

GEOM. GABRIELLA SALA

25100 – BRESCIA – Via Marsala n. 31/c

- Tel.: 333.2172424

e mail – gabri.geom@gmail.com / gabriella.sala@geopec.it

P.IVA: 01659440174 - C.F.: SLA GRL 59M62 L411R

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 241/2021

- OMISSIS -

CONTRO

- OMISSIS -

e contro

- OMISSIS -

Giudice dell'esecuzione : dott. Alessandro Pernigotto

G.O.T. dell'Esecuzione delegato : dott.ssa Liana Zaccara

* * * * *



RIEPILOGO

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 241/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Alessandro Pernigotto

G.O.T. DELL'ESECUZIONE DELEGATO : dott.ssa Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

ESECUSTATI : - OMISSIS -

ESPERTO INCARICATO : Geom. Gabriella Sala

Via Marsala n. 31/c – Brescia (BS)

C.F.: SLA GRL 59M62 L411R - P.IVA: 01659440174

Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia n°3120/1982

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia cat. VII^ n. 177/03

Tel.: 030.2691189 - Fax : 030.2693626

Pec : gabriella.sala@geopec.it

DATE :

Nomina dell'esperto : 02.07.2021

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 21.07.2021

Data udienza per determinazione modalità di vendita : 25.01.2022

* * * * *

SINTESI DELLA VALUTAZIONE**A) - Comune di Vobarno – via Prainè 17:****LOTTO 1) - Catasto Fabbricati****VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 1 - Appartamento al piano rialzato****VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 3 - Autorimessa**

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 130.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

€. 103.700,00

LOTTO 2) - Catasto Fabbricati**VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 2 - Appartamento al piano primo**

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 91.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

€. 73.440,00

B) – Comune di Vobarno – via Prada 16 :**LOTTO 3) – Catasto Fabbricati****VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 1 - Appartamento al piano terra**

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 55.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

€. 44.400,00

LOTTO 4) – Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 2 - Appartamento al piano secondo

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 88.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

€. 70.400,00

LOTTO 5) – Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 3 - Autorimessa

Proprietà : - OMISSIS -

Quota di proprietà : 1/1

Più probabile valore in mercato libero : €. 10.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata :

€. 8.000,00.

Note :

Nei valori sopra riportati si ritiene compresa anche l'incidenza della quota parte delle parti comuni.

* * * * *

PREMESSE

La sottoscritta Geom. Gabriella Sala, nata a Trezzo Sull'Adda (MI) il 22.08.1959, libera professionista residente in Brescia (BS) Via Marsala n. 31/c, , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3120 dal 1982 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia nella categoria VII^ al n. 177/03, è stata nominata dall'Ill.mo Sig. GOT dell'Esecuzione delegato, del Tribunale di Brescia dott.ssa Liana Zaccara, con decreto di nomina datato 2 luglio 2021, esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 241/2021 promossa da - **OMISSIS** -, contro i Signori - **OMISSIS** -. Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 25 gennaio 2021.

Il giorno 21 luglio 2021 la sottoscritta presentava, in modalità telematica, l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito

Il decreto di nomina conteneva anche il seguente

* * * * *



QUESITO**- A -****Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 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 acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca sempre, se non già agli 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.

- B1 -**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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle



ASTE GIUDIZIARIE® persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2) Acquisisca per i terreni pignorati e per 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

3) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, depositandoli in originale.

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) 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 e 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 L. 30 lu-

glio 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 da 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 dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del 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 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 e 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, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

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 cpc 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, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'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 dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa 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 stato 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 D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se sia sanabile

a seguito di accertamento di conformità ax 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 120 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 L. 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 verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del

T.U. di cui al DPR 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 sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene 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, non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e di 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 quest'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, se gli stessi 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 GE;

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, 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, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza 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 destinazione 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 più probabile valore commerciale degli immobili, corrispondente 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 singo-

larmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base al prezzo ex art. 591bis 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 della modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 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 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 co-

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro 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.

* * * * *

Alla data prevista però nessuno era presente presso gli immobili per consentire l'accesso.

16
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricati.

Solo dopo una numerosa serie di fitte telefonate, anche con i proprietari si concordava la data del sopralluogo per il giorno 10 novembre 2021, ore 14,30.

Nell'occasione veniva visionato dapprima l'appartamento al piano rialzato di via Prainè 17, quindi ci si spostava in via Prada n. 16 per poi ritornare a completare la visita in via Prainè.

Nell'occasione la sottoscritta eseguiva puntuale rilievo metrico degli immobili e copiosa documentazione fotografica.

La sottoscritta che aveva già effettuato accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Territorio e pubblicità Immobiliare, in data 25/11/2021 procedeva anche con la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vobarno.

Il 30 novembre 2021 l'Ufficio anagrafe trasmetteva alla sottoscritta i certificati di residenza e dello stato di famiglia, nonché l'estratto del certificato di matrimonio dei signori Bianchi / Bertelli, mentre in data 13 dicembre 2021, l'Ufficio Tecnico Comunale fissava un appuntamento per visionare i documenti autorizzativi alla costruzione degli immobili da loro reperiti.

* * * * *

RELAZIONE

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc



1) La sottoscritta, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, del "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998", a firma del - OMISSIS -, datato 18 giugno 2021.

2.a) - A) Vobarno via Prainè n. 17.

La signora - OMISSIS - diveniva proprietaria per quota intera della piena proprietà dell'immobile mapp. 5946 sub. 1 del fg 17 VOB e proprietaria della quota intera della nuda proprietà dei mapp. 5946 sub. 2 e 3 del Fg. 17 VOB con atto di divisione Notaio - OMISSIS - rep. n. 4807, racc. n. 8877 del 7 novembre 2002, registrato a Salò in data 13/11/2002 n. 1095 serie 2V, e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 5373 del 2002.

(v. Allegato n. 2).

Nell'atto era specificato che la signora - OMISSIS -, unitamente al marito - OMISSIS -, acquistava i beni in parola con atto Notaio - OMISSIS - del 21/03/1964, rep. n. 830/320, registrato a Salò in data 23/03/1964 al n. 4342 Mod. II, Vol. 116 e trascritto a Salò ai numeri 762/648 del 1964. Successivamente la signora - OMISSIS - acquisivano le quote del signor - OMISSIS -, deceduto a Salò il 28/02/1975, per successione legittima.

Dichiarazione presentata a Salò in data 12/06/1075 al n. 47, Vol. 329, trascritta a Salò ai numeri 1777/1495 del 1975.

In seguito la stessa signora - OMISSIS - diveniva piena proprietaria della quota intera dei sub. 2 e 3 per ricongiungimento di usufrutto del

14/10/2010 – Voltura catastale n. 11463.1/2015.

2.b) - B) Vobarno via Prada n. 16.

Il signor - **OMISSIS** - diveniva proprietario della quota intera della nuda proprietà dell'unità immobiliare mapp. 5403 sub. 1 del Fg.17 VOB e proprietario della quota intera della piena proprietà delle unità al mapp. 5403 sub. 2 e 3 del Fg. 17 VOB, con atto di donazione Notaio - **OMISSIS** - rep. n. 78121, racc. n. 20972 del 30/10/2007, registrato a Salò in data 03/11/2007 al n. 3839 serie 1T, e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò ai numeri particolari 8669 e 8670 del 2007. (v. Allegato n. 3).

Nell'atto è specificato che il terreno su cui veniva edificato il fabbricato di che trattasi è stato acquistato dai donanti sigg. - **OMISSIS** - (genitori dell'odierno esecutato) con atto Notaio - **OMISSIS** - del 22/08/1950 rep. n. 1158/655, registrato a Salò in data 1 settembre 1950 e trascritto a Salò ai numeri 1306/1235 del 1950.

In seguito lo stesso signor - **OMISSIS** - diveniva pieno proprietario della quota intera del sub. 1 per ricongiungimento di usufrutto del 24/05/2014 – Voltura catastale n. 110613.1/2015.

3) Si allega atto contestuale di residenza e stato di famiglia da cui emerge che i coniugi - **OMISSIS** - risultano residenti in Vobarno (BS) in via Prainè 17 – località Carpeneda, emesso dal Comune di Vobarno in data 30/11/2021. (v. certificato – Allegato n. 4).

Si unisce pure atto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, da cui emerge che i signori - **OMISSIS** - hanno contratto matrimonio in Vobarno (BS) in data 24 giugno 1972.

Dal documento non emergono annotazioni (v. certificato – Allegato n. 5).

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di diverse unità immobiliari, poste nel Comune amministrativo e censuario di Vobarno (BS), attualmente iscritti al **Catasto Fabbricati** nel seguente modo:

A) COMUNE DI VOBARNO (BS) - Via Prainè 17

1) NCT Fg. 39 - mapp. 5946 – sub. 1 – p.t - cat. A/3 – cl. 3 – vani 5,5 – Superficie catastale mq. 114 – R.C. €. 161,91 (v. visura catastale – Allegato n. 6/a).

2) NCT Fg. 39 - mapp. 5946 – sub. 2 – p.1 - cat. A/3 – cl. 3 – vani 4 – Superficie catastale mq. 73 – R.C. €. 117,75 (v. visura catastale – Allegato n. 7/a).

3) NCT Fg. 39 - mapp. 5946 – sub. 3 – p.t - cat. C/6 – cl. 5 – consistenza mq. 10 – R.C. €. 14,46 (v. visura catastale – Allegato n. 8/a).

Le particelle sopra elencate corrispondono al catasto terreni al Fg. 39 mapp. 5946.

