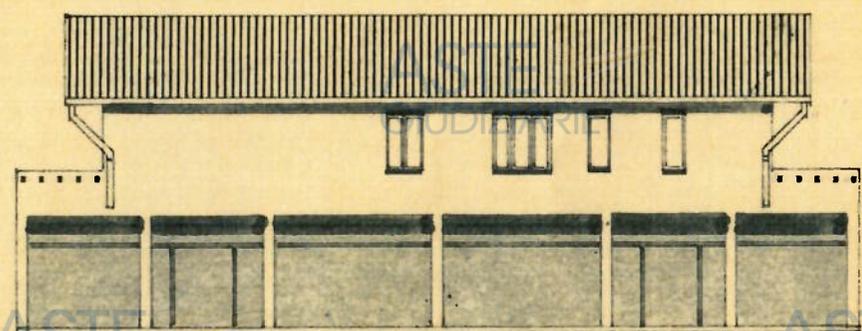
CARATTERI E FINITURE DELLE TIPOLOGIE ED.

- COPERTURE : TEGOLE DEL LUOGO - COPPI
- PENDENZE : 35%
- CAMINI : IN MATTONI CON MODANATURE AMBIENTALI
- RIVESTIMENTI : GRANULATO COLOR MATTONI E SEPIA
- COPERTINE E CANTORI : LEGNO DI PINO cm 6
- CANALI E PLUVIALI : LAMIERA 10/10 COLORE RAME
- SERRAMENTI ESTERNI : PINO LUCIDO
- PILASTRI PORTANTI POGGIACAPITI SPICOLI IN FERRO

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

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

ASTE
GIUDIZIARIE®



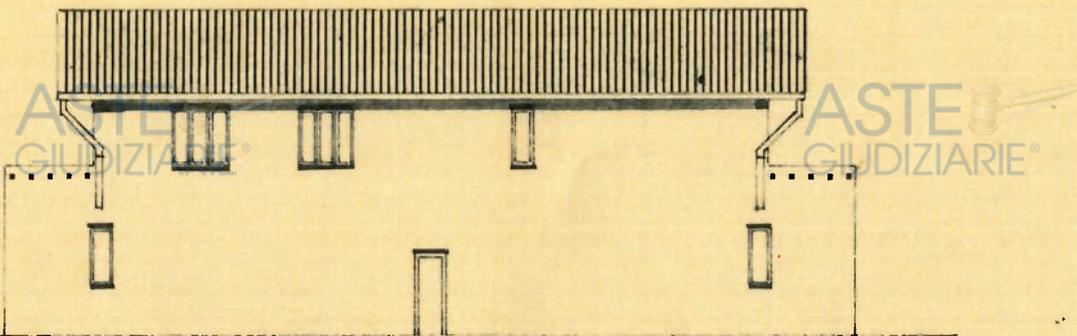
1

2

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Enesse Da: ARUBAPECS P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c267a24f19



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19



COMUNE DI

DELLA

UFFICIO TECNICO



Prot. N. 676

Registro costruzioni N. 14

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 9.2.1977

con la quale CAVALLI GIUSEPPE

chiede la concessione per (1) realizzazione di un muro di argine lungo la "Roggia Poncarala"

in via a confine dei mappali n., su mappal

n. 295 e 1043 censuario Dello

di proprietà CAVALLI GIUSEPPE

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data WWWWWW

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data WWWWWW del Comando

Provinciale Vigili del Fuoco di WWWWWW;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nel-

la seduta del 6.5.1977 con verbale n. 25/10;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

RILASCIATA

a CAVALLE GIUSEPPE

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - Le opere dovranno essere eseguite in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte, iniziate entro il termine di mesi ~~dodici~~ ed ultimate entro il termine di mesi ~~36 da~~ ^{oggi} in ogni loro parte.
- 3 - Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o soggette a pubblico uso, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
- 4 - Dovrà essere sempre impedita la fuoriuscita dalla proprietà privata sul suolo pubblico delle acque piovane e di rifiuto.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso od a struttura metallica.

6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

7 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Dal Municipio, addì

10 MAG. 1977

IL SINDACO (Gorlani Rag. Quintilio)



[Handwritten signature]

COMUNE DI

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

**TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore

Credit Agricole Italia S.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Uberti Sandra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICAZIONE NOTARILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva promossa da **Credit agricole italia s.p.a.** sede in **Parma** Codice fiscale e P.IVA **02113530345** nei confronti di **Uberti Sandra** nata a **Brescia** in data **20 gennaio 1967** C.F. **BRTSDR67A60B157W** come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello Di Brescia in data **30 aprile 2024** repertorio n. **4019** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** ai numeri di registro particolare **15835** e registro generale **22597** in data **23 maggio 2024** a favore **Credit agricole italia s.p.a.** sede in **Parma** Codice fiscale e P.IVA **02113530345** e contro **Uberti Sandra** nata a **Brescia** in data **20 gennaio 1967** C.F. **BRTSDR67A60B157W**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il **23/05/2024**, e dalle note rilevate presso

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

(Legge 302/98)



i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia**,
relativamente all'immobile di seguito descritto.



CERTIFICA

Comune di **Dello (BS)** l'immobile riportato nel catasto di **Brescia**:

- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Iv Novembre di mq 65
riportato nel NCEU al **Sezione Urbana NCT Foglio 3 Particella 363
Subalterno 3**, rendita € 657,97.



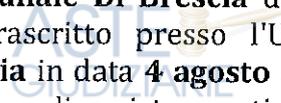
| | | | |
|------------|------------------|-------|-----------|
| Titolarità | PIENA PROPRIETA' | Quota | 1000/1000 |
|------------|------------------|-------|-----------|

Attuale Proprietario:

Uberti Sandra nata a **Brescia** in data **20 gennaio 1967** C.F.
BRTSDR67A60B157W per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**.



A **Uberti Sandra** nata a **Brescia** in data **20 gennaio 1967** C.F.
BRTSDR67A60B157W per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in
regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a **Sezione
Urbana DEL Foglio 15 Particella 1568 Subalterno 3**, soppresso che
genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto giudiziario
di decreto di trasferimento immobili del **Tribunale Di Brescia** del **29
luglio 2010** repertorio n. **639/2005** e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **4 agosto 2010**
al numero di registro generale **34015** e numero di registro particolare
19374 da **Holding Immobiliare Bresciana S.r.l.** con sede in **Dello (BS)**
C.F. **02422150983** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**
dell'immobile sito nel comune di **Dello (BS)** di cui alla procedura.



