

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Gianluigi Canali**

**Esecuzione Immobiliare n° 286/2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Gianluigi Canali**

**CREDITORE PROCEDENTE: DOVALUE S.P.A. (C.F.: 00390840239)**

nella sua qualità di mandataria di LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. (C.F.: 11912920961)  
rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Donvito (C.F.: DNVNTN58A24H199K)

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**ESPERTO INCARICATO: Dott. Ing. Marco Arrigoni**

**Atto di pignoramento:** notificato il 05/06/2023, Repertorio 4962, trascritto il 30/06/2023 ai numeri 4175 R.G. e 3375 R.P.

**Data nomina dell'esperto:** 07/08/2023, (Allegato 1)

**Data udienza di accettazione dell'incarico e giuramento:** 04/09/2023

**DATI GENERALI DEI BENI:**

Immobili nel Comune di Capo di Ponte (BS):

Immobile 1: quota di proprietà pari a 1/1 di immobile sito nel comune di Capo di Ponte (BS) in Via San Faustino 3B  
distinto al C.F., Sez. Urb. NCT, Foglio 21, Particella 640, Sub. 1, Cat. A/3, Piano S1-T-1

**Divisibilità degli immobili: beni non divisibili, non vendibili separatamente.**

**Valore stimato dei beni € 50.000,00 (cinquantamila/00).**

<b>1/ PREMessa</b> .....	3
<b>2/ RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	5
A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C. P. C. ....	5
B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	7
C/ STATO DI POSSESSO.....	12
D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	14
E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
F/ FORMAZIONE DEI LOTTI.....	19
G/ VALORE DEL BENE E COSTI. ....	20
<b>3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA</b> .....	23





### Quesiti

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

B/ Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.

C/ Stato di possesso.

D/ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

E/ Regolarità edilizia ed urbanistica.

F/ Formazione dei lotti.

G/ Valore del bene e costi.



**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'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 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."

Prima di procedere ad ogni altra attività e senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In particolare, il C.T.U. ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando, per via telematica presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 286/2023, ed ha potuto appurare la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Allegato 2) resa in data 06 Luglio 2023 (le cui ispezioni risalgono al 03/07/2023) dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Nella documentazione è riportata la storia ventennale del seguente immobile:

1. "[...] *Catasto Fabbricati:*

*Comune di Capo di Ponte, via San Faustino n. 3/B:*

*- Sezione Urbana NCT Foglio 21 Particella 640 sub 1; p.T-1-S1, cat. A/3, cl.2, di vani 5, rendita di 201,42 Euro*

*[...]"*

Come da certificazione notarile ventennale, gli immobili così descritti e accatastati sono così pervenuti:

"[...] - *Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Notaio Alessandro Seriola del 11/08/2006 re.17508/2229, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 17/08/2006 al n.5299 di formalità; **favore:***

*[REDACTED] er 1/1 di usufrutto e [REDACTED]*

*[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà; **contro:** [REDACTED] per 2/9 di*

*piena proprietà, [REDACTED] per 2/9 di piena proprietà, [REDACTED]*

*[REDACTED] per 3/9 di piena proprietà e [REDACTED]*

*[REDACTED] per 2/9 di piena propr [REDACTED]*

*[REDACTED]*

*-Atto Amministrativo di Certificato di Denunciata Successione, Ufficio del Registro di Breno del 13/09/2004 al n. 25 vol.196, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 12/11/2004 al n. 6364 di*

*formalità; **favore:** [REDACTED] er 2/9 di piena proprietà, [REDACTED]*

*[REDACTED] er 2/9 di piena proprietà, [REDACTED]*

*[REDACTED] per 3/9 di piena proprietà e [REDACTED] per 2/9 di piena*

proprietà; **contro:** [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà e deceduto il 15/03/2004.

-Accettazione tacita di eredità, a rogito Notaio Alessandro Serioli del 11/08/2006 rep.17508, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 19/07/2017 al n.3315 di formalità.

-Il bene è pervenuto a [REDACTED] er successione in morte di [REDACTED] e devoluta per testamento olografo del 22/03/1965, pubblicato il 13/02/1967 con verbale Notaio Giuseppe Ciociola rep.5059/996 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 03/03/1967 al n.555 di formalità.

Dichiarazione di successione del 05/03/1971 al n.9 vol.435 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 1704/1971 al n.948 di formalità. [...]"

Il C.T.U. ha quindi provveduto ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, l'Estratto Mappa (Allegato 3) e le Visure Storiche per immobile (Allegato 4).