Alle particelle sopra elencate compete la proporzionale quota delle parti comuni, costituita dall'ampia corte che contorna l'edificio (v. planimetrie catastali allegate).

La piena proprietà dei beni sopra individuati compete per quota intera alla signora - OMISSIS - (v. visure allegate).

B) COMUNE DI VOBARNO (BS) - Via Prada 16

4) NCT Fg. 39 - mapp. 5403 sub. 1 – p. t - cat. A/3 - cl. 4 – vani 3,5 –

Superficie Catastale mq. 62 - R.C. €. 121,11 (v. visura catastale – Allegato n. 9/a).

5) NCT Fg. 39 - mapp. 5403 sub. 2 – p. 1,2 - cat. A/3 - cl. 4 – vani 4,5 – Superficie Catastale mq. 120 - R.C. €. 155,71 (v. visura catastale – Allegato n. 10/a).

6) NCT Fg. 39 - mapp. 5403 sub. 3 – p. t - cat. C/6 - cl. 2 – consistenza mq. 13 - R.C. €. 11,41 (v. visura catastale – Allegato n. 11/a).

Alle particelle sopra elencate compete la proporzionale quota delle parti comuni, costituita dall'ampia corte che contorna l'edificio (v. planimetrie catastali allegate).

La piena proprietà dei beni sopra rubricati compete per quota intera al signor - OMISSIS - (v. visure allegate).

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che le particelle elencate al punto

A) in VOBARNO VIA PRAINE' 17, sono tra loro accorpate a costituire un fabbricato articolato su due piani fuori terra, con corte circostante, sulla cui porzione sud - ovest insite un modesto fabbricato ad un solo piano fuori terra destinato a box auto e ripostiglio.

Sulla medesima corte insiste, in lato est, un edificio con caratteristiche di prefabbricato in legno, con strutture non fisse, destinato a ripostiglio, deposito attrezzi. (v. estratto di mappa – Allegato n. 12).

Nelle immediate vicinanze del ripostiglio in muratura, sopra descritto, ha origine una angusta scala che scende verso un locale interrato, destinato a deposito attrezzi, cantina, esterno al perimetro del fabbricato principale.

Il tutto è ubicato a nord-ovest dell'abitato di Vobarno, in località Carpeneda, in un agglomerato di non recente formazione, in zona pedemontana (v. figura n. 1).

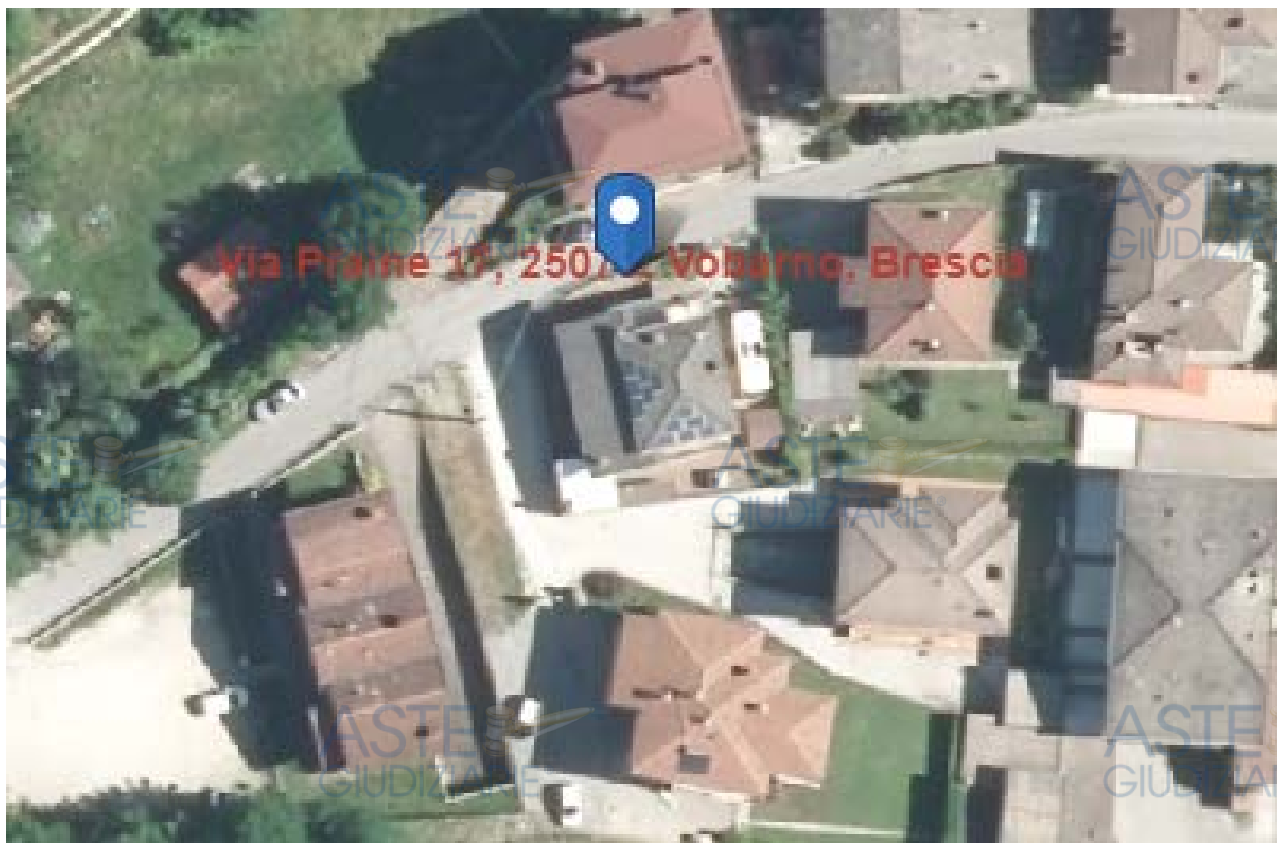
L'accesso separato tra pedonale e carraio, avviene dalla civica via Prainè, ricavati dalla recinzione costituita da un manufatto parte in muratura e parte in metallo, che contorna l'intero lotto.

Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1

Via Prainè





Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario :

Mapp. 5946 :

L'intera particella, con riferimento all'estratto mappa (v. Allegato n. 12) individua i seguenti confini:

nord : civica via Prainè;

est : mapp. 5447 e mapp. 5206 – altre proprietà;

sud: mapp. 8816 - altra proprietà;

ovest: mapp. 8815 – altra proprietà.

Il **mapp. 5946 sub. 1** individua l'appartamento distribuito al piano rialzato, con in pertinenza esclusiva locali accessori al piano terreno posti, come detto, nell'edificio secondario e destinato a ripostiglio e locale cal-

daia di circa 5,00 mq.

L'appartamento che si estende su una superficie di circa 117,00 mq. si affaccia in lato nord per mezzo di un balcone che è collegato al giardino per mezzo di una breve rampa scale e da cui si accede all'unità residenziale.

Il balcone occupa una superficie di circa 12,00 mq.

L'unità abitativa comprende oltre all'ampio soggiorno, due camere da letto, cucina e servizio igienico.

Ha in pertinenza quota di comproprietà della corte comune che contorna il fabbricato, in cui trovano luogo i passaggi carrai e pedonali e, solo per una modesta porzione, in angolo nord- est, risulta destinata a verde.
(v. planimetria catastale – Allegato n. 13).

Di fatto la distribuzione interna, indicata nella planimetria catastale presenta in sito alcune modifiche.

Nel perimetro dell'unità è presente un vano scale che attualmente risulta inaccessibile, perché destinato all'accesso dell'alloggio al primo piano.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione, le finiture sono state sostituite in tempi più recenti e sono rappresentate da pavimenti in ceramica di diverse fatture, pareti intonacate e tinteggiate; quelle del bagno sono piastrellate.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e sono protetti da persiane in legno; le porte interne sono in legno con specchiature, quella di separazione tra zona notte e giorno ha inserti in vetro.

La componente impiantistica è completa con i relativi allacci alle reti pubbliche.

Il **mapp. 5946 sub. 2** individua l'appartamento collocato al piano primo, l'accesso avviene in lato ovest per mezzo del vano scale.

L'appartamento che si estende su una superficie di circa 56,00 mq. ha in pertinenza una zona destinata a sottotetto di ulteriori 52,00 mq.

La zona abitabile si affaccia sia in lato nord che sud per mezzo di due balconi aventi complessivamente superficie di circa 20,00 mq.

L'unità abitativa comprende un soggiorno con zona cottura, una camera da letto e servizio igienico.

Ha in pertinenza quota di comproprietà della corte comune che contorna il fabbricato, in cui trovano luogo i passaggi carrai e pedonali e solo per una modesta porzione in angolo nord- est risulta destinata a verde.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 14).

La distribuzione interna coincide con quanto riportato nella planimetria catastale; di fatto però, ancorché con ridotte altezze, i due locali destinati a sottotetto / ripostiglio, presentano finiture abitative e vengono utilizzati dall'attuale affittuario.

La parte abitabile è stata sovralzata con una struttura di copertura in muricci e tavelloni che ha determinato la realizzazione di un soffitto piano avente altezza di 2,99 metri nei locali di abitazione.

Recentemente sulle falde sud ed ovest sono stati installati dei pannelli fotovoltaici a servizio dell'appartamento al piano rialzato.

Di recente manutenzione presenta un buono stato di manutenzione.

Infine il **mapp. 5946 sub. 3** è relativo al box autorimessa posto al piano terra del corpo di fabbrica secondario.

Questo di ridotte dimensioni, anche per quanto riguarda gli accessi è di

fatto utilizzato dalla proprietà come ripostiglio.