A **Holding Immobiliare Bresciana S.r.l.** con sede in **Dello (BS)** C.F.
02422150983 per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** l'immobile
riportato in NCEU a **Sezione Urbana DEL Foglio 15 Particella 1568
Subalterno 3**, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è
pervenuto per atto di compravendita del Notaio **Defendi Corrado** del **16
luglio 2003** repertorio n. **25513/7902** e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **6 agosto 2003**
al numero di registro generale **39616** e numero di registro particolare
23985 da **Cassini Dorina Gilletta** nata a **Orzinuovi (BS)** in data **17
luglio 1927** C.F. **CSSDNG27L57G149D** per i diritti pari a **1/1** di **piena
proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Dello (BS)** di cui alla
procedura.



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

(Legge 302/98)



STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al

23/05/2024

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Fernandes Mario** del **15 settembre 2010** repertorio n. **34903/11455** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **22 settembre 2010** al numero generale **39130** e al numero particolare **9698** a favore di **Banca Dell'artigianato E Dell'industria Spa** con sede in **Brescia** C.F. **03374340176**, domicilio ipotecario eletto in **Brescia** Via Dalmazia 147, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 20 anni, a carico di **Uberti Sandra** nata a **Brescia** in data **20 gennaio 1967** C.F. **BRTSDR67A60B157W** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a **Sezione Urbana DEL Foglio 15 Particella 1568 Subalterno 3** sito nel comune di **Dello (BS)** di cui alla procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello Di Brescia** del **30 aprile 2024** repertorio n. **4019** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **23 maggio 2024** al numero generale **22597** e al numero particolare **15835** a favore di **Credit Agricole Italia S.p.a.** con sede in **Parma** C.F. **02113530345**, a carico di **Uberti Sandra** nata a **Brescia** in data **20 gennaio 1967** C.F. **BRTSDR67A60B157W** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 3 Particella 363 Subalterno 3** sito nel comune di **Dello (BS)** di cui alla procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL

29/05/2024

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

Precisazioni:

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 3 Particella 363 Subalterno 3 deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana DEL Foglio 15 Particella 1568 Subalterno 3 in base alla nota di variazione del 15.04.2019 pratica n. bs0061701 in atti dal 15.04.2019 bonifica identificativo catastale (n. 15144.1/2019).

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







FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO VINCENZO CALDERINI.



Richiedente: FRGSDR

Nota di trascrizione

Registro generale n. 39616

Registro particolare n. 23985

Data di presentazione 06/08/2003

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.





NOTAIO
Dot. CORRADO DEFENDI
Via Cernaia, 24 BRESCIA
Via Nazario Sauro, 42/44
DESENZANO DEL GARDA (Bs)
Repertorio n° 25513

Raccolta n° 7902

MOD. UNICO

Brescia, li 16 luglio 2003.

COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARE

Le sottoscritte signore:

CASSINI DORINA GILLETTA nata ad Orzinuovi (BS) il 17 luglio 1927 e residente ad Orzinuovi (BS), Via Zanardelli n°43, casalinga,

6 AGO. 2003

ncf: CSS DNG 27L57 G149D;

PARTE VENDITTRICE

39615

MASOTTI GIADA nata a Manerbio (BS) il 30 luglio 1974 e domiciliata per la carica presso la sede sociale, commerciante, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

23985

"HOLDING IMMOBILIARE BRESCIANA S.R.L." con sede in Dello (BS) Via Roma n°31, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila/00), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n°02422150983;

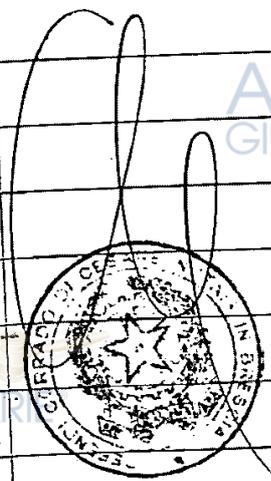
ncf. e P.IVA: 02422150983;

in virtù dei poteri conferitile dal vigente Statuto Sociale.

PARTE ACQUIRENTE

STIPULANO QUANTO SEGUE

La signora Cassini Dorina Gilletta vende alla società "HOLDING IMMOBILIARE BRESCIANA S.R.L.", che acquista, la seguente unità immobiliare facente parte del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO IL PORTICO" sito in Comune di DELLO





(BS), in Via Giovanni XXIII n°7, confinante come alle mappe e planimetrie catastali, e precisamente:

* locale ad uso negozio con servizio al piano terra, attualmente distinto all'Ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati, alla Partita catastale n°1001126, Foglio 15, sez. DEL, con il seguente mappale:

1568 sub.3 Via IV Novembre p.T. C/1 cl.6 mq.65

RC.Euro 657,97 (Lire 1.274.000)

(denunciato nel N.C.E.U. di detto Comune con Scheda planimetrica presentata all'U.T.E. di Brescia in data 11 gennaio 1980 al n°44 di Protocollo).

Detta unità ha diritto agli enti comuni di cui al mappale n° 1566 del Foglio 15.

All'unità immobiliare in oggetto compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art.1117 C.C. e come alle planimetrie catastali, pari a 29 millesimi, con particolare riferimento alle parti comuni dello stabile condominiale al mappale n°363; alla stessa spettano altresì 255,44 millesimi per la manutenzione delle parti comuni al complesso condominiale formato dai corpi A+B+C e Corpo D.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla parte venditrice per atto di scioglimento di società con assegnazione in natura di beni sociali autenticato nelle sottoscrizioni dal dr.Luigi Ferrigno, Notaio in Crema, in data 20 aprile 1989,



rep. n°60501, registrato a Crema il 2 maggio 1929 al n°140, e
trascritto a Brescia il 9 maggio 1929 ai nn.12525/8556 di
formalità.

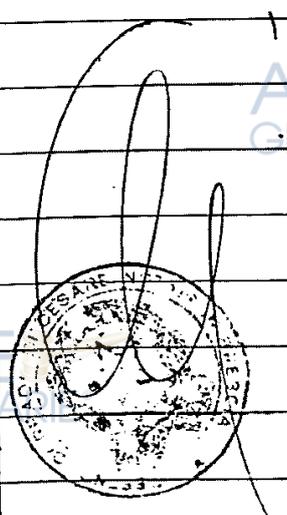
Detta unità immobiliare viene venduta a corpo con ogni acces-
sorio e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui
attualmente si trova, con effetto da oggi e con la più ampia
garanzia evizionale, per non essere la stessa gravata da on-
eri reali, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pre-
giudizievoli, fatta eccezione per tutti i diritti, obblighi e
servitù contenuti o richiamati nel citato atto di provenienza
che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbli-
ga ad osservare come se fossero qui integralmente riportati e
trascritti.