**Si segnala che la visura storica non è ancora stata aggiornata; infatti, a Catasto risulta che l'esecutato sia solo "nudo proprietario"; essendo però deceduta, in data 20/03/2022, la Sig.ra [REDACTED] (usufruttuario), l'esecutato ad oggi risulta essere pieno proprietario per 1/1 e pertanto la situazione delle proprietà catastali va aggiornata.**

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari in esame, ha contattato il notaio Alessandro Serioli, Notaio in Breno ed iscritto nel collegio Notarile di Brescia, per avere copia dell'atto di divisione ereditaria (Allegato 11), trascritto in data 11/08/2006 ai numeri 17.508/2.229, con cui la parte eseguita è divenuta nuda proprietaria dei beni pignorati (successivamente, a causa della morte, avvenuta in data 20/03/2022, dell'usufruttuario, la parte eseguita è divenuta piena proprietaria).

In tale atto si rende noto che il Sig. [REDACTED] al momento della divisione ereditaria risultava di stato libero.

## **B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA 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 allegli 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 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.ro 380, depositandoli in originale.*

*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 L. 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 via 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."*

Gli immobili oggetto della presente relazione riguardano:

- appartamento al piano T, piano 1 e cantina al piano S1 siti nel Comune di Capo di Ponte (BS) in Via San Faustino n.3/b e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capo di Ponte (BS), Sezione NCT, Foglio 21, Particella 640, Subalterno 1, Categoria. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie 103 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 201,42.

Il CTU ha provveduto a ricercare, con esito positivo, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio – l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti a tali immobili (Allegato 5).

In data 06/10/2023 il CTU si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Capo di Ponte (BS) per effettuare il sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente perizia si trova nel Comune di Capo di Ponte (BS) in Via San Faustino n.3B e identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario al Foglio 21 Particella 640 che confina (con riferimento alla mappa catastale – Allegato 3 e all'elaborato planimetrico – Allegato 5):

- A Nord-Est con la strada Via S. Faustino;
- A Sud-Est con il Mappale 640 Sub. 3 (unità altra ditta);
- A Sud-Ovest con il Mappale 640 Sub. 2 (unità altra ditta);
- A Nord-Ovest con il Mappale 5168 (corte di altra ditta).

**BENE NEL COMUNE DI CAPO DI PONTE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 21, PARTICELLA 640, SUBALTERNO 1**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Capo di Ponte (BS) in Via San Faustino n.3B ed è costituita da un'abitazione di tipo economico.

Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6) emerge che l'immobile si trova al Piano Semi-interrato, Piano Terra Rialzato e Primo Piano del fabbricato; in particolare è costituito:

- al Piano Seminterrato da una cantina;
- al Piano Terra Rialzato da un corridoio, un locale cucina, un ripostiglio, un bagno e da una scala che porta al piano superiore;
- al Piano Primo da un corridoio, un bagno, due camere e da un balcone.

Per quanto riguarda l'accessibilità all'immobile, dalle planimetrie catastali si evince che:

- la cantina posta al Piano Seminterrato è raggiungibile da "corte altra ditta [REDACTED]" e da "corte comune". **Si segnala che, per l'unità immobiliare costituita dalle corti sopra citate, non sono stati trovati riferimenti catastali. Come si può vedere dall'elaborato planimetrico (Allegato 5), infatti, la porzione a sud-est del fabbricato non è assegnata a nessun subalterno. Il CTU ha effettuato ricerche in merito consultando le planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 ed ha verificato l'eventuale esistenza di altre particelle in corrispondenza del fabbricato; tuttavia, non è stato trovato alcun riferimento per poter verificare la proprietà dell'unità immobiliare in questione;**
- il Piano Terra Rialzato è raggiungibile da "corte altra ditta". **Dall'atto di divisione ereditaria (Allegato 11) e dalla visura storica dell'immobile (Allegato 4) emerge che tale corte è censita al Catasto Terreni – Foglio 21 – Particella 5168 ed è attualmente di proprietà per 1/3 dell'esecutato (sig. S [REDACTED]) e di 2/3 di altre persone. Questa particella non è oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.**

Nella planimetria catastale del Piano Seminterrato (Allegato 6), in riferimento a "corte altra ditta [REDACTED]" e "corte comune", è riportata la dicitura "Diritto di passo e transito dei Sub. 1-2-3".

Nella planimetria catastale del Piano Terra Rialzato (Allegato 6), in riferimento a "corte altra ditta", è riportata la dicitura "Diritto di passo e transito".