Infatti dai rilievi metrici effettuali il corsello di accesso risulta avere larghezza variabile da metri 2,36 verso strada a metri 3,20 verso il fabbricato.

Quest'ultimo invece risulta avere forma rettangolare con dimensioni di metri 3,00 x 4,00.

Anche questa unità risulta avere in pertinenza quota di comproprietà della corte comune.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 15).

Le unità immobiliari elencate al punto **B) in VOBARNO VIA PRADA 16**, sono anch'esse tra loro accorpate a costituire un fabbricato articolato su due piani fuori terra, oltre ad uno sottotetto avente, quest'ultimo, modeste altezze.

L'edificio risulta contornato da una corte pavimentata.

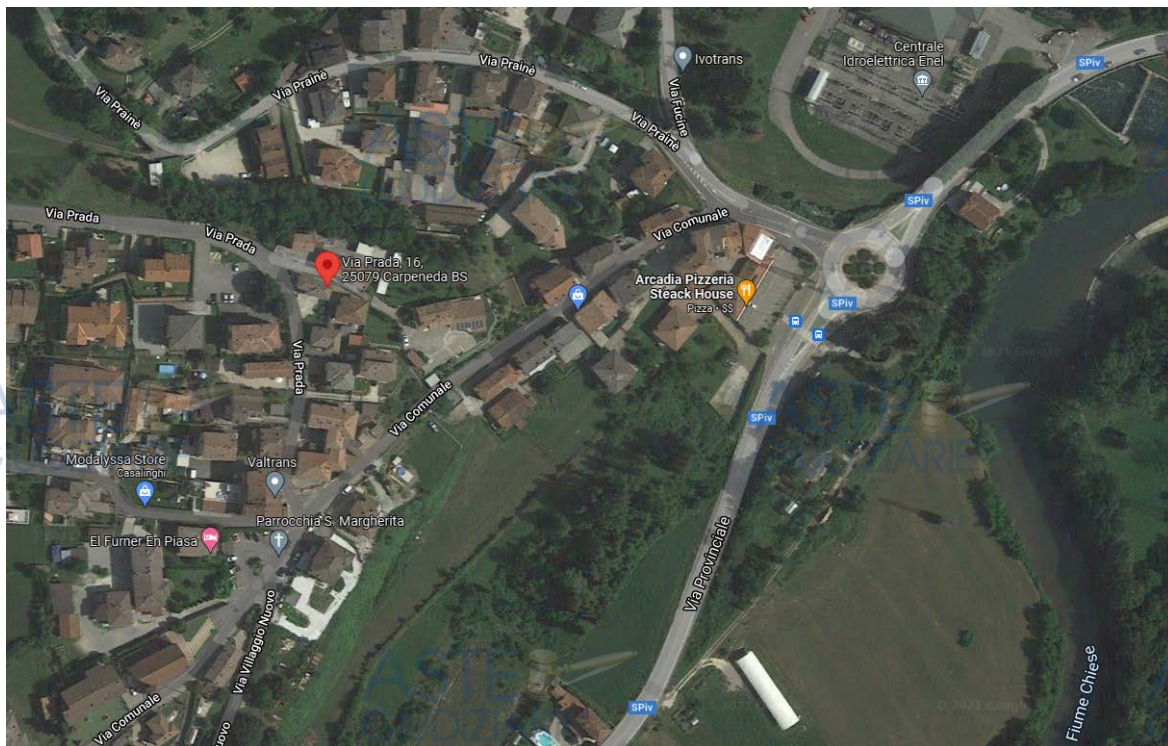
(v. estratto di mappa – Allegato n. 16).

Il tutto è ubicato in zona pedemontana a nord-ovest dell'abitato di Vobarno, in località Carpeneda, in un contesto di non recente formazione.

(v. figura n. 3).

L'accesso avviene a sud per mezzo di un cancello carraio, dalla civica via Prada.

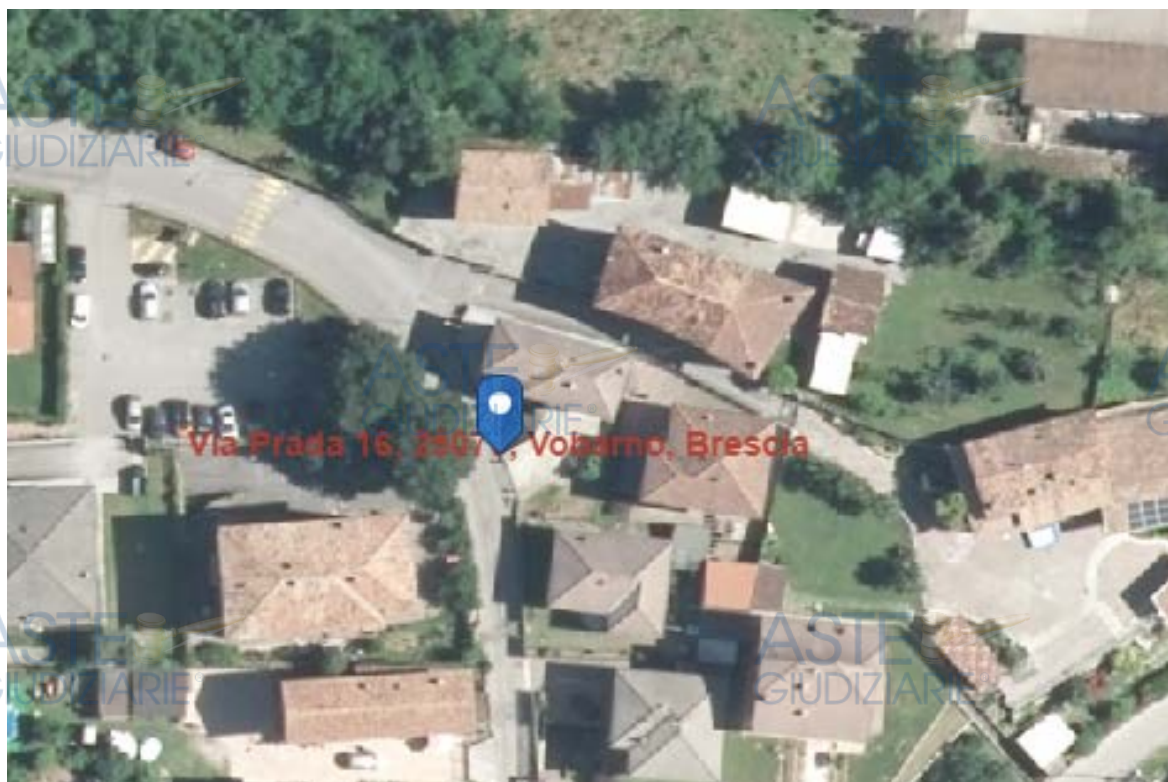
Il tutto si presenta recintato su due lati con manufatto parte in muratura e soprastante inferriata, mentre per i lati nord ed est il muretto risulta sormontato da rete metallica plastificata.



Particolare

ortofoto 2018

Figura n. 4



Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario :

Mapp. 5403 :

L'intera particella, con riferimento all'estratto mappa (v. Allegato n. 16) individua i seguenti confini:

nord : strada comunale;

est : mapp. 5404 – altra proprietà;

sud: mapp. 5328 - altra proprietà;

ovest: civica via Prada.

Il **mapp. 5403 sub. 1** identifica l'appartamento distribuito al piano terra, con in pertinenza la corte.

L'unità abitativa si estende su una superficie di circa 62,00 mq., originariamente aveva accesso da un portichetto in lato sud che oggi risulta inglobato nel perimetro del fabbricato.

L'unità abitativa comprende un locale soggiorno con zona cottura, una camera da letto, un ripostiglio e il servizio igienico.

Di fatto il ripostiglio è arredato con due letti singoli.

In sufficiente grado di manutenzione presenta finiture tipiche del periodo di realizzazione (1968) e sono rappresentate da pavimenti in marmette di cemento, il ripostiglio ed il bagno, oggetto di più recenti lavori di manutenzione hanno pavimenti in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono invece piastrellate.

I serramenti sono in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle; le porte interne sono in legno e vetro.

La componente impiantistica è completa con i relativi allacci alle reti comunali. (v. planimetria catastale – Allegato n. 17).

Il **mapp. 5403 sub. 2** individua l'unità abitativa distribuita al primo piano di complessivi 79,00 mq. circa.

Ha in pertinenza esclusiva un sottotetto di altezze ridotte ed avente stessa superficie dei piani sottostanti.

E' accessibile per mezzo di una botola con scala retrattile posta nell'atrio davanti alla porta della camera.

L'alloggio che comprende un locale soggiorno con zona cottura, una camera, ripostiglio e servizio igienico, è accessibile per mezzo di una scala esterna, posta in lato sud, che raggiunge un piccolo balcone di circa 3,5 mq.

Il sottotetto si presenta "al rustico" ed evidenzia una copertura con struttura in legno di recente realizzazione.

Il tutto evidenzia un buono stato di manutenzione e presenta pavimenti in ceramica per la parte relativa ai servizi, in quadrotti di legno per la camera.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono piastrellate.

I serramenti in legno sono dotati di doppi vetri, protetti da tapparelle; in legno anche le porte interne, di fattura più moderna.

La componente impiantistica è completa ed è rappresentata da quello di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori, elettrico, idro-sanitario con i relativi allacci alle reti comunali.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 18).

Infine il **mapp. 5403 sub. 3** è invece relativo ad un box autorimessa di 13,00 mq. catastali, posto al limite est del fabbricato, ha accesso da sud dalla corte pavimentata.