La parte venditrice dichiara e garantisce che l'unità immobi-
liare in oggetto è interamente libera da diritti di prelazio-
ne di qualunque natura.

La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento
dell'immobile in oggetto si intendono trasferiti nell'acqui-
rente da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro
60.000,00 (sessantamila/00) che la parte venditrice dichiara
di aver già ricevuto dalla parte acquirente onde ne rilascia
alla stessa definitiva quietanza di saldo con rinuncia all'i-
poteca legale.

La parte venditrice dichiara e garantisce:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Dello in data 12 marzo 1976 n°24 Reg.Costr. e n°4305/75 di Prot. e successive Varianti in data 10 maggio 1977 nn°13 e 14 Reg.Costr.;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che successivamente non sono state eseguite opere edilizie per le quali fosse richiesto un provvedimento autorizzativo. La parte acquirente prende atto che quanto qui comprato fa parte di un edificio in condominio e si obbliga pertanto



per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo all'osservanza delle norme di legge vigenti in materia e di quelle che costituiscono il regolamento di condominio che trovasi allegato sotto la lettera E) all'atto a rogito del Notaio Eligio Conti di Borno, in data 20 dicembre 1979, rep. n°4425/2352, registrato a Breno il 7 gennaio 1980 al n°138 Vol.12 mod.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La parte venditrice dichiara che restano a suo carico tutti gli oneri e tutte le spese condominiali relative alle gestioni precedenti ed a quella in corso, maturati e maturandi sino alla data odierna, escludendosi pertanto la solidarietà nel debito della parte acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La parte acquirente dichiara di aver visitato l'unità immobiliare in oggetto e le parti comuni del fabbricato e di aver trovato il tutto di suo pieno gradimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali previ-

ASTE
GIUDIZIARIE®





ste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, dichiara
che il reddito fondiario della unità immobiliare in oggetto è
stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la
quale il termine di presentazione è scaduto alla data odier-
na.

La signora Cassini Dorina Gilletta dichiara di essere vedova.
Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico
della parte acquirente.

Cassini Dorina Gilletta
Notaio Corrado

Repertorio n° 25513

Raccolta n° 7902

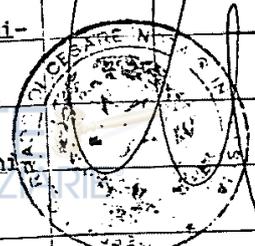
AUTENTICA DI FIRME

Certifico io dr. CORRADO DEFENDI, Notaio in Brescia, iscritto
al Collegio Notarile del Distretto di Brescia che previa con-
corde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testi-
moni le signore:

CASSINI DORINA GILLETTA nata ad Orzinuovi (BS) il 17 luglio
1927 e residente ad Orzinuovi (BS), Via Zanardelli n°43, ca-
salinga,

MASOTTI GIADA nata a Manerbio (BS) il 30 luglio 1974 e domi-
ciliata per la carica presso la sede sociale, commerciante,
che interviene al presente atto nella sua qualità di Ammini-
stratore Unico e legale rappresentante della società:

"HOLDING IMMOBILIARE BRESCIANA S.R.L." con sede in Dello (BS)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Roma n°31, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila-
00), iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.
di Brescia al n°02422150983;
in virtù dei poteri conferitile dal vigente Statuto Sociale;
della cui identità personale io Notaio sono certo, da me No-
taio ammonite circa la responsabilità penale cui sono sogget-
te in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art.76 del
D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, hanno reso la retroestesa di-
chiarazione ed hanno apposto le loro sottoscrizioni in mia
presenza, in calce all'atto che precede ed a margine del fo-
glio intermedio, chiedendo il deposito nei miei atti.

Brescia, nel mio studio in Via Cefalonia n°24, sedici luglio
duemilatre. (16.07.2003)



Io sottoscritto Dott. Corrado Defendi Notaio in Brescia cer-
tifico che la presente copia è conforme all'originale com-
posto di due fogli.
Si rilascia ad uso: trascrizione
Brescia, 23.07.2003



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

Data 18/10/2024 Ora 10:36:43
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T83837 del 18/10/2024

per dati anagrafici
Richiedente FRGSDR

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: BRTSDR67A60B157W - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2024 al 18/10/2024
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2024 al 18/10/2024

**Situazione aggiornamento**

| | | | |
|-----------------------------------|------------|----|------------|
| Periodo informatizzato dal | 01/07/1987 | al | 17/10/2024 |
| Periodo recuperato e validato dal | 01/01/1978 | al | 30/06/1987 |

Elenco omonimi

| | | | | | | |
|------------------|--------------|-------|---|----------------|------------------|---|
| 1. UBERTI SANDRA | | | | | | |
| Luogo di nascita | BRESCIA (BS) | | | | | |
| Data di nascita | 20/01/1967 | Sesso | F | Codice fiscale | BRTSDR67A60B157W | * |

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2024 - Registro Particolare 15835 Registro Generale 22597
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4019 del 30/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in DELLO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico



Brescia 14 agosto 2024

Spett.
Condominio "Il Portico"
via Giovanni XXIII
25020 DELLO (BS)
c/o Amministratore
Scalvini E. & Rizzini M. s.n.c.
scalvini.e@libero.it

Oggetto: procedura esecutiva n. 180/2024 Tribunale di Brescia.

Il sottoscritto ing. Sandro Frugoni, albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via dei Musei n. 65, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Brescia per la procedura in oggetto (vedasi copia allegata),

IN RIFERIMENTO

all'unità sita in Dello via Giovanni XXIII identificata al Catasto Fabbricati con il mappale n. 363/3 foglio 3 NCT

CORTESEMENTE CHIEDE

- l'esistenza di vincoli in genere o oneri di natura condominiale;
- il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso attive e passive.