A tal proposito, al fine di verificare l'effettiva esistenza di diritti di passo, il CTU ha svolto ricerche su diversi fronti, anche con l'ausilio di altri professionisti specializzati, con lo scopo di acquisire atti o trascrizioni attraverso i quali sarebbero state definite le eventuali servitù di passaggio.

In primo luogo, è stata effettuata un'indagine, fino a 60 anni prima, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia; è stato poi contattato il notaio sottoscrittore dell'atto di divisione ereditaria (Allegato 11), il quale ha svolto ricerche attraverso visure ventennali e oltre. Infine, è stato contattato il tecnico redattore delle planimetrie catastali (Allegato 6) che ha indicato i diritti di passo e transito sopra citati.

Attraverso i colloqui avuti con il notaio e il tecnico redattore delle planimetrie catastali, è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un immobile, con relative pertinenze, divisi tra famigliari. Al tempo della divisione furono presi accordi verbali sui diritti di passo, di cui si ha riscontro solo nelle planimetrie catastali.

**Dalle ricerche effettuate non sono stati trovati né atti né trascrizioni che certifichino l'effettiva presenza di servitù di passaggio; si segnala quindi che l'accesso all'immobile non è garantito.**

Analizzando l'elaborato planimetrico (Allegato 5) si può dedurre che:

- Il Piano Seminterrato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia confina:
  - o A Nord-Est con terrapieno (sotto-strada Via San Faustino);
  - o - A Sud-Est con il Mappale 640 Sub. 3 (unità altra ditta);
  - o A Sud con "corte comune-corte di altra ditta";
  - o A Sud-Ovest con il Mappale 640 Sub. 2 (unità altra ditta);
  - o A Nord-Ovest con terrapieno (sotto il Mappale 5168).
  
- Il Piano Terra ed il Piano Primo dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia confinano:
  - o A Nord-Est con strada Via San Faustino;
  - o A Sud-Est con il Mappale 640 Sub. 3 (unità altra ditta);
  - o A Sud-Ovest con il Mappale 640 Sub. 2 (unità altra ditta);
  - o A Nord-Ovest con il Mappale 5168 (corte di altra ditta).

In seguito al sopralluogo il CTU ha potuto appurare che l'unità in oggetto è parte di un fabbricato ed è posta su tre livelli: il piano Seminterrato è raggiungibile da Via Crusai, il Piano Terra Rialzato da Via S. Faustino ed il Piano Primo da una scala interna all'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare è situata sul lato Nord del fabbricato.

Internamente l'unità è così caratterizzata: all'ingresso dell'abitazione al Piano Terra si trova un corridoio con 4 porte ed una scala che permette l'accesso al piano superiore.

Dalla prima porta a sinistra si accede alla zona giorno, dove si trova un soggiorno ed un locale adibito a cucina.

Nel soggiorno sono presenti due finestre ed una porta: (da sinistra) la prima finestra, a tre ante, si affaccia sulla corte, la porta consente l'accesso al locale cucina e la seconda finestra, a due ante, si affaccia su Via San Faustino.

Nel locale adibito a cucina sono presenti due finestre: (da sinistra) la prima finestra, a due ante, affaccia sulla corte, la seconda è di dimensioni ridotte, con apertura a vasistas e affaccia anch'essa sulla corte.

Usciti dalla zona giorno ci si trova dinnanzi una porta, **questa consente l'accesso ad un locale, di altra proprietà, nel quale sono posti gli interruttori generali della corrente.**

Proseguendo sul corridoio a sinistra si trova il bagno, dove è presente una finestra ad una sola anta che affaccia su Via San Faustino. All'interno del bagno si trova un boiler alimentato a legna.

Uscendo dal bagno, sulla sinistra si trovano la scala che porta al piano superiore ed una porta, **che consente, anche in questo caso, l'accesso ad un'unità immobiliare di altra proprietà, dal momento che non è presente una parete divisoria.**

Al Piano Primo, al termine delle scale, sulla destra si trova **un'apertura che permette l'accesso ad una proprietà di altra ditta** e sulla sinistra un corridoio con 4 porte, **una botola ed un'apertura su altra ditta.**

Lasciando alle spalle le scale, partendo da destra si trova il bagno nel quale è presente una sola finestra, ad un'anta, che affaccia su Via San Faustino. All'interno del bagno si trova un boiler elettrico.

Proseguendo si trovano due camere da letto matrimoniali; in entrambe è presente una portafinestra, che consente l'accesso alla terrazza/balcone in affaccio sulla corte.