Si presenta al rustico e verso il fondo è stata realizzata una breve traversa per ricavare un locale caldaia.

Questo risulta protetto da ampio portone in metallo e vetro

(v. planimetria catastale – Allegato n. 19).

* * * * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A) COMUNE DI VOBARNO (BS) - VIA PRAINE' n. 17.

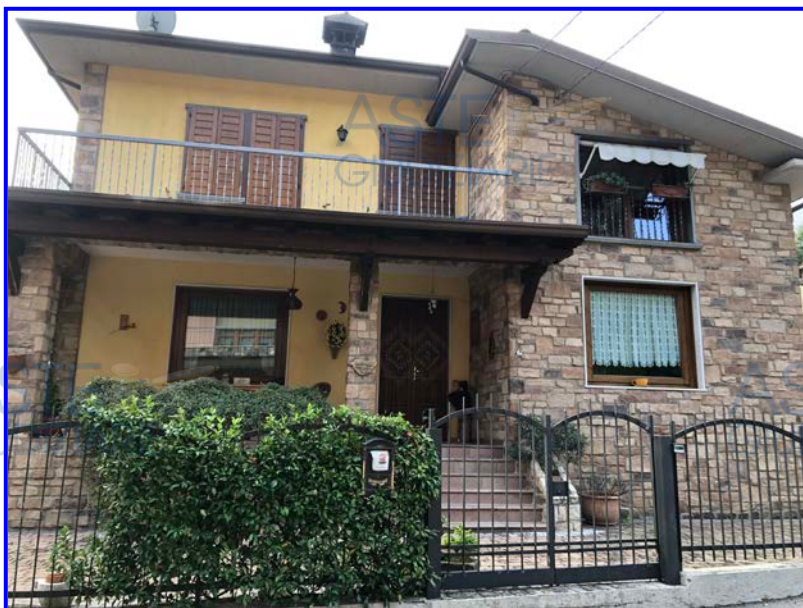


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3





Foto n. 4

Sub. 3

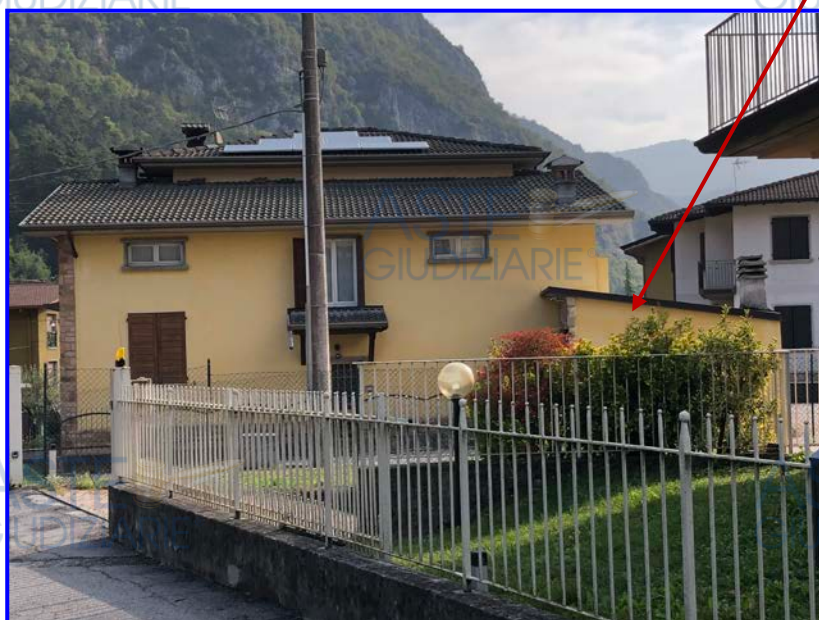


Foto n. 5



Foto n. 6

Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Deposito pre-
fabbricato in le-
gno





Foto n. 10

Deposito prefabbricato in legno



Foto n. 11



Foto n. 12 - cantina interrata

INTERNI

Piano rialzato sub.1

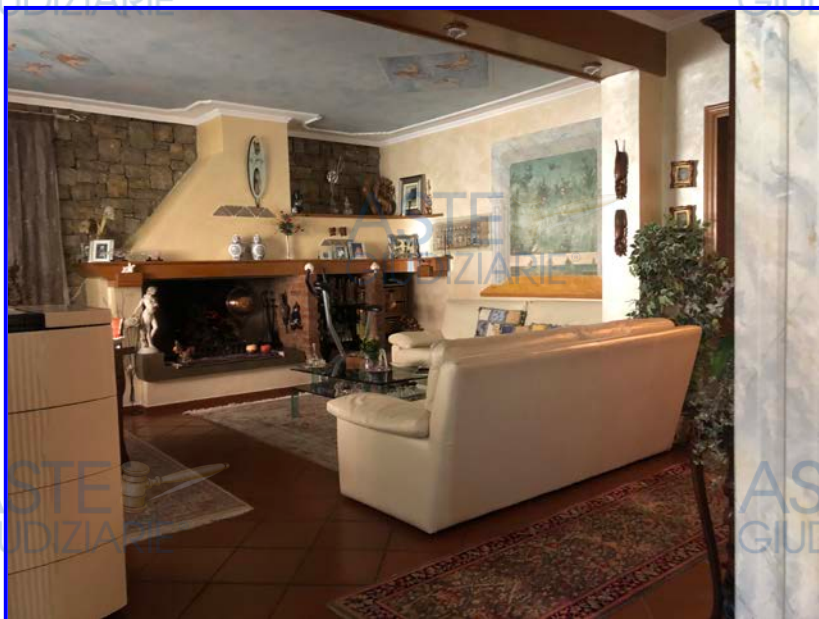


Foto n. 13

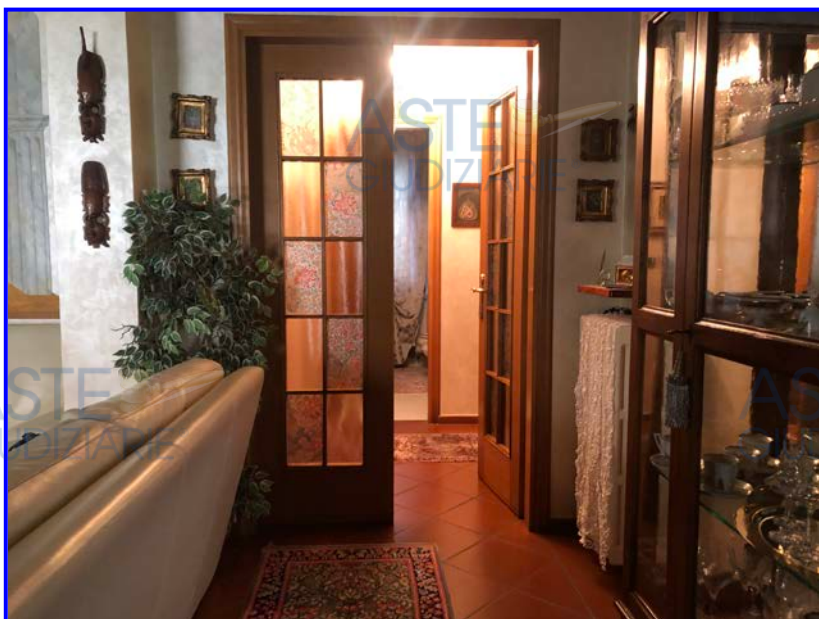


Foto n. 14

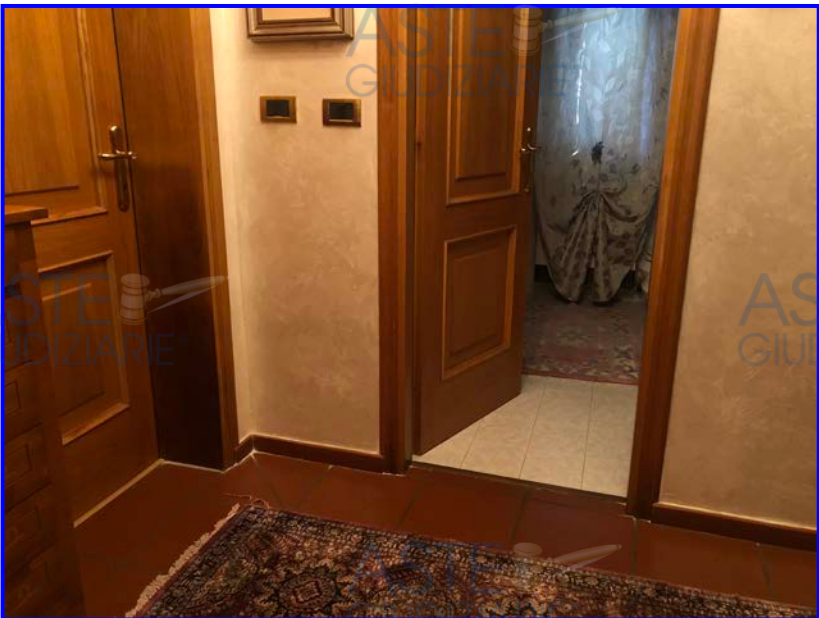


Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18
ripostiglio locale caldaia



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21

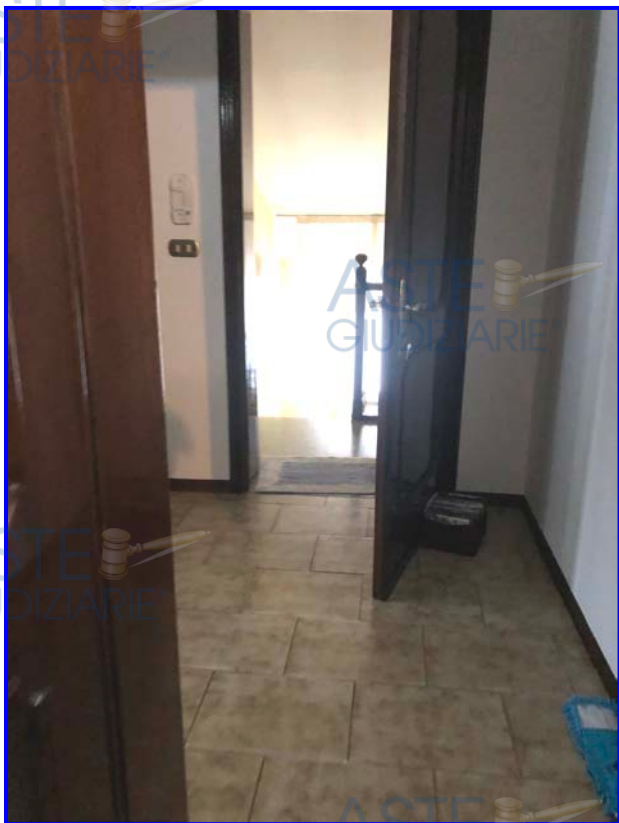


Foto n. 22



Foto n. 23





Foto n. 24



Foto n. 25



B) COMUNE DI VOBARNO (BS) - VIA PRADA n. 16.



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28





Foto n. 29

Cucina / soggiorno



Foto n. 30
Cucina / antibagno



Foto n. 31
Bagno





Foto n. 32

Cucina/soggiorno



Foto n. 33

ripostiglio



Foto n. 34 camera

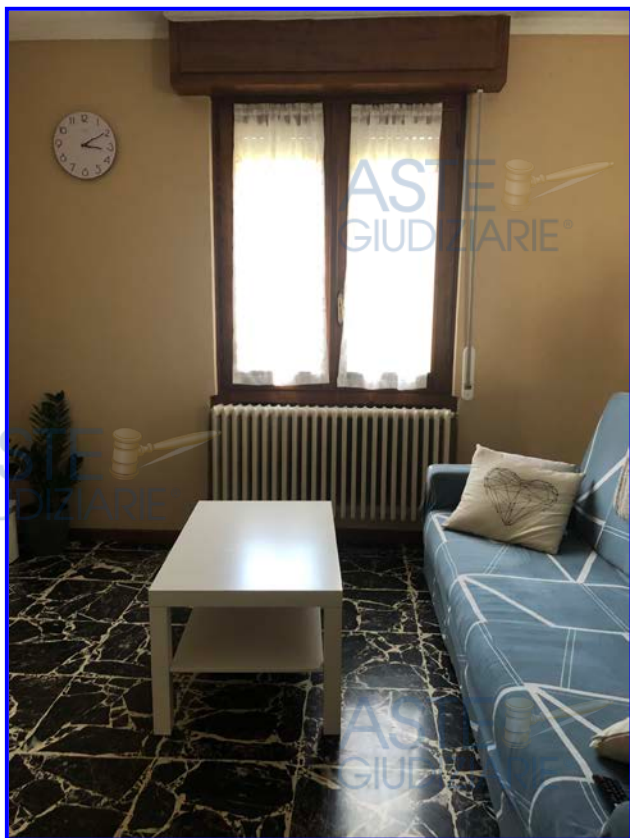


Foto n. 35 Soggiorno



Foto n. 36 cucina



Foto n. 37

Atrio



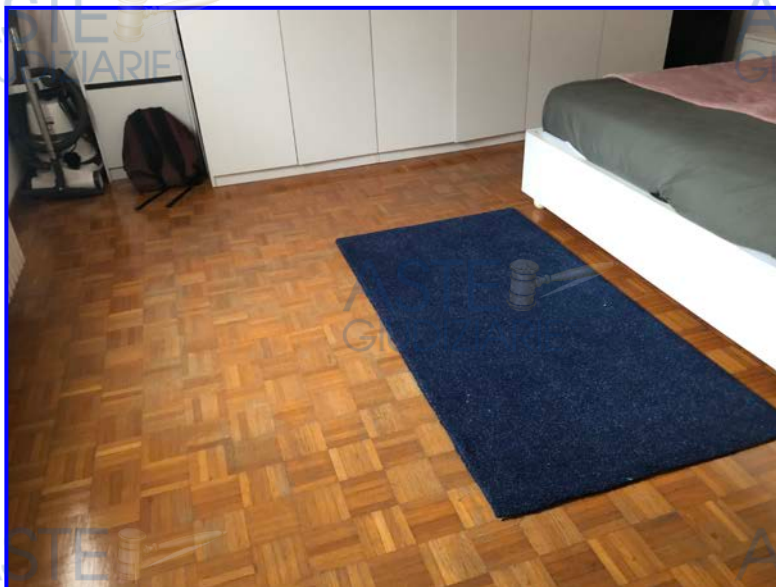


Foto n. 38

camera



Foto n. 39 Bagno



Foto n. 40 Atrio / botola
per sottotetto



Foto n. 41 Sottotetto



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 44 accesso garage



Foto n. 45



Foto n. 46



Foto n. 47



Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda; nel caso di murature a confine o di separazione con altre proprietà si è conteggiato il 50% dello spessore della stessa.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

Dalle risultanze del rilievo in sito si evidenzia sostanziale congruità con gli elaborati grafici reperiti e quindi si conteggia come segue:

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17**NCT - Fg. 39 Mapp. 5946 sub. 1**

Appartamento al piano rialzato con pertinenze.

ml. (11,80 x 11,00) = mq. 129,80

a detrarre balcone

ml. (6,40 x 1,90) = mq. 12,16 –

Totale mq. 117,64

balcone

ml. (6,40 x 1,90) = mq. 12,16 x 0,20 = mq. 2,43

ripostiglio / locale caldaia - esterno

ml. (1,50 x 3,80) = mq. 5,70 x 0,25 = mq. 1,43

Corte comune

$$\text{ml. } (23,80 \times 13,30)/2 = \text{mq. } 158,27$$

$$\text{ml. } (23,80 \times 16,95)/2 = \text{mq. } 201,73$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 360,00$$

$$\text{A detrarre fabbricato} \quad - \quad \text{mq. } 148,60$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 211,40 \times 0,10 / 2 = \text{mq. } 10,55$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 132,00$$

NCT - Fg. 39 Mapp. 5946 sub. 2

Appartamento al piano primo

$$\text{ml. } (6,50 \times 8,60) = \text{mq. } 56,00$$

balconi

$$\text{ml. } (6,40 \times 1,90) = \text{mq. } 12,16$$

$$\text{ml. } (6,40 \times 1,20) = \text{mq. } 7,68$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 19,84 \times 0,20 = \text{mq. } 4,00$$

sottotetto

$$\text{ml. } (4,50 \times 11,70) = \text{mq. } 52,65 \times 0,60 = \text{mq. } 31,60$$

Corte comune

$$\text{ml. } (23,80 \times 13,30)/2 = \text{mq. } 158,27$$

$$\text{ml. } (23,80 \times 16,95)/2 = \text{mq. } 201,73$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 360,00$$

$$\text{A detrarre fabbricato} \quad - \quad \text{mq. } 148,60$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 211,40 \times 0,10 \times 0,50 = \text{mq. } 10,55$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 102,00$$

NCT - Fg. 39 Mapp. 5946 sub. 3

Box autorimessa di 13,00 mq. catastali

ml. (3,20 x 4,10) = **mq. 13,12**

B) COMUNE DI VOBARNO - VIA PRADA 16

NCT - Fg. 39 Mapp. 5403 sub. 1

Appartamento al piano terra con pertinenze.

ml. (4,80 x 4,40) = mq. 21,12

ml. (6,70 x 6,20) = mq. 41,54

Totale **mq. 62,66**

Corte comune

ml. (8,00 x 1,80) = mq. 14,40

ml. (7,80 x 19,40)/2 = mq. 75,66

ml. (18,60 x 17,00)/2 = mq. 158,10

ml. (18,80 x 3,60)/2 = mq. 33,84

Sommano **mq. 282,00**

A detrarre fabbricato - **mq. 80,00**

Totale **mq. 202,00 x 0,10 x 0,50 = mq. 10,10**

Sommano **mq. 72,76**

NCT - Fg. 39 Mapp. 5403 sub. 2

Appartamento al piano primo con pertinenze.

$$\text{ml. } (4,80 \times 4,40) = \text{mq. } 21,12$$

$$\text{ml. } (9,40 \times 6,20) = \text{mq. } 58,28$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 79,40$$

Balcone

$$\text{ml. } (3,90 \times 0,90) = \text{mq. } 3,51 \times 0,20 = \text{mq. } 0,70$$

Sottotetto

$$\text{ml. } (4,80 \times 4,40) = \text{mq. } 21,12$$

$$\text{ml. } (9,40 \times 6,20) = \text{mq. } 58,28$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 79,40 \times 0,25 = \text{mq. } 19,85$$

Corte comune

$$\text{ml. } (8,00 \times 1,80) = \text{mq. } 14,40$$

$$\text{ml. } (7,80 \times 19,40)/2 = \text{mq. } 75,66$$

$$\text{ml. } (18,60 \times 17,00)/2 = \text{mq. } 158,10$$

$$\text{ml. } (18,80 \times 3,60)/2 = \text{mq. } 33,84$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 282,00$$

$$\text{A detrarre fabbricato} - \text{mq. } 80,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 202,00 \times 0,10 \times 0,50 = \text{mq. } 10,10$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 110,00$$

NCT - Fg. 39 Mapp. 5403 sub. 3

Box autorimessa di 15,00 mq. catastali con locale caldaia

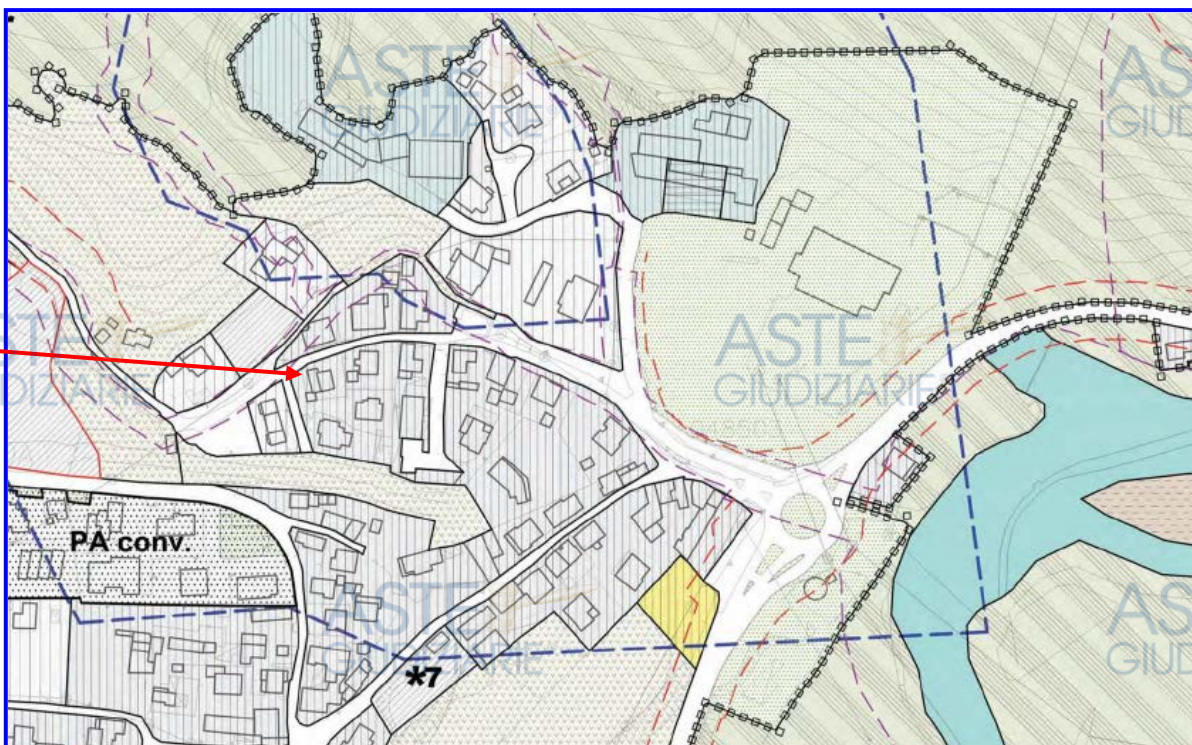
$$\text{ml. } (6,20 \times 2,80) = \text{mq. } 17,36$$

2) In considerazione della natura dei beni pignorati non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Si riferisce tuttavia che lo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale inserisce i vari blocchi di unità immobiliari nel seguente modo.

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

Il compendio immobiliare risulta inserito in “ATRI – ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva” e sono normate dall'art. 25 delle NTA.

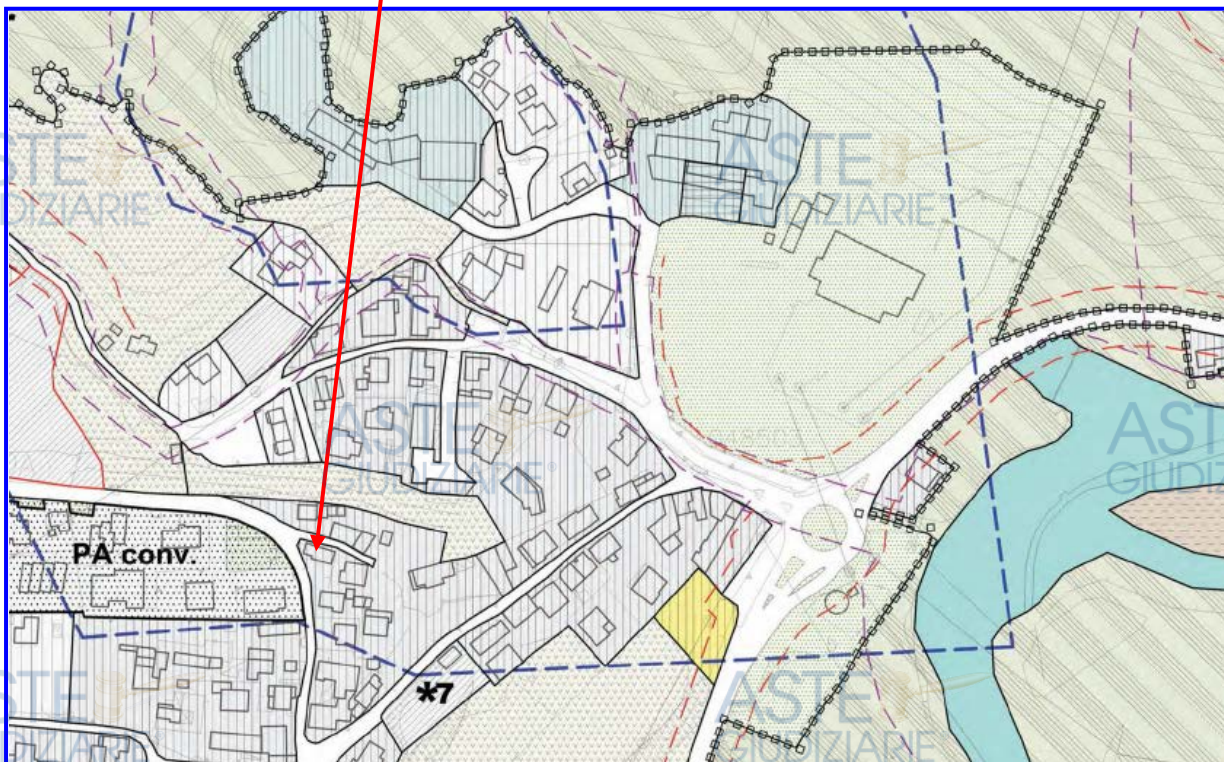


LEGENDA

IL SISTEMA RESIDENZIALE	
ATRE - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale estensiva	ATRI - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva
ARRU - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza e ambiti di riqualificazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale	ALIR-VD - Aree libere da edificare con destinazione residenziale a volumetria definita
ALIR - Aree libere da edificare con destinazione residenziale	
ARPA - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionali	

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

IL compendio immobiliare risulta inserito in “ATRI – ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva” e sono normate dall’art. 25 delle NTA.



LEGENDA

IL SISTEMA RESIDENZIALE	
	ATRE - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale estensiva
	ARRU - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza e ambiti di riqualificazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale
	ALIR - Aree libere da edificare con destinazione residenziale
	ARPA - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionali
	ATRI - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva
	ALIR-VD - Aree libere da edificare con destinazione residenziale a volumetria definita

Identificazione pregressa dei beni**A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17**

Gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito una variazione di identificativo per allineamento mappe in data 09/02/2018 – variazione identificativo per riordino fondiario prot. n. 6/2018.

L'attuale identificativo come indicato al punto B1, deriva dalle particelle **VOB fg. 17 mapp. 5946**, rispettivamente **sub. 1, 2 e 3** (v. visure – Allegati n 6/b – 7/b – 8/b)

L'edificio ancorché realizzato con un primo impianto ante 1 settembre 1967, dopo l'approvazione della concessione edilizia in sanatoria verrà aggiornata la situazione catastale.

Le planimetrie, tutt'ora reperibili in banca dati dell'agenzia delle entrate territorio, sono infatti datate 18.08.1986.

Dal confronto delle schede catastali con lo stato dei luoghi, si rileva la sostanziale congruità, ad eccezione dell'unità in sub. 1, al piano rialzato, ove si evidenzia, lo spostamento del locale cucina in angolo nord-ovest e l'accorpamento dei vani ad est con la demolizione di un tratto di muratura e di una divisoria per creare un più ampio soggiorno.

Non vi è traccia invece della cantina interrata.

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

Gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito una variazione di identificativo per allineamento mappe in data 09/02/2018 – variazione identificativo per riordino fondiario prot. n. 6/2018.

L'attuale identificativo come indicato al punto B1, deriva dalle particelle **VOB fg. 17 mapp. 5403**, rispettivamente **sub. 1, 2 e 3** (v. visure – Allegati n 9/b – 10/b – 11/b)

Dal confronto delle schede catastali con lo stato dei luoghi, si rileva la sostanziale congruità.

- C -

Stato di possesso

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

1) Dalle ricerche ipotecarie si rileva che attualmente gli immobili elencati al punto A) appartengono per quota intera della piena proprietà alla signora Bertelli Valeria a seguito della stipula di più atti.

La signora - OMISSIS - diveniva proprietaria per quota intera della piena proprietà dell'immobile mapp. 5946 sub. 1 del fg 17 VOB e proprietaria della quota intera della nuda proprietà dei mapp. 5946 sub. 2 e 3 del Fg. 17 VOB con atto di divisione Notaio - OMISSIS - rep. n. 4807, racc. n. 8877 del 7 novembre 2002, registrato a Salò in data 13/11/2002 n. 1095 serie 2V, e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 5373 del 2002.

(v. Allegato n. 2).

Nell'atto era specificato che la signora - OMISSIS -, acquistava con atto Notaio - OMISSIS - del 21/03/1964, rep. n. 830/320, registrato a Salò in data 23/03/1964 al n. 4342 Mod. II, Vol. 116 e trascritto a Salò ai numeri 762/648 del 1964.

Successivamente la signora - OMISSIS - acquisivano le quote del si-

gnor - OMISSIS -, deceduto a Salò il 28/02/1975, per successione legittima.

Dichiarazione presentata a Salò in data 12/06/1975 al n. 47, Vol. 329, trascritta a Salò ai numeri 1777/1495 del 1975.

In seguito la stessa signora - OMISSIS - diveniva piena proprietaria della quota intera dei sub. 2 e 3 per ricongiungimento di usufrutto del 14/10/2010 – Voltura catastale n. 11463.1/2015.

* * * * *

Durante i sopralluoghi si è riscontrato che alcune unità immobiliari sono locate o direttamente occupate dalla proprietà e più precisamente:

L' appartamento al piano rialzato con in pertinenza locali accessori al piano terra quali ripostiglio e locale caldaia, identificati all' NCT Fg. 39 - mapp. 5946 – sub. 1, risultano occupati dalla proprietaria signora Bertelli Valeria, con il marito signor Bianchi Savino.

Nella circostanza è emerso anche che di loro competenza risulta anche il box autorimessa sub. 3.

La porzione al primo piano mapp. 5946 sub. 2 è invece locata con regolare contratto di “comodato gratuito ad uso abitazione” .

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

1) Dalle ricerche ipotecarie si rileva che attualmente gli immobili elencati al punto B) appartengono per quota intera della piena proprietà al signor Bianchi Savino a seguito della stipula di più atti.

Il signor - OMISSIS - diveniva proprietario della quota intera della nuda proprietà dell'unità immobiliare mapp. 5403 sub. 1 del Fg.17 VOB e pro-

prietario della quota intera della piena proprietà delle unità al mapp. 5403 sub. 2 e 3 del Fg. 17 VOB, con atto di donazione Notaio - OMIS- SIS - rep. n. 78121, racc. n. 20972 del 30/10/2007, registrato a Salò in data 03/11/2007 al n. 3839 serie 1T, e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò ai numeri particolari 8669 e 8670 del 2007. (v. Allegato n. 3).

Nell'atto è specificato che il terreno su cui veniva edificato il fabbricato di che trattasi è stato acquistato dai donanti sigg. - OMISSIS - (genitori dell'odierno esecutato) con atti Notaio - OMISSIS - del 22/08/1950 rep. n. 1158/655, registrato a Salò in data 1 settembre 1950 e trascritto a Sa- lò ai numeri 1306/1235 del 1950.

In seguito lo stesso signor - OMISSIS - diveniva pieno proprietario della quota intera del sub.1 per ricongiungimento di usufrutto del 24/05/2014 – Voltura catastale n. 110613.1/2015.

* * * * *

Le due unità abitative poste nel complesso di viaPrada risultano en- trambe occupate con contratti d'affitto.

2) Dalle visure richieste all'Agenzia delle Entrate emerge che sono regi- strati i seguenti contratti di locazione.

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

- OMISSIS -

- Contratto di comodato gratuito ad uso abitazione per il mapp. 5946 sub. 2, registrato a Salò (BS) in data 24/05/2018 n.565 serie 3.

Nel documenti si precisa che la “durata del contratto è convenuta a de-

correre dal 22/05/2018, senza scadenza, con facoltà di risoluzione delle parti con preavviso di tre mesi a mezzo raccomandata A.R.” (v. contratto – Allegato n. 20).

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

- OMISSIS -

- Contratto di comodato gratuito ad uso abitazione, registrato a Salò (BS) in data 01/02/2021 n.109 serie 3, relativo all'appartamento al piano terra mapp. 5403 sub. 1.

Nel documenti si precisa che la “durata del contratto è convenuta a decorrere dal 28/01/2021, senza alcuna scadenza, con facoltà di risoluzione delle parti con preavviso di tre mesi a mezzo raccomandata A.R.” (v. contratto – Allegato n. 21).

- Contratto di locazione immobile ad uso abitativo, registrato a Salò (BS) in data 01/02/2021 n. 301 serie 3T, per un corrispettivo annuo pari ad €. 2.400,00 ed avente come oggetto l'appartamento al primo piano mapp. 5403 sub. 2, unità “... arredata con camera matrimoniale, cucina con tavolo e sedie, soggiorno e mobile bagno”.

Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 01/02/2021 al 31/01/2025 ed alla prima scadenza verrà prorogato di diritto per altri 4 anni (v. contratto – Allegato n. 22).

3) Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, si rileva che nelle zone di che trattasi, dalle caratteristiche degli immobili in parola, il tasso di capitalizzazione si attesta nella misura del 4% – 5%, per gli appartamenti, producendo un rendimento compreso tra €/mq./mese 2,00 e 3,20.

Tenuto conto dell'attuale situazione economica, dell'ubicazione dei beni, della loro natura e destinazione, dell'andamento del mercato immobiliare e del settore in cui sono compresi, si ritiene di assumere valori differenti, come sotto specificato.

Pertanto si ritiene che gli immobili possono esser locati con i seguenti importi:

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

NCT - Fg. 39 Mapp. 5946 sub. 2

mq. 102,00 x €/mq./mese 3,00 = **€/mese 306,00.**

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

NCT - Fg. 39 Mapp. 5403 sub. 1

mq. 73,00 x €/mq./mese 2,50 = **€/mese 190,00.**

NCT - Fg. 39 Mapp. 5403 sub. 2

mq. 110,00 x €/mq./mese 2,70 = **€/mese 297,00.**

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

1) Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) - si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio - OMISSIS -, rep.23190/7266

del 12/12/2002, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €. 362.000,00, della durata di 29 anni e 9 mesi, presentata in data 09/01/2003, registro generale 160, registro particolare 37, a favore di - OMISSIS -.

Si precisa che detta iscrizione è stata annotata per surroga ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. n. 7/2007.

Annotazione presentata in data 03/03/2010 ai numeri 225/1321, a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - del 06/08/2009 rep. n. 50650/15980, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €.400.000,00 della durata di 12 anni, presentata in data 17/08/2009 n. registro generale 6063, registro particolare 1117, a favore di - OMISSIS -.

Successivamente è stata presentata comunicazione n. 197 del 19/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2010.

Cancellazione totale avvenuta in data 06/04/2010.

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - del 03/03/2010 rep. n. 933/627, Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario per la somma complessiva di €. 460.000,00 della durata di 15 anni, presentata in data 17/03/2010 registro generale 1763, registro particolare 390, a favore di - OMISSIS -.

- Trascrizione Atto Giudiziario, repertorio n. 2085/2021 del 31/03/2021, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, presentata con nota n. 16 del 11/05/2021, registro generale n. 3248, registro par-

tiolare n. 2367, a favore di - OMISSIS -. (v. note – Allegato n. 23).

* * * * *

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - del 06/08/2009 rep. n. 50650/15980, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di €.400.000,00 della durata di 12 anni, presentata in data 17/08/2009 n. registro generale 6063, registro particolare 1117, a favore di - OMISSIS -.

Successivamente è stata presentata comunicazione n. 197 del 19/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2010.

Cancellazione totale avvenuta in data 06/04/2010.

- Iscrizione atto notarile pubblico Notaio - OMISSIS - del 03/03/2010 rep. n. 933/627, Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario per la somma complessiva di €. 460.000,00 della durata di 15 anni, presentata in data 17/03/2010 registro generale 1763, registro particolare 390, a favore di - OMISSIS -.

- Trascrizione Atto Giudiziario, repertorio n. 2085/2021 del 31/03/2021, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, presentata con nota n. 16 del 11/05/2021, registro generale n. 3248, registro particolare n. 2367, a favore di - OMISSIS -. (v. note – Allegato n. 23).

Dalle verifiche ed ispezioni effettuate non si sono riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto del presente procedimento.

2) Trattandosi di fabbricati aventi unico proprietario e costituiti da due unità abitative, non esistono vincoli, oneri di natura condominiale.

3) Non esistono di conseguenza spese condominiali.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

1) Per quanto emerge dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione esaminata, il complesso immobiliare la cui costruzione originaria risulta anteriore al 1 settembre 1967, risulta edificato con :

- Licenza di costruzione, rilasciata dal Comune di Vobarno in data 20/04/1964 prot. n.24.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dlla 18/12/1964 P.E. n. 24/64.

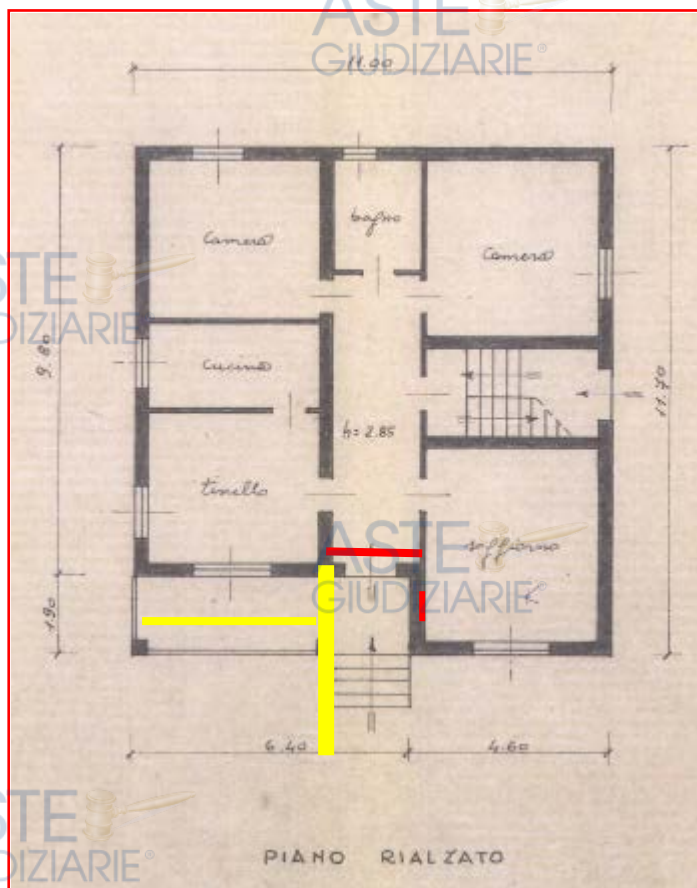
- Licenza di Costruzione rilasciata dal Sindaco di Vobarno in data 14/05/1976 prot. n. 3981 – RC n. 81 per soprizzo.

Il fabbricato veniva così dichiarato abitabile a decorrere dal giorno 30/06/1981° seguito del rilascio del Certificato di Abitabilità P.E. n. 81/1976 del 15 luglio 1976.

- Concessione in Sanatoria prot. 5796, P.E. n. 392/86 del 22/06/1989 per la realizzazione dell'autorimessa e del ripostiglio nel corpo separato ad un solo piano fuori terra.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i documenti rilasciati dall'Amministrazione Comunale si rileva che, come già evidenziato al precedente punto B1, la scala di collegamento tra i due livelli risulta inibita al piano rialzato perché ora divenuta accesso all'appartamento del primo piano.

La cucina è stata spostata in angolo nord-ovest, mentre sono state demolite le pareti divisorie per unire gli originari tinello e cucina, divenuti un più ampio soggiorno.



differenze interne

Si segnala dunque congruità tra gli elaborati tecnici differenti però con lo stato dei luoghi.

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

1) Anche in questo caso, dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione esaminata emerge che il complesso immobiliare è stato realizzato anteriormente il 1 settembre 1967, con i seguenti provvedimenti autorizzativi.

- A seguito di domanda presentata in data 19/10/1950 veniva realizzato

il fabbricato originario, i cui lavori avevano inizio in data 01/04/1952 e termine in data 30/09/1953.

In data 13/04/1957 il Sindaco del Comune di Vobarno rilasciava il certificato di agibilità.

- Licenza di costruzione per ampliamento fabbricato del 14/03/1960 prot. n. 255, per cui veniva depositata presso la Prefettura di Brescia la pratica dei cementi armati con prot. n. 877 del 014/03/1960.

A seguito dei lavori iniziati in data 01/04/1960 e terminati il 15/10/1961 il Sindaco del Comune di Vobarno certificava l'abitabilità dell'edificio con attestazione rilasciata in data 26/10/1961.

- Licenza di costruzione per ampliamento per realizzazione garage al piano terra e cucina al primo piano, del 15/07/1968 P.E. n. 46/68.

- con D.I.A. del 05/04/2007 prot. n. 4797 venivano messi in atto lavori di manutenzione straordinaria con divisione del fabbricato in due unità abitative e realizzazione di una scala esterna.

Note :

In considerazione delle particolari condizioni del periodo e della limitata possibilità ad accedere agli Uffici Pubblici, la due diligence edilizia ed urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla completezza degli elementi forniti.

2) Per quanto l'immobile in **via Prainè 17** si ritiene che le opere discordanti tra la documentazione tecnica e lo stato dei luoghi siano sanabili.

3) Per regolarizzare la situazione si ritiene sia necessario

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione de-

gli spazi e per la presenza della cantina interrata, compreso rilievo metrico, spese, ecc.

€. 1.800,00

- Oneri di sanatoria (da verificare con tecnico Comunale in sede di presentazione progetto per la possibilità di intervenute diverse disposizioni urbanistiche – attualmente i locali interrati non concorrono alla determinazione della SLP, né del volume), bolli, ecc.

€. 1.200,00

- rimozione del prefabbricato in legno

€. 1.450,00

- Regolarizzazione delle schede planimetriche con procedura DOCFA, compreso visure, ricerche, spese, verifiche dimensionali, oneri di presentazione, ecc.

€. 850,00

Sommano

€. 5.300,00

4) In considerazione della natura dei beni – fabbricati – come detto, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

5) Per quanto riguarda inizio e fine lavori si è riferito più sopra.

- F -

Formazione dei lotti

1) Si propongono in questa sede **cinque lotti (5 lotti)**, che di fatto risultano già identificati.

Per quanto riguarda il box autorimessa mapp. 5946 sub. 3 in via Painè

17 sarà unito all'appartamento del piano rialzato sub. 1 in quanto anche attualmente viene utilizzato da quell'unità.

LOTTO 1) - Comune di Vobarno – via Prainè 17 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 1 - *Appartamento al piano rialzato*

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 3 - *Autorimessa*

LOTTO 2) - Comune di Vobarno – via Prainè 17 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 2 - *Appartamento al piano primo*

LOTTO 3) – Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 1 - *Appartamento al piano terra*

LOTTO 4) – Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 2 - *Appartamento al piano secondo*

LOTTO 5) Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 3 - *Autorimessa*

- G -

Valore del bene e costi

In considerazione della natura dei beni in parola, del loro stato generale, della consistenza e destinazione, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, delle loro ubicazioni e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari, nonché del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili per la comparazione

si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

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

Si utilizzerà quindi il metodo del confronto del mercato - MCA.

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si ritiene di abbassare il valore unitario ricavato dai conteggi eseguiti, in quanto il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Dalle considerazioni elaborate, si ricavano i seguenti valori unitari :

A) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRAINE' 17

Per quanto riguarda l'appartamento al piano terra occupato dalla proprietà si è calcolato un valore unitario pari a **€/mq. 980,00**.

Mentre per quello al piano superiore il valore unitario è stato stimato in **€/mq. 900,00**.

B) COMUNE DI VOBARNO – VIA PRADA 16

Trattandosi di appartamenti in palazzina, si è ricavato il valore unitario di **€/mq. 760,00** per quello al piano terra e **€/mq. 800,00** per quello al primo piano.

* * * * *

**CALCOLO DEL PIU' PROBBILE VALORE
DI MERCATO**

LOTTO 1) - Comune di Vobarno – via Prainè 17 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 1 - Appartamento al piano rialzato

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 3 - Autorimessa

Quota intera della piena proprietà

mq. 139,00 x €/mq. 980,00 = € 136.220,00

A cui andranno detratte le spese e gli oneri per
le regolarizzazioni edilizia e catastale

- € 5.300,00

Restano € 130.920,00

Che si arrotondano in

€ 130.900,00 (Euro centotrentamilanovecento/00).

LOTTO 2) - Comune di Vobarno – via Prainè 17 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 2 - Appartamento al piano primo

Quota intera della piena proprietà

mq. 102,00 x €/mq. 900,00 = €. 91.800,00

€. 91.800,00 (Euro novantunomilaottocento/00).

LOTTO 3) – Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 1 - Appartamento al piano terra

Quota intera della piena proprietà

mq. 73,00 x €/mq. 760,00 = €. 55.480,00

che si arrotondano in

€. 55.500,00 (Euro cinquatacinquemilacinquecento/00).

LOTTO 4) – Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 2 - Appartamento al piano secondo

Quota intera della piena proprietà

mq. 110,00 x €/mq. 800,00 = €. 88.000,00

€. 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).

LOTTO 5) Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 3 - Autorimessa

Quota intera della piena proprietà

A corpo €. 10.000,00

€. 10.000,00 (Euro diecimila/00).

CALCOLO DEL PIU' PROBBILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nel presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;



- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;

- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;

- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;

- possibilità che gli immobili possano subire condizioni di 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;

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**.

* * * * *

LOTTO 1) - Comune di Vobarno – via Prainè 17 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 1 - Appartamento al piano rialzato

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 3 - Autorimessa

Quota intera della piena proprietà

€. 136.220,00 x 0,80 =

€. 108.976,00

A cui andranno detratte le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizia e catastale

- €. 5.300,00

Restano

€. 103.676,00

che si arrotondano in

€. 103.700,00 (Euro centotremilasettecento/00).

LOTTO 2) - Comune di Vobarno – via Prainè 17 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5946 sub. 2 - Appartamento al piano primo

Quota intera della piena proprietà

€. 91.800,00 x 0,80 = €. 73.440,00

€. 73.440,00 (Euro settantatremilaquattrocentoquaranta/00).

LOTTO 3) – Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 1 - Appartamento al piano terra

Quota intera della piena proprietà

€. 55.500,00 x 0,80 = €. 44.400,00

€. 44.400,00 (Euro quarantaquattromilaquattrocento/00).

LOTTO 4) – Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 2 - Appartamento al piano secondo

Quota intera della piena proprietà

€. 88.800,00 x 0,80 = €. 70.400,00

€. 70.400,00 (Euro settantamilaquattrocento00).

LOTTO 5) Comune di Vobarno – via Prada 16 - Catasto Fabbricati

VOB - Fg. 17 Mapp. 5403 sub. 3 - Autorimessa

Quota intera della piena proprietà

A corpo €. 8.000,00

€. 8.000,00 (Euro ottomila/00).

* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” la sottoscritta ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica, la presente relazione.

Brescia, 27.12.20210

In fede

Geom. Gabriella Sala