Cordialità.



info@frugoniprogettoedesign.it

Da: Scalvini Rizzini <info@scalvinirizzini.it>
Inviato: domenica 18 agosto 2024 12:52
A: info@frugoniprogettoedesign.it
Oggetto: R: procedura esecutiva n. 180/2024 Tribunale di Brescia
Allegati: Bilancio preventivo individuale.pdf; Bilancio consuntivo individuale.pdf; Situazione versamenti Uberti.pdf; regolamento il portico.pdf

Buongiorno
Alleghiamo quanto richiesto.
Specifichiamo che vi è un appartamento all'asta all'interno del condominio per il quale il decreto di trasferimento non sappiamo se è avvenuto.
Distinti saluti
Scalvini & Rizzini

Da: scalvini.e@libero.it <scalvini.e@libero.it> **Per conto di** info@frugoniprogettoedesign.it
Inviato: mercoledì 14 agosto 2024 10:04
A: scalvini.e@libero.it
Oggetto: procedura esecutiva n. 180/2024 Tribunale di Brescia

In riferimento alla procedura in oggetto trasmetto in allegato comunicazione.
Cordialità.
Sandro Frugoni

Sandro Frugoni ingegnere | Enrico Frugoni ingegnere | Cristina Cagna geometra
via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy
P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175

info@frugoniprogettoedesign.it

Da: Scalvini Rizzini <info@scalvinirizzini.it>
Inviato: domenica 18 agosto 2024 12:53
A: info@frugoniprogettoedesign.it
Oggetto: R: procedura esecutiva n. 180/2024 Tribunale di Brescia
Allegati: Prospetto tabelle raggruppato per proprietario.pdf

Da: Scalvini Rizzini
Inviato: domenica 18 agosto 2024 12:52
A: info@frugoniprogettoedesign.it
Oggetto: R: procedura esecutiva n. 180/2024 Tribunale di Brescia

Buongiorno
Alleghiamo quanto richiesto.
Specifichiamo che vi è un appartamento all'asta all'interno del condominio per il quale il decreto di trasferimento non sappiamo se è avvenuto.
Distinti saluti
Scalvini & Rizzini

Da: scalvini.e@libero.it <scalvini.e@libero.it> **Per conto di** info@frugoniprogettoedesign.it
Inviato: mercoledì 14 agosto 2024 10:04
A: scalvini.e@libero.it
Oggetto: procedura esecutiva n. 180/2024 Tribunale di Brescia

In riferimento alla procedura in oggetto trasmetto in allegato comunicazione.
Cordialità.
Sandro Frugoni

Sandro Frugoni ingegnere | Enrico Frugoni ingegnere | Cristina Cagna geometra
via Del Museo n. 65 | 25121 Brescia | Italy
P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"IL PORTICO"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI DELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Art. 1)

Ciascun condomino si obbliga, così in via reale per la porzione di stabile in proprietà esclusiva, come in via personale e tanto per sé che per i propri eredi ed aventi causa, compresi i locatori, ad osservare e fare osservare il Regolamento e tutte quelle altre prescrizioni e disposizioni che nell'interesse comune venissero applicate dall'Amministratore in seguito a delibera dell'Assemblea dei Comproprietari stessi.

Art. 2)

Al presente Regolamento possono essere apportate modifiche soltanto mediante deliberazione dell'assemblea dei condomini, appositamente convocata, osservate le disposizioni di cui all'art. 1138 del C.C..

Art. 3)

Per quanto non contemplato nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme date in materia dal vigente Codice Civile, dall'art. 1117 all'art. 1139, ed all'art. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione, nonché del disposto del R.D.L. 15 gennaio 1934 n.56, convertito in Legge 10 gennaio 1945 N.8.

Art. 4)

Per tutti gli effetti, i valori proporzionali delle proprietà esclusive dei Condomini, ragguagliati a quello dell'intero edificio, sono quelli elencati sulla apposita tabella acclusa al termine del Regolamento.

Art. 5)

Gli appartamenti dell'edificio possono essere destinati solo a civile abitazione, con esclusione del piano terra palazzina (D) destinato a negozio.

Art. 6)

Le parti comuni proindiviso fra i vari proprietari, nelle proporzioni per ciascun determinate nei singoli titoli di proprietà, dovranno restare tali, a servizio di tutte le porzioni di proprietà esclusiva e sono le seguenti:

- a) l'area quale è contenuta dai confini dei mappali;
- b) il giardino e gli ambienti di ingresso;
- c) gli accessi, i vani delle scale e le scale, il portico al piano terra, nonché i vani in cui siano installati impianti di uso comune;
- d) le fondazioni, le facciate, i muri maestri, i cornicioni, i tetti;
- e) le installazioni, i macchinari ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso comune, e così il pozzo e l'autoclave per l'acqua potabile, le fognature, i canali di scarico, le canne fumarie, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per il metano e per il riscaldamento fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva.

Art. 7)

Ogni Condomino è tenuto:

- a) ad usare i locali di sua proprietà e le parti comuni in modo conveniente e tale da non recare molestie ad altri condomini;
- b) ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla proprietà degli altri condomini ed alle altre parti comuni;
- c) a consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'Assemblea dei Condomini o dall'Amministrazione per la conservazione delle parti comuni, salvo il diritto al risarcimento dei danni effettivi;
- d) a far preventivamente conoscere al condomino le opere murarie e di modifica che intendesse eseguire nei locali di sua proprietà esclusiva. Tali opere dovranno essere autorizzate con Concessione del Comune in ottemperanza alle leggi vigenti.

Art. 8)

In particolare è vietato:

- a) ogni godimento che possa recare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso e che per effetto di rumore, esalazione e simili eventi o per ragioni di ordine morale contrastante con il decoro e con il carattere di signorilità proprio della casa;
- b) di far varianti all'immobile che possano pregiudicare l'estetica, la solidità o sicurezza organica dello stabile. Ogni variante che possa modificare la stabilità o l'aspetto esterno dell'immobile dovrà essere approvata dall'assemblea dei Proprietari;
- c) di occupare in qualsiasi modo anche temporaneamente e per uso che non sia di interesse comune, i locali, aree e spazi di ragione comune, ed in particolare di trattenersi sulle scale, nell'andito e nel giardino;
- d) di tenere cani, gatti od altri animali;
- e) di stendere sulla facciata principale biancheria, tappeti od altro; questi potranno essere stesi e sbattuti sui balconi di servizio o finestre delle altre facciate in modo da non arrecare danno o molestie ai vicini. Questo è consentito fino alle ore 9 antimeridiane.
- f) di annaffiare fiori con stillicidio sui balconi sottostanti. Ciò è permesso e consentito fino alle ore 9 antimeridiane;
- g) di occupare con biciclette, materiali ingombranti ecc. gli spazi di uso comune;
- h) gettare nel W.C., negli acquai e nei lavabi materie che possono ingombrare le tubazioni di scarico. La spesa occorrente allo sgombero degli scarichi degli acquai ecc., sarà a carico di quei condomini che hanno arrecato il danno.
Qualora non fosse possibile trovare il responsabile diretto degli ingombri o di qualsiasi altro danno, la spesa necessaria per gli sgombri, per le riparazioni e sostituzioni, verrà ripartita in tante parti quanti saranno i Condomini che usufruiranno della colonna ingombrata o dalle parti danneggiate.
Per le lavatrici si dovrà usare un sapone non schiumoso;
- i) depositare mobili o cose ingombranti nei luoghi comuni;
- l) infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni ed esterni oltre quelli predisposti dall'Amministratore;
- m) disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti e danze, nonchè usare televisori, apparecchi radio e grammofoni in modo assordante e fastidioso;
- n) fare giochi rumorosi specialmente dalle ore 13,00 alle ore 15,00. I bambini dei singoli condomini possono giocare nella parte prospiciente i garages;
- o) buttare rifiuti ed immondizia dalle finestre e dai balconi;
- p) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua;
- q) tenere depositi di materiale infiammabile, esplosivo o corrosivo nei locali e nelle cantine senza la prescritta autorizzazione da parte degli organi competenti;
- r) recare danni ai muri, alle scale ed alle finiture della casa trasportando mobili o cose senza le opportune cautele;
- s) sostare sulle curve e l'accesso ai non residenti;



Art. 9)

Ripetute infrazioni al presente regolamento daranno la facoltà all'Amministratore, oltre che di procedere all'esecuzione di eventuali opere di eccezionale manutenzione, di pretendere rimborso delle spese inerenti a chi le avesse provocate ed all'imposizione di una multa a carico dei trasgressori che viene fissata in €. 100.000. Le eventuali somme serviranno per le spese di manutenzione.

Art. 10)

L'accesso alle scale ed agli appartamenti è vietato:

- a) ai venditori ambulanti;
- b) ai propagandisti e raccoglitori di sottoscrizioni e lotterie in genere;
- c) ai piazzisti ed agenti di vendita che non siano espressamente autorizzati e diretti da uno degli inquilini.

Art. 11)

I cancelli, le porte d'ingresso e di servizio dello stabile dovranno essere sempre chiusi.

Art. 12)

I comproprietari convengono che ad ogni traslocco i danni eventualmente arrecati alle parti comuni da operai o addetti al traslocco stesso vengano addebitati al proprietario avente causa.

ASSEMBLEA

Art. 13)

I proprietari per deliberare ai sensi di legge sugli argomenti riguardanti l'esercizio della comunione e la gestione dei servizi comuni e per ricevere il conto dell'amministrazione, si riuniranno in Assemblea Ordinaria ogni anno entro il mese di maggio, in locale indicato dall'amministrazione stessa. L'assemblea è convocata dall'Amministratore stesso a mezzo di lettera raccomandata e avviso spediti almeno cinque giorni prima. L'avviso di convocazione conterrà l'indicazione sommaria degli oggetti da trattarsi. I signori proprietari potranno farsi rappresentare da altra persona con semplice lettera.

Art. 14)

Per deliberare in assemblea, ogni proprietario avrà tanti voti quanti sono i millesimi di proprietà risultanti dal rispettivo titolo di acquisto e dalla tabella riassuntiva che si allega al presente regolamento; sarà osservato il disposto dell'art. 1136 del C.C.

Art. 15)

L'Amministratore dieci giorni prima dell'Assemblea Ordinaria invierà in piego raccomandato a tutti i proprietari, il rendiconto della propria gestione e terrà nel proprio ufficio per presa visione dei proprietari i documenti relativi fino al giorno dell'Assemblea.

Art. 16)

L'Assemblea è convocata in seduta straordinaria dall'Amministratore, ogni qualvolta sarà necessario per urgenti deliberazioni e su richiesta di almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, nominerà di volta in volta, fra gli intervenuti un presidente che sarà assistito da un segretario.

AMMINISTRATORE

ART. 17)

L'Assemblea nomina un Amministratore che dura in carica un anno. La gestione dell'Amministratore ha termine con la consegna dei conti al successore.

Art. 18)

L'Amministratore procede alle spese di ordinaria amministrazione ed a quant'altro occorrente per la conservazione ed il migliore godimento delle cose comuni.

Potrà disporre per l'esecuzione di spese straordinarie, senza autorizzazione nell'Assemblea dei proprietari, nel solo caso in cui si verifichi un evento a carattere eccezionale ed inderogabile.

Potrà fare accertamenti legali, inoltrare istanza in via amministrativa, compiere atti giudiziari, procedere ad atti conservativi per la tutela della proprietà e del possesso, agendo nel nome e per conto dei proprietari, che a tale scopo gli conferiscono i necessari poteri.

Darà esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea dei proprietari.

Art. 19)

L'Amministratore avrà facoltà di ispezionare e fare ispezionare da incaricati di sua fiducia, muniti di mandato scritto, l'interno degli appartamenti per eseguire i lavori di interesse generale e per accertarsi del buon funzionamento delle condutture e degli impianti comuni. Nel valersi di questa facoltà l'Amministratore avrà riguardo alla natura ed al carattere d'urgenza del lavoro e dell'accertamento in relazione al minimo disturbo possibile da arrecarsi agli utenti dei locali da ispezionare.

Art. 20)

L'Amministratore per fronteggiare le spese richiederà ai proprietari, in proporzione dei loro abblighi di concorso, i versamenti che stimerà necessari.

Il proprietario o i proprietari che ritengano non dovere in tutto o in parte la somma richiesta dall'Amministratore, potranno, dopo aver versato il richiesto, appellarsi agli arbitri di cui all'art. 22.

RIPARTIZIONE SPESE

Art. 21)

Le spese generali (giardino, luce scale, acqua, ecc.) per la gestione dello stabile e la manutenzione delle parti comuni, saranno suddivise in proporzione ai millesimi di comproprietà.

CONTENZIOSO ARBITRI

Art. 22)

Qualunque controversia nascesse tra i vari comproprietari e fra questi e l'amministrazione per l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e di contratto reggenti il condominio, in genere riferendosi alla costituzione, esercizio ed eventuale scioglimento del condominio, saranno deferiti al giudizio inappellabile di tre arbitri amichevoli compositori non tenuti ad alcuna formalità di procedura, e nominati dalle parti contendenti, uno per ciascuno ed il terzo dai due così eletti, ed in difetto di accordo dal Presidente del Tribunale di Brescia.

DOMICILIO E GIURISDIZIONE

Art. 23)

Per effetto legale e contrattuale del presente, il domicilio di ciascuno dei proprietari si intende eletto nella casa in oggetto nel rispettivo appartamento, rendendosi tale azione efficiente anche per il caso in cui il comproprietario avesse perduto tale veste e cessato di risiedere nell'appartamento.

Art. 24)

Per ogni procedimento giudiziale è costituito a Foro competente l'Autorità Giudiziaria di Brescia.



Bilancio consuntivo individuale

Condominio Il Portico - C. Fisc. 97001900170

Via Giovanni XXIII, 7 - 25020 Dello (BS)

Credito Bergamasco Banco Popolare - IBAN IT20 E 05034 54450 000000002480

Esercizio ordinario "2023"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

Uberti Sandra

Via Manzoni, 25 - 25030 Mairano (BS) Italia

| Unità: 1/AA1 Abitazione Pr | Importo | Ripartizione | Variazioni | Quota (euro) |
|--|-----------|--------------|------------|----------------|
| Spese di tutto il condominio | | | | |
| Proprietà / Spese generali / Assicurazione fabbricato | -2.493,50 | 28,893/1000 | | -72,04 |
| Proprietà / Spese generali / Affitto sala riunioni | -50,00 | 28,893/1000 | | -1,44 |
| Proprietà / Spese generali / Spese amministrative | -249,61 | 28,893/1000 | | -7,21 |
| Proprietà / Spese generali / Pulizie parti comuni | -3.186,98 | 28,893/1000 | | -92,08 |
| Proprietà / Spese generali / Energia elettrica comune | -983,48 | 28,893/1000 | | -28,42 |
| Proprietà / Spese generali / Manutenzione ordinaria verde | -1.006,50 | 28,893/1000 | | -29,08 |
| Proprietà / Spese generali / Manutenzione ordinaria generale | -2.140,03 | 28,893/1000 | | -61,83 |
| Proprietà / Spese generali / Manutenzione ordinaria cancelli elettrici | -1.065,90 | 28,893/1000 | | -30,80 |
| Proprietà / Spese generali / Acqua fredda | -7.303,81 | 28,893/1000 | | -211,03 |
| Proprietà / Spese generali / Indennizzo piscina Varisco-Caroli | 200,00 | 28,893/1000 | | 5,78 |
| Proprietà / Spese generali / Spese postali | -52,00 | 28,893/1000 | | -1,50 |
| Proprietà / Spese generali / Erario | -208,75 | 28,893/1000 | | -6,03 |
| Proprietà / Spese generali / Adempimenti Privacy - Informativa | -122,00 | 28,893/1000 | | -3,52 |
| Proprietà / Sinistro del 31/07/23 - Cancelli / Rimborso assicurazione | 191,00 | 28,893/1000 | | 5,52 |
| Proprietà / Sinistro del 31/07/23 - Cancelli / Opere di ripristino | -390,50 | 28,893/1000 | | -11,28 |
| Proprietà / Sinistro del 31/07/23 - Cancelli / Compenso amministratore per gestione sinistro | -11,65 | 28,893/1000 | | -0,34 |
| Parti uguali / Spese generali / Spese bancarie | -264,56 | 1/34 | | -7,78 |
| Parti uguali / Spese generali / Adempimenti fiscali | -439,20 | 1/34 | | -12,92 |
| Parti uguali / Spese generali / Compenso amministratore | -2.622,01 | 1/34 | | -77,12 |
| Arrotondamenti | | | | -0,02 |
| Spese individuali | | | | |
| 02/03/2023 - Postali | | | | -6,00 |
| 30/05/2023 - postali per invio convocazione | | | | -8,19 |
| 06/06/2023 - sollecito di pagamento compreso spese di invio | | | | -143,39 |
| 06/06/2023 - R. Acc. sollecito di pagamento compreso spese di invio | | | | 0,00 |
| 20/06/2023 - postali per invio verbale | | | | -4,38 |
| 31/07/2023 - postali per invio sollecito | | | | -6,50 |
| 21/08/2023 - Solleciti di pagamento | | | | -47,20 |
| 21/08/2023 - R. Acc. Solleciti di pagamento | | | | -1,60 |
| 30/09/2023 - postali per invio sollecito | | | | -6,54 |
| 30/10/2023 - postali per invio convocazione | | | | -6,23 |
| 30/11/2023 - postali per invio verbale | | | | -5,95 |
| 31/12/2023 - spese postali per invio sollecito | | | | -6,23 |
| 31/12/2023 - solleciti di pagamento | | | | -47,20 |
| 31/12/2023 - R. Acc. solleciti di pagamento | | | | -1,60 |
| Totale unità 1/AA1 | | | | -934,15 |

| | |
|----------------------------|--------|
| Versamenti rate | |
| 14/06/2023 - Rata n. 1 | 111,43 |
| 17/07/2023 - Rata n. 1 | 108,00 |
| 21/08/2023 - acc Rata n. 1 | 108,00 |
| 20/09/2023 - Rata n. 1 | 108,00 |

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

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

Pag. 1

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

Bilancio consuntivo individuale

Condominio Il Portico - C. Fisc. 97001900170

Via Giovanni XXIII, 7 - 25020 Dello (BS)

Credito Bergamasco Banco Popolare - IBAN IT20 E 05034 54450 000000002480

Esercizio ordinario "2023"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

Uberti Sandra

Via Manzoni, 25 - 25030 Mairano (BS) Italia

| | |
|--|-----------------|
| 20/10/2023 - Rata n. 1 | 108,00 |
| 21/11/2023 - Rata n. 1 | 108,00 |
| 21/12/2023 - Rata n. 1 | 108,00 |
| 19/01/2024 - Rata n. 2 | 108,00 |
| 22/01/2024 - Rimborso sinistro | 150,00 |
| 13/03/2024 - Rata n. 2, Rata n. 3, Rata n. 4 | 526,20 |
| Totale rate versate | 1.543,63 |

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|---------------|
| Riepilogo Uberti Sandra | Saldo precedente | -675,97 |
| | Totale quote | -934,15 |
| | Totale rate versate | 1.543,63 |
| | Saldo complessivo | -66,49 |

Bilancio preventivo individuale

Condominio Il Portico - C. Fisc. 97001900170

Via Giovanni XXIII, 7 - 25020 Dello (BS)

Credito Bergamasco Banco Popolare - IBAN IT20 E 05034 54450 000000002480

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Uberti Sandra

Via Manzoni, 25 - 25030 Mairano (BS) Italia

| Unità: 1/AA1 Abitazione Pr | Importo | Ripartizione | Variazioni | Quota (euro) |
|--|------------|----------------|------------|------------------|
| Spese di tutto il condominio | | | | |
| Proprietà / Spese generali / Assicurazione fabbricato | -2.550,00 | 28,893/1000 | | -73,68 |
| Proprietà / Spese generali / Affitto sala riunioni | -50,00 | 28,893/1000 | | -1,44 |
| Proprietà / Spese generali / Spese amministrative | -250,00 | 28,893/1000 | | -7,22 |
| Proprietà / Spese generali / Pulizie parti comuni | -2.500,00 | 28,893/1000 | | -72,23 |
| Proprietà / Spese generali / Energia elettrica comune | -2.000,00 | 28,893/1000 | | -57,79 |
| Proprietà / Spese generali / Manutenzione ordinaria verde | -2.300,00 | 28,893/1000 | | -66,45 |
| Proprietà / Spese generali / Manutenzione ordinaria generale | -2.150,00 | 28,893/1000 | | -62,12 |
| Proprietà / Spese generali / Manutenzione ordinaria cancelli elettrici | -500,00 | 28,893/1000 | | -14,45 |
| Proprietà / Spese generali / Acqua fredda | -12.000,00 | 28,893/1000 | | -346,72 |
| Proprietà / Spese generali / Indennizzo piscina Varisco-Caroli | 200,00 | 28,893/1000 | | 5,78 |
| Proprietà / Spese generali / Spese postali | -300,00 | 28,893/1000 | | -8,67 |
| Proprietà / Spese generali / Adempimenti Privacy - Informativa | -122,00 | 28,893/1000 | | -3,52 |
| Parti uguali / Spese generali / Spese bancarie | -300,00 | 1/34 | | -8,82 |
| Parti uguali / Spese generali / Adempimenti fiscali | -600,00 | 1/34 | | -17,65 |
| Parti uguali / Spese generali / Compenso amministratore | -2.500,00 | 1/34 | | -73,53 |
| Palazzina 1 / Palazzina 1 / Manutenzione ordinaria | -300,00 | 28,893/114,976 | | -75,39 |
| Fondo / Spese generali / Fondo morosità | -4.200,00 | 28,893/956,927 | | -126,81 |
| Totale unità 1/AA1 | | | | -1.010,71 |

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|
| Riepilogo Uberti Sandra | Saldo precedente | -66,49 |
| | Totale quote | -1.010,71 |
| | Saldo complessivo | -1.077,20 |

| Rate da versare | Scadenza | Importo |
|-----------------|------------|---------|
| Rata n. 1 | 14/06/2024 | 319,17 |
| Rata n. 2 | 15/07/2024 | 252,68 |
| Rata n. 3 | 15/09/2024 | 252,68 |
| Rata n. 4 | 15/11/2024 | 252,67 |

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Credito Bergamasco Banco Popolare (Dello), IBAN: IT20 E 05034 54450 000000002480

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione versamenti

Condominio Il Portico - C. Fisc. 97001900170

Via Giovanni XXIII, 7 - 25020 Dello (BS)

Credito Bergamasco Banco Popolare - IBAN IT20 E 05034 54450
000000002480

Uberti Sandra

Unità imm. 1/AA1

Esercizio 2024

| Rata | Da versare | Versato | Saldo | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|------------------|---------|
| 14/06/2024 Rata n. 1 | 319,17 | 0,00 | -319,17 | Scaduta |
| 15/07/2024 Rata n. 2 | 252,68 | 0,00 | -252,68 | Scaduta |
| 15/09/2024 Rata n. 3 | 252,68 | 0,00 | -252,68 | |
| 15/10/2024 Rata fp nr. 1 fuori prev. | 41,03 | 0,00 | -41,03 | |
| 15/11/2024 Rata n. 4 | 252,67 | 0,00 | -252,67 | |
| Totale | 1.118,23 | 0,00 | -1.118,23 | |

| Versamenti effettuati | Rif. pag. | Versato | Prot./Descr. |
|-----------------------|-----------|-------------|--------------|
| Totale | | 0,00 | |

Ad oggi risultano scadute rate pari a 571,85 Euro.

Esercizio Linea vita

| Rata | Da versare | Versato | Saldo | |
|----------------------|---------------|-------------|----------------|---------|
| 20/01/2024 Rata n. 1 | 254,52 | 0,00 | -254,52 | Scaduta |
| 20/02/2024 Rata n. 2 | 254,52 | 0,00 | -254,52 | Scaduta |
| 20/03/2024 Rata n. 3 | 254,52 | 0,00 | -254,52 | Scaduta |
| Totale | 763,56 | 0,00 | -763,56 | |

| Versamenti effettuati | Rif. pag. | Versato | Prot./Descr. |
|-----------------------|-----------|-------------|--------------|
| Totale | | 0,00 | |

Ad oggi risultano scadute rate pari a 763,56 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 1.881,79 Versato: 0,00 A Saldo: -1.881,79 (di cui 1.335,41 scaduto)

L'Amministratore

SCALVINI ELISA & RIZZINI M SNC

SCALVINI E. & RIZZINI M. SNC
Sede Legale: Via Corsica, 89
25125 BRESCIA
Sede Operativa: Via Fura, 75
25129 BRESCIA
C.F. e P.I.V.A. 03785370986

Prospetto tabelle raggruppato per proprietario

Condominio Il Portico - C. Fisc. 97001900170

Via Giovanni XXIII, 7 - 25020 Dello (BS)

Credito Bergamasco Banco Popolare - IBAN IT20 E 05034 54450 000000002480

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

| Proprietà | Parti utili | Scala A | Scala F | Scala C | Scala H | Palazzina 1 | Palazzina 2 | Palazzina 3 | Scarico nord/ovest | Scarico Giannini/Gueye | Scarico Garzetti/Faccioli/Elbayed | Scarico Nessuno/Provezza/Colombini | Scarico Bellini/Bortignon/Riboldi | Scarico Belli/Mucci/Inanovsc/hei | Scarico Gagliazzi/Oro | Proprietà senza SH |
|---|-------------|-----------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Amaraldo Pepa | 26,602 | 1 | 0 | 26,602 | 0 | 0 | 0 | 26,602 | 0 | 0 | 26,602 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26,602 |
| Alighieri Andrea | 14,503 | 1 | 0 | 14,503 | 0 | 0 | 0 | 14,503 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,503 |
| Bonucchi Mahfoud | 25,793 | 1 | 0 | 0 | 25,793 | 0 | 0 | 25,793 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,793 | 0 | 0 | 25,793 |
| Bariyak Halyna - Bariyak Victor | 25,353 | 1 | 0 | 25,353 | 0 | 0 | 0 | 25,353 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,353 |
| Belli Diletta Marta | 26,752 | 1 | 0 | 26,752 | 0 | 0 | 0 | 26,752 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26,752 |
| Belli Diletta Marta - Braggaglio Patrizia | 67,556 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67,556 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67,556 |
| Belli Monia | 43,072 | 1 | 0 | 43,072 | 0 | 0 | 43,072 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,072 | 0 | 43,072 |
| Bellini Alfredo | 14,442 | 1 | 0 | 14,442 | 0 | 0 | 14,442 | 0 | 0 | 0 | 14,442 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,442 |
| Bellini Gian Pietro | 27,372 | 1 | 0 | 27,372 | 0 | 0 | 27,372 | 0 | 27,372 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27,372 |
| Bellini Serafina Anna | 29,123 | 1 | 0 | 29,123 | 0 | 0 | 29,123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,123 | 0 | 0 | 29,123 |
| Bordini Bruna - Mucci Pasquale | 25,352 | 1 | 0 | 25,352 | 0 | 0 | 25,352 | 0 | 25,352 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,352 | 0 | 25,352 |
| Borrelli Maria Laura - Varisco Francesco | 43,066 | 2 | 0 | 0 | 43,066 | 0 | 0 | 43,066 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,066 |
| Bulhaj Rabje | 14,463 | 1 | 0 | 14,463 | 0 | 0 | 0 | 14,463 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,463 |
| Buysed Redouane | 43,073 | 1 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,073 |
| Cecchi Francantonio | 39,696 | 2 | 0 | 25,393 | 14,303 | 0 | 0 | 39,696 | 0 | 0 | 25,393 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39,696 |
| Ferrari Daniela - Siani Roberto | 30,753 | 1 | 0 | 0 | 0 | 30,753 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30,753 |
| Figagnone Giuseppe- Lala Serena | 25,833 | 1 | 0 | 0 | 25,833 | 0 | 0 | 25,833 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,833 |
| Giavazzi Claudia - Giannini Vito | 29,613 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,613 | 0 | 29,613 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,613 |
| Lecci Rita - Quaranta Adelino | 43,073 | 1 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 0 | 43,073 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,073 |
| Mueye Mocar | 35,603 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35,603 | 0 | 35,603 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35,603 |
| Moode Sandel | 29,773 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,773 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,773 |
| Paolillo Teresa - Nessuno Pasquale | 43,072 | 1 | 0 | 43,072 | 0 | 0 | 0 | 43,072 | 0 | 0 | 43,072 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,072 |
| Pazzienza Gianfranco | 14,422 | 1 | 0 | 14,422 | 0 | 0 | 0 | 14,422 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,422 |
| Nanovschi Florin | 26,952 | 1 | 0 | 26,952 | 0 | 0 | 0 | 26,952 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26,952 | 0 | 26,952 |
| Orzo Patrizia | 33,352 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33,352 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33,352 | 33,352 |
| Patuglia Federica - Salzano Marco | 55,333 | 1 | 1000 | 0 | 0 | 55,33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55,333 |
| Poddi Patrizia | 43,973 | 1 | 0 | 43,973 | 0 | 0 | 0 | 43,973 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,973 | 0 | 0 | 43,973 |
| Prugh Hajrit | 25,632 | 1 | 0 | 25,632 | 0 | 0 | 0 | 25,632 | 0 | 0 | 25,632 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,632 |
| Prugh Jaswinder | 36,993 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36,993 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prugh Narinderjit | 30,512 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30,512 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30,512 | 30,512 |
| Uberti Sandra | 28,893 | 1 | 0 | 0 | 0 | 28,893 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28,893 |
| TOTALE | 1000 | 34 | 1000 | 219,212 | 220,316 | 182,091 | 114,976 | 533,285 | 113,028 | 65,216 | 95,068 | 83,146 | 98,889 | 95,376 | 63,864 | 963,007 |

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRUGONI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2aee31ab8af84eb62de43c26f7a24f19

| Proprietà Barlyak | Sinistro Belli/Barlyak/Greci | Sinistro Varisco | Sinistro Salzano | Sinistro Nessuno/Bellini | Sinistro Bragaglio | Fondo |
|--|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------|----------------|
| Anaraldo Pepa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26,602 |
| Arrigoni Andrea | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,503 |
| Atreuch Mahfoud | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,793 |
| Barlyak Halyna - Barlyak Victor | 25,353 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,353 |
| Belli Diletta Marta | 26,752 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26,752 |
| Belli Diletta Marta - Bragaglio Patrizia | 0 | 0 | 0 | 0 | 37,073 | 67,556 |
| Belli Monia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,072 |
| Bellini Alfredo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,442 |
| Bellini Gian Pietro | 0 | 0 | 0 | 27,372 | 0 | 27,372 |
| Bellini Serafina Anna | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,123 |
| Bordini Bruna - Mucci Pasquale | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,352 |
| Borrolli Maria Laura - Varisco Francesco | 0 | 14,363 | 0 | 0 | 0 | 43,066 |
| Bulhaj Rabije | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,463 |
| Bayed Redouane | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Becchi Francantonio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39,696 |
| Bizzarri Daniela - Siani Roberto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30,753 |
| Bragapane Giuseppe - Lala Serena | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25,833 |
| Brazzani Claudia - Giannini Vito | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,613 |
| Bucci Rita - Quaranta Adelino | 43,073 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,073 |
| Buey Moctar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35,603 |
| Buode Sandel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,773 |
| Bugliulo Teresa - Nessuno Pasquale | 0 | 0 | 0 | 43,072 | 0 | 43,072 |
| Buzzena Gianfranco | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,422 |
| Canovschi Florin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26,952 |
| Caro Patrizia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33,352 |
| Castugia Federica - Salzano Marco | 0 | 0 | 55,333 | 0 | 0 | 55,333 |
| Cavolli Patrizia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43,973 |
| Chigh Harjit | 0 | 0 | 0 | 25,632 | 0 | 25,632 |
| Ching Jaswinder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36,993 |
| Ching Narinderjit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30,512 |
| Cherti Sandra | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28,893 |
| TOTALE | 25,353 | 14,363 | 55,333 | 96,076 | 37,073 | 956,927 |



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: DELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 330 | 420 | L | 2,1 | 2,5 | N |
| Negozi | NORMALE | 1000 | 1200 | L | 5,4 | 6,7 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009