All'uscita della seconda camera sulla destra si trova **un'apertura su proprietà di altra ditta**, di fronte **una porta che permette l'accesso ad una proprietà di altra ditta e sul soffitto una botola che permette l'accesso al piano superiore.**

Al Piano Seminterrato si accede dalla strada, lato Via Crusai.

**Si passa attraverso una corte di altra ditta, da una corte comune** e si raggiunge sulla destra una cantina.

La pavimentazione dell'immobile risulta non essere omogenea; in materiali misti tipo cotto, gres, cemento e marmo.

Le pareti ed i soffitti sono anch'essi non omogenei; intonacati al civile e tinteggiati di colori di diverse tonalità.

Alcune pareti dei bagni sono piastrellate.

La scala al Piano Primo non presenta parapetto.

I serramenti sono di legno con vetro singolo; le altezze della zona giorno, corridoi, bagni e camere sono pari a 2,70 metri, il locale cucina misura 2,50 metri, mentre la cantina ha un'altezza variabile fino a 3.25 metri max.

Per quanto riguarda l'aspetto impiantistico, l'appartamento è provvisto di impianto elettrico funzionante ma **senza salva vita e con quadro elettrico in altra proprietà.**

Non è presente invece l'impianto di riscaldamento a metano; è presente una stufa a legna nel locale adibito a cucina.

In ultimo, si segnala nuovamente, nel bagno al Piano Terra, la presenza di un boiler a legna e al Piano Primo di un boiler elettrico.

Anche a seguito di quanto sopra considerato, si indica che l'immobile **non si presenta in buono stato di conservazione;** per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 8).

Dal punto di vista catastale (Allegato 6), si segnala:

- la variazione di destinazione d'uso della zona giorno (a catasto cucina) e della cucina (a catasto ripostiglio) (vedasi Allegato 9);
- **che la dicitura "Diritto di passo e transito del Sub. 1-2-3" nella pianta del Piano Seminterrato, non trova riscontro in atti o trascrizioni. Come già esplicitato, inoltre, il diritto sopra citato verrebbe esercitato su un immobile il cui inquadramento catastale risulta non essere chiaro. Come si evince dall'elaborato**

planimetrico (Allegato 5), infatti, la porzione a sud-est del fabbricato (porzione di altra proprietà su cui si eserciterebbe il diritto di passo e transito) non è assegnata a nessun subalterno. Il CTU ha effettuato ricerche in merito consultando le planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 ed ha verificato l'eventuale esistenza di altre particelle in corrispondenza del fabbricato; tuttavia, non è stato trovato alcun riferimento per poter risalire alla proprietà dell'immobile in questione;

- che la dicitura "Diritto di passo e transito" nella pianta Piano Terra Rialzato non trova riscontro in atti o trascrizioni. Il diritto sopra citato verrebbe esercitato su "corte di altra ditta"; dall'atto di divisione ereditaria (Allegato 11) e dalla visura storica dell'immobile (Allegato 4) emerge che la corte è censita al Catasto Terreni – Foglio 21 – Particella 5168 ed è attualmente di proprietà per 1/3 dell'esecutato e di 2/3 di altre persone;
- che le planimetrie castali andrebbero modificate eliminando i nomi di persone ed indicando, invece, i numeri di mappali/subalterni o le diciture generiche "altra unità immobiliare".



PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. NETTA OMOG [mq]	
PART.640 SUB. 1	SEMINTERRATO	Cantina	33,19	50%	16,60	
		TOTALE:				16,60
		VALORE ARROTONDATO:				17,00

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. NETTA OMOG [mq]
PART.640 SUB. 1	TERRA	Soggiorno	23,51	100%	23,51
		Cottura/ Ripostiglio	5,67	100%	5,67
		Bagno	8,66	100%	8,66
		Corridoio	12,07	100%	12,07
		TOTALE:			
VALORE ARROTONDATO:				50,00	

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. NETTA OMOG [mq]
PART.640 SUB. 1	PRIMO	Bagno	4,14	100%	4,14
		Camera 1	12,08	100%	12,08
		Camera 2	13,53	100%	13,53
		Corridoio	8,74	100%	8,74
		Terrazzo/balcone	12,38	50%	6,19
		TOTALE:			
VALORE ARROTONDATO:				45,00	

**TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore locativo: 112,00mq**

PARTICELLA 640 SUBALTERNO 1

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare adibita ad appartamento di civile abitazione e cantina di pertinenza. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nell'ordine di 1,25 €/m<sup>2</sup> per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

$$112,00 \text{ mq} \times 1,25 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 140,00 \text{ €/mese}$$

## D/ ESISTENZA DI FORMALITA', 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 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, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente 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 limitazioni 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."*

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono site nel Comune di Capo di Ponte (BS) in Via San Faustino 3B e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario:

- Sezione urbana NCT, Foglio 21, Particella 640, Sub. 1, Cat. A/3; Piano S1-T-1.

Dal punto di vista urbanistico (Allegato 10), secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, l'area in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia ricade in:

- "A-zone storiche" (cfr. P.G.T. "Documento di Piano – DP c11b – Azzonamento PRG");
- "Tessuto residenziale continuo mediamente denso" (cfr. P.G.T. "Documento di Piano – DPC9– Uso del suolo");
- "Aree di rilevanza ambientale" (cfr. P.G.T. "Documento di Piano – DP-P2 – Vincoli");
- "Perimetro del centro abitato" (cfr. P.G.T. "Documento di Piano –DP-P2 – Vincoli");
- "Aree di rispetto 150 mt. dei fiumi - D.Lgs. 42/04 art. 142, com 1, let. c)" (cfr. P.G.T. "Documento di Piano – DP-P2 – Vincoli");
- "Classe 4 – sensibilità paesistica alta" (cfr. P.G.T. "Documento di Piano – DP-P4 – Classi sensibilità paesistica").

Durante il sopralluogo il CTU ha appurato che l'immobile oggetto di perizia risultava non essere occupata, né dall'esecutato, né da terzi.

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. acquisiva, attraverso il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, l'atto con cui la parte esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame.

In particolare, nell'atto di divisione ereditaria trascritto a Breno in data 11/08/2006 al numero di repertorio 17.508 e raccolta n. 2.229, per quanto riguarda l'esistenza di servitù attive e/o passive o di altri vincoli, si legge: "[...] Gli immobili in oggetto vengono dedotti in atto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente essi si trovano, con ogni loro azione e ragione, pertinenza ed accessorio, servitù attive e passive, se e come prima d'ora legalmente costituite. [...]".

Nelle planimetrie catastali (Allegato 6) viene riportata la dicitura "Diritto di passo e transito del Sub. 1-2-3" per quanto riguarda il Piano Seminterrato, mentre per il Piano Terra "Diritto di passo e transito".

All'interno dell'atto di divisione ereditaria sopra citato tuttavia non vengono esplicitati tali diritti. Come spiegato al punto B/, il CTU ha effettuato ricerche su diversi fronti per recepire eventuali atti o trascrizioni rispetto all'esistenza di servitù di passaggio. Tuttavia, non è stato trovato nulla; si segnala quindi che l'accesso all'immobile non è garantito.

Come anticipato nel punto C/ della presente relazione, a seguito di richiesta del C.T.U. inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno, in data 12 Ottobre 2023 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge "[...] Che a carico del signor [REDACTED] [REDACTED] in qualità di dante causa, con riferimento agli immobili recanti i dati catastali indicati nella richiesta, non risultano atti registrati. [...]" (Allegato 7).

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegato 2), nel ventennio preso in esame risultano le seguenti iscrizioni e pregiudizievoli:

[...] – **Ipoteca volontaria n. 1152 del. 27/07/2007 favore:**

Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per azioni sede Sondrio C.F.00053810149, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in P.zza Garibaldi n. 16 Sondrio) e **contro:** [REDACTED] e [REDACTED] per Euro 102.000,00 di cui Euro 60.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 19 anni e 9 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Luigi Raffaele D'Agostino, in data 13/07/2007 rep.12429/2857.

- **Pignoramento Immobiliare n.769 del. registro generale e n.592 del. registro particolare del 02/02/2017 favore:**

Banca Popolare di Sondrio scpa sede Sondrio C.F.00053810149, (Domicilio ipotecario eletto: propria sede in Piazza Garibaldi n.16 Sondrio) e **contro:** [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brescia, in data 13/01/2017 rep.518.



**E/ REGOLARITA' 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'1.9.1967, (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 sanatorio 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 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 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 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 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 sanatorio 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 GE 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. 6.6.01 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 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 quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

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

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il C.T.U. ha provveduto a trasmettere in data 11/10/2023, attraverso il SUE, al Comune di Capo di Ponte (BS) la richiesta di accesso agli atti citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

In data 20/11/2023 il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capo di Ponte (BS) per eseguire l'accesso agli atti ed ha potuto visionare le pratiche edilizie che sono state rinvenute negli archivi comunali.



Dall'analisi delle pratiche edilizie visionate è emerso che per il fabbricato sito nel Comune di Capo di Ponte (BS) in Via S. Faustino n.3B e identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario al Foglio 21, Particella 640 Sub. 1 non vi è documentazione.

Dalla disamina delle pratiche visionate, quindi, si evince la mancanza di documenti che attestino ufficialmente la fine lavori e l'agibilità.



Nello specifico, il C.T.U. in seguito al sopralluogo ha potuto accertare che le destinazioni d'uso della particella risulta essere:

- Particella 640, Subalterno 1, locale posto al Piano Seminterrato, destinato a cantina;
- Particella 640, Subalterno 1, locali posti al Piano Terra e Piano Primo, destinati a civile abitazione.



Dal punto di vista urbanistico, non si possono ravvedere difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati, data la mancanza di documentazione.

A tal proposito si rimanda al confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali (Allegato 9).



**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 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 Il 14 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione."*

*3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzato 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 costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

I beni pignorati non sono divisibili in più lotti.

**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.ro 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 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 apponibilità 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 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 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. 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 a 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.*

Premettendo che:

- ☒ *nella stima del valore dei beni si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, accessibilità, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture e dei materiali;*
- ☒ *per determinare il valore unitario di mercato, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 Semestre 2, Comune di Capo di Ponte (BS), fascia/zona centrale/CENTRO ABITATO, codice zona B1, microzona catastale n. 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale.*

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali dell'unità in esame, effettuato secondo quanto sopra riportato.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. OMOGENEIZZATA [mq]	
PART.640 SUB. 1	SEMINTERRATO	Cantina	41,25	50%	20,63	
		TOTALE:				20,63
		VALORE ARROTONDATO:				21,00

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. OMOGENEIZZATA [mq]
PART.640 SUB. 1	TERRA	Soggiorno	30,05	100%	30,05
		Cottura/ Ripostiglio	10,96	100%	10,96
		Bagno	11,77	100%	11,77
		Corridoio	16,26	100%	16,26
		TOTALE:			
VALORE ARROTONDATO:				69,00	

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. OMOGENEIZZATA [mq]
PART.640 SUB. 1	PRIMO	Bagno	5,30	100%	5,30
		Camera 1	16,45	100%	16,45
		Camera 2	15,53	100%	15,53
		Corridoio	9,78	100%	9,78
		Terrazzo/balcone	12,38	50%	6,19
TOTALE:				53,25	
VALORE ARROTONDATO:				53,00	

**TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore commerciale: 143,00mq**

PARTICELLA 640 SUBALTERNO 1

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare adibita ad appartamento di civile abitazione e di pertinenza. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 400,00 €/m<sup>2</sup>.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$143,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 57.200,00\text{€}$$

CONCLUSIONI

Ricapitolando, ne risulta un valore complessivo di stima pari a € 57.200,00€

Considerate le spese di modifica delle schede catastali e elaborato planimetrico, le interferenze con altre proprietà mediante aperture poste all'interno dell'immobile e l'accessibilità non pienamente garantita, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 50.000,00 (cinquantamila/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

6 Maggio 2024

Il C.T.U.

Ing. Marco Arrigoni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



A circular blue stamp from the 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI BRESCIA' with the number 'A 4198'. The stamp identifies 'MARCO ARRIGONI' as an 'Ingegnere Civile ed Ambientale Industriale dell'Informazione'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1: DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA

ALLEGATO 2: CERTIFICAZIONE NOTARILE

ALLEGATO 3: ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 4: VISURA STORICA PER IMMOBILE

- C.F. COMUNE DI CAPO DI PONTE (BS), SEZIONE URBANA NCT, FOGLIO 21, PARTICELLA 640, SUBALTERNO 1

ALLEGATO 5: ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

ALLEGATO 6: VISURE PLANIMETRICHE CATASTALI

- C.F. COMUNE DI CAPO DI PONTE (BS), SEZIONE URBANA NCT, FOGLIO 21, PARTICELLA 640, SUBALTERNO 1

ALLEGATO 7: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI BRENO RELATIVA A VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO ED EVENTUALE ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMPOSTE/SCADENZA/CONGRUITÀ CANONE

ALLEGATO 8: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 9: CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI/PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 10: ESTRATTO TAVOLA DEI VINCOLI DEL COMUNE DI CAPO DI PONTE (BS)

ALLEGATO 11: ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA