



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 36/2025



Giudice delegato:

Dr. BRUNO SIMONETTA



Creditore procedente:

OMISSIS



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutati



OMISSIS



Rappresentato dall'Avvocato





Esperto incaricato



Dott. Arch. TIZIANO MERICI
Via Barbarano n.29
CF MRCTZN60L25D284Y
Tel 0309901204
Fax 0309901204
Mail studiomerici@libero.it
Pec tiziano.merici@archiworldpec.it



Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1078



Timbro e firma



Date



Nomina dell'esperto **24-02-2025**



Conferimento d'incarico di stima e giuramento **05-03-2025**

Sopralluogo **25-03-2025 congiuntamente al Custode Giudiziario –
16-04-2025 rilievo fabbricato, verifiche urbanistiche e catastali con Custode Giudiziario**

Data della consegna del rapporto di valutazione **24-04-2025**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita **11-06-2025 ore 14,45**



Identificazione dei lotti

LOTTO unico

Descrizione sintetica

Trattasi di villetta a schiera con garage, vani accessori e giardini

Trattasi di villetta a schiera disposta su due livelli fuori terra più un livello seminterrato con giardini/cortili esclusivi. L'immobile è ubicato in un contesto residenziale con edifici anche di recente costruzione. Il compendio immobiliare è completamente recintato ed ha accesso pedonale da via delle Querce ,53 mentre il carraio è sempre in via delle Querce al civico 17

Ubicazione

AZZANO MELLA in via Delle Querce n. 17-53 piano S1-T-1'

Identificativi catastali
FABBRICATI

Fg.7 Part.177 Sub.11 Cat.A/2 Cl.6 Cons.vani 7 sup. Cat. 202 mq Rend. €. 578,43 Piano S1-T-1

Graffato coi mappali 248 e 268—cortile e giardino-

Quota di proprietà

OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato

€. 188.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta)

€. 170.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Buono

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si **X No**

Conformità catastale

☐ Si **X No**

Conformità titolarità

X Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

X No ☐ Si

Spese condominiali arretrate

X No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

X No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

X No ☐ Si



Indice

A.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
B.	Inquadramento dell'immobile	6
1.1.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
1.2.	Audit documentale e Due Diligence	11
	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
	Rispondenza catastale	12
1.3.	Verifica della titolarità.....	13
1.4.	Analisi estimativa.....	13
C.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	14
D.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
E.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
F.	Dichiarazione di rispondenza	16
G.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	17





A. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

- 11-02-2025 Decreto di nomina dell'esperto
- 05-03-2025 Verbale di conferimento incarico di stima
- 10-03-2025 Reperimento documentazione catastale
- 14-03-2025 Richiesta accesso agli atti telematica Comune di Azzano Mella
- 23-04-2024 Ritiro documentazione Ufficio Tecnico/Manutenzione del Comune di Azzano Mella
- 25-03-2025 1' Sopralluogo con custode giudiziario senza accesso all'immobile
- 16-04-2025 2' Sopralluogo con custode giudiziario per rilievo e verifiche urbanistiche e catastali



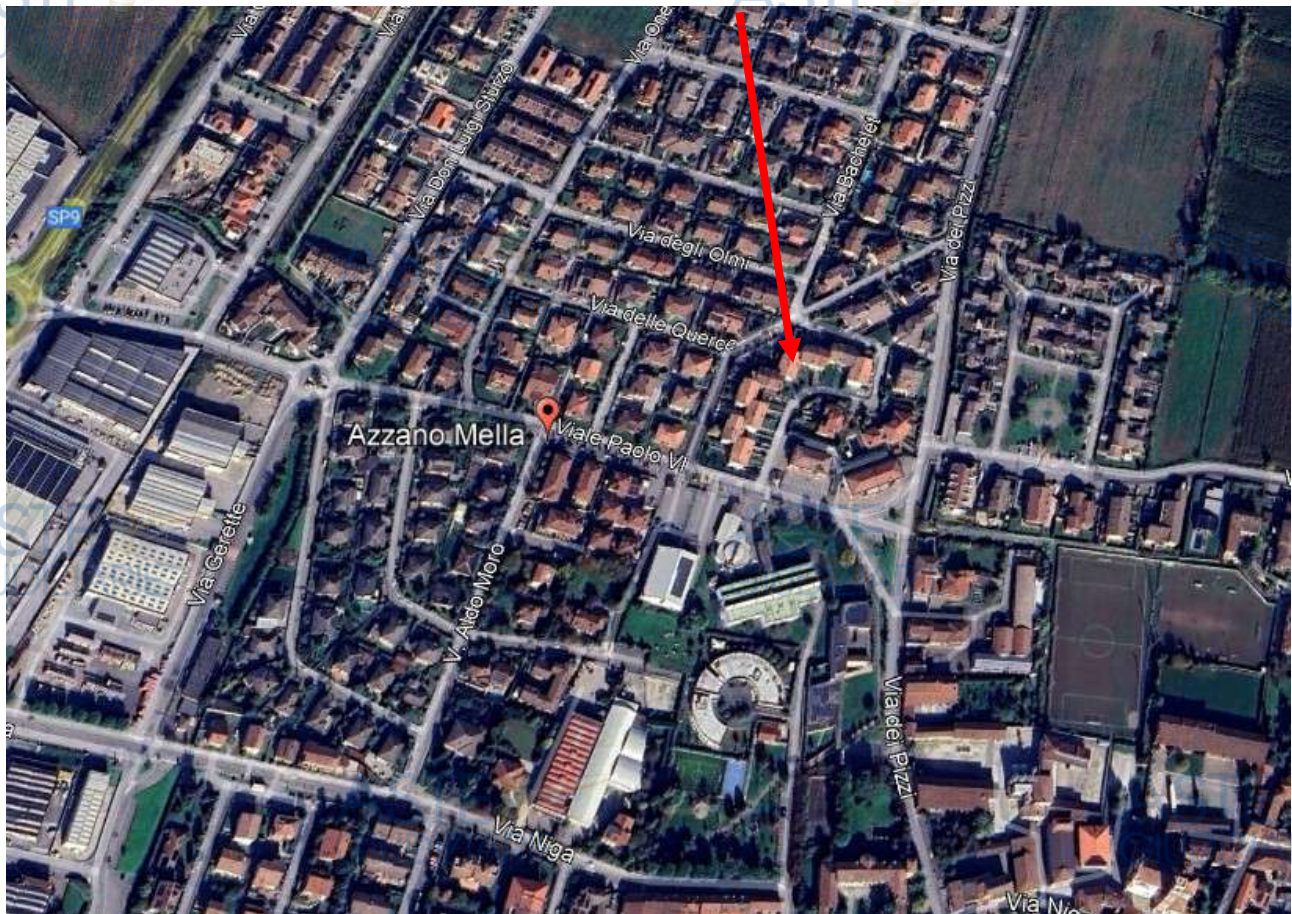
B. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia **Brescia**
- ☐ Comune **Azzano Mella**
- ☐ Via **Della Querce**
- ☐ Civico n. **53--17**

Zona – **Centrale**





☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

RESIDENZIALE

☐ Tipologia immobili

VILLETTA A SCHIERA con vani accessori, giardini e cortili

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato edificato da Cooperativa per assegnazione ai soci

☐ Tipologia edilizia unità immobiliari

Residenziale con giardini/corti

☐ Caratteristiche generali dell'immobile

Villa a schiera edificata agli inizi degli anni 80. L'unità in questione è disabitata da diversi anni. Lo stato di conservazione è scadente in quanto disabitata da più di 5 anni; abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria

☐ Dimensione

Grande

1.1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di VILLA A SCHIERA edificata agli inizi degli anni 80 in un comparto edilizio di espansione residenziale. L'intero blocco immobiliare residenziale, costituito da diversi alloggi a schiera, fu costruito da Cooperativa Edilizia la quale poi assegnava gli alloggi ai soci. Tutto il compendio immobiliare e quindi anche l'alloggio in questione, sono ubicati in posizione centrale e di conseguenza vicino ai vari servizi pubblici. L'accesso pedonale all'unità in questione avviene da Via delle Querce n. 53 mentre l'accesso carroia avviene dalla medesima via al civico 17.

Come sopradetto trattasi di villetta a schiera distribuita su 3 livelli così costituiti:

PIANO TERRA- Zona Giorno-: Accesso da via delle Querce civico 53 da dove tramite percorso pedonale esclusivo, posto in giardino esclusivo, si raggiunge uno spazio coperto ingressivo. Ingresso in una piccola bussola e successivamente nell'ampia zona a giorno costituita da un vano cucina, un soggiorno, un bagno e blocco scale che mette in collegamento i vari piani. Dalla zona soggiorno si accede a piccolo balcone in lato est e da qui, tramite scaletta in ferro, ad una porzione di area adibita a giardino/orto.

PIANO PRIMO- Zona notte-: si arriva a questo livello con blocco scale dove tramite corridoio distributivo si accede a 3 camere doppie di cui una con balcone e ad un bagno.

PIANO INTERRATO: si arriva a questo livello tramite corpo scale con partenza dal disimpegno collegato al soggiorno. Su questo livello trovano posto un vano adibito a lavanderia/WC, uno adibito a disbrigo, uno a centrale termica ed infine un ampio vano adibito a garage. T

Le principali finiture del piano terra e primo risultano essere le seguenti:

Pavimenti in monocottura; porte in legno tamburato color noce scuro; portoncino ingressivo in legno massello; serramenti in legno dotati di piccola vetrocamera ed esternamente ante grigliate in legno; bagni con sanitari del tipo a pavimento ; impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa;

Le principali finiture del piano interrato risultano essere le seguenti:

Pavimenti in monocottura; finestre con serramento in metallo ; portone di accesso al garage in legno e vetro; porte in legno tamburato color noce scuro; impianto elettrico sottotraccia. NB. Si fa presente che su questo piano è stata rilevata la presenza, in più punti , di umidità di risalita (vedi foto allegate)

L'unità in questione, come già più sopra enunciato, ha spazi esclusivi adibiti a corte/giardino sui fronte est e ovest che risultano contraddistinti coi mappali 248-268

Confini

- | | |
|---------------------------------|--|
| ☐ Nord | - altra unità immobiliare con spazi a giardino mappali 247-269 |
| ☐ Sud- | altra unità immobiliare con spazi a giardino mappali 249-265 |
| ☐ Est- | via delle Querce |
| ☐ Ovest- | via delle Querce |

**Consistenza****X** Rilievo**X** esterno-interno**X** Diretto in loco**X** Data del sopralluogo 16-04-2025**Criterio di misurazione****X** SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale-piano rialzato e primo -Residenziale
 Superficie secondarie

m² 171,50

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie ragguagliata
Piano Rialzato -balcone+portico	m ² 7,11	35%	m ² 2,49
Piano Rialzato -area pertinenziale	m ² 200,00	5%	m ² 10,00
Piano Primo -loggia	m ² 3,96	35%	m ² 1,39
Piano Interrato -garage+accessori	m ² 88,95	50 %	m ² 44,48

Superficie commerciale**m² 229,86**

1.2. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1981-83

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 23/81 del 19.09.1981**
VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla C.E. 23/81 –Concessione Edilizia 83 prot. 4231 del 16-12-1991
NON RISULTA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA'

- ☐ Indicare la documentazione visionata: **fascicolo pratica edilizia completa**
☐ Fonte documentazione visionata: **Archivio U.T.C. del Comune di Azzano Mella**
☐ Data verifica urbanistica : **23-04-2025**

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--------------------|
| ☐ Strumento urbanistico | PGT vigente |
| ☐ Convenzione Urbanistica | No |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----------------|
| ☐ Vincoli urbanistici | Assenti |
| ☐ Vincoli ambientali | Assenti |
| ☐ Vincoli paesaggistici | Assenti |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di AZZANO MELLA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La **NON REGOLARITA' URBANISTICA rispetto all'ultima C.E. in Variante n. 83 prot. 4231 del 16-12-1991** in quanto si sono riscontrati le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- **PIANO SEMINTERRATO:** Nuovo divisorio per la formazione del locale tecnico adibito a c.t.; non realizzo di divisorio nel fondo del vano garage
- **PIANO RIALZATO** Formazione di 2 portefinestre anziché 2 finestre; realizzazione balcone in lato est; chiusura con infisso in legno del blocco scale; non realizzate scale ingressive.
- **PIANO PRIMO:** Modifiche divisorii interni

VEDASI PIANTE ALLEGATE CON INDIVIDUATE LE DIFFORMITA'

Al fine di rendere il fabbricato conforme allo stato attuale si dovrebbero eseguire le seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica edilizia-urbanistica SCIA A SANATORIA
2. SCIA per AGIBILITA'

Prestazioni professionali per redigere le suddette pratiche si stimano in circa €. 5.000,00

Sanzioni da versare al Comune si stimano in circa €. 1.000,00

Diritti di segreteria circa €. 200,00

Complessivamente ammontano a circa €. 6.200,00 oltre agli oneri fiscali professionali



Rispondenza catastale



CATASTO FABBRICATI

Fg.7 Part.177 Sub.11 Cat.A/2 Cl.6 Cons.vani 7 sup. Cat. 202 mq Rend. €. 578,43 Piano S1-T-1

Graffato coi mappali 248 e 268—cortile e giardino-



Elenco documentazione visionata: **Estratto mappa - Planimetria catastale**

Data verifica catastale **16-04-2025**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- **Aggiornamento planimetria catastale in seguito a SCIA A SANATORIA**
- **Redazione nuova planimetria per il garage**

Al fine di rendere il fabbricato conforme si deve redigere:

1. Procedura DOCFA per variazione e nuova planimetria ed elaborato planimetrico

Le prestazioni professionali e relative spese per redigere la suddette pratiche sono stimate in € . 1.000,00 oltre a oneri fiscali professionali





1.3. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

COMPRAVENDITA del 19-12-2007 stipulata presso il Notaio Luigi Raffaele D'Agostino in Breno Rep.13156-3383

☐ Quota di proprietà

OMISSIS

☐ Stato del possesso del bene alla data della valutazione **LIBERO DA DIVERSI ANNI**

1.4. Analisi estimativa

In base alla documentazione acquisita, alle informazioni assunte e ai prezzi pubblicati dal Listino dei Valori degli Immobili edito dalla Pro BRIXIA azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, ai Valori Omi ed ai valori di immobili consimili pubblicati su siti internet si è rilevato e mediato che il più probabile valore di mercato si attesta a €.
850,00 /Mq

VALORE A LIBERO MERCATO = mq. 229,86 x € 850,00= € 195.381,00

A dedurre spese per pratiche urbanistiche e catastali € 7.200,00

VALORE A LIBERO MERCATO (€ 188.181,00) arrotondato € 188.000,00

Considerato e il tempo che potrebbe intercorrere per vendita, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari a circa il 10% sul reale valore di mercato, ottenendo così un valore di pronto realizzo o comunque un valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari a:

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA = € 170.000,00



C. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente gli oneri inerenti:

Le spese inerenti pratiche urbanistiche e catastali più sopra descritte, al fine di regolarizzare il fabbricato pari a circa €. 7.200,00

D. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dalla Certificazione Notarile presente nel fascicolo, risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- IPOTECA VOLONTARIA nn. 2591-484 del 16-01-2008 a garanzia capitale di €. 250.000,00 di mutuo fondiario del 19-12-2007 Rep. 13157-3384 Notaio D'agostino Luigi Raffaele di Breno
A favore: UNICRED BANCA S.p.a. con sede a Bologna c.f. 12931320159
Contro : OMISSIS
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nn. 37072/6581 del 23-09-2016 Ipoteca della Riscossione nascente da ruolo del 21-09-2016 rep. 2589/2216 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
A favore: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede a Roma c.f. 13756881002
Contro : OMISSIS

TRASCRIZIONI:

- COMPRAVENDITA nn. 13156/3383 del 19-12-2007 Notaio Luigi Raffaele D'Agostino di Breno
Trascritto il 16-01-2008 nn. 2590/1777
A favore: CHAKWOP NGASSA HYGINUS
EKEME CYNTHIA CHAKUNTE
Contro : OMISSIS
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13-01-2025 rep. 11243 notificato da Ufficiale Giudiziario CORTE APPELLO DI BRESCIA trascritto a Brescia il 03-02-2025 ai n.ri 4361-3019
A favore: OLYMPIA SPV S.R.L.
Contro : OMISSIS



E. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Identificativi catastali

FABBRICATI

Fg.7 Part.177 Sub.11 Cat.A/2 Cl.6 Cons.vani 7 sup. Cat. 202 mq Rend. €. 578,43 Piano S1-T-1

Graffato coi mappali 248 e 268—cortile e giardino-

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in **€ 188.000,00** (diconsi Euro centottantomila)
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 170.000,00** (diconsi Euro centosettantamila)



F. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. TIZIANO MERICI

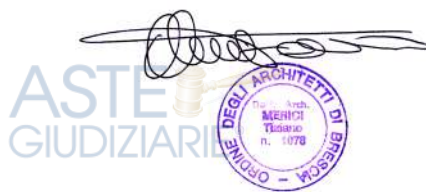
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1078

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

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 24/04/2025





G. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica

2. Estratto mappa catastale

3. Schede catastali

4. Visure catastali

5. Documentazione Comunale

6. Grafico con indicate le difformità

7. Atto di provenienza



FOGLIO RIEPILOGATIVO CON SUDDIVISIONE DEI LOTTI

LOTTO unico	AZZANO MELLA Via Delle Querce,53.17	FG. 7 MAP. 177 SUB. 11 FG. 7 MAP. 248-268	A/2	VALORE DI MERCATO €. 188.000,00	VALORE REALIZZO €. 170.000,00





N=5034300

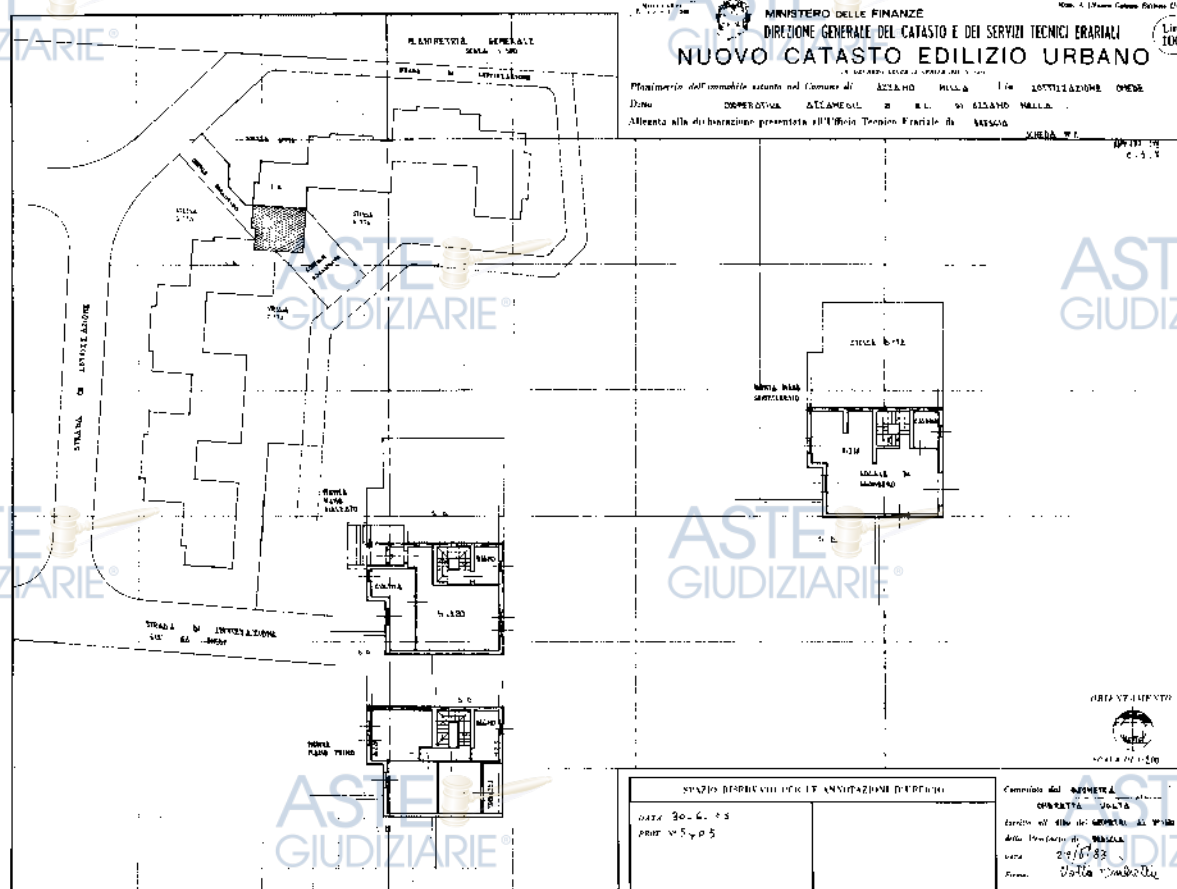
Comune: (BS) AZZANO MELLA
Foglio: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T406995/2025
22-Apr-2025 16:34:42

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

1 Particella 177

Firmato Da: TIZIANO MERICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 55d93169c22ced4db05c54fe8ad8d8f3



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di AZZANO MELLA (A529) - < Sez. urbana NCT - Foglio 7 - Particella 268 - Subalterno > - Utu graffata
Firmato DA [Firma] in data 01/03/2025
in data 01/03/2025
55d93169c22ced4b05c54fe8ad808f3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/06/1983 - Data: 10/03/2025 - n. T372692 - Richiedente: MRCNCL87A25D284G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale, ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2025

Dati identificativi: Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **177** Subalterno **11**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **248**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **268**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Foglio **7** Particella **177**

Foglio **7** Particella **248**

Foglio **7** Particella **268**

Classamento:

Rendita: **Euro 578,43**

Categoria **A/2^a**, Classe **6**, Consistenza **7 vani**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **268**

Indirizzo: VIA DEI PIOPI Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: **202 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **196 m²**

> Intestati catastali



> Dati identificativi

 dal **30/06/1983** al **21/11/2002**

Immobile predecessore

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **5405**

COSTITUZIONE del 30/06/1983 in atti dal 30/06/1987
(n. 5.405/1983)

 dal **21/11/2002**

Immobile attuale

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **177** Subalterno **11**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **248**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **268**

VARIAZIONE del 30/06/1983 Pratica n. 428238 in atti dal 21/11/2002 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 5405.1/1983)

> Indirizzo

 dal **30/06/1982** al **21/11/2002**

Immobile predecessore

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **5405**

VIA LOTTIZZAZIONE ONEDE

Partita: **1000198**

Busta mod.58: **281**

CLASSAMENTO del 30/06/1982 in atti dal 12/09/1995 (n. 5405.1/1983)

 dal **21/11/2002**

Immobile attuale

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **177** Subalterno **11**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **248**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **7** Particella **268**

VIA DEI PIOPPI Piano S1 - T-1

VARIAZIONE del 30/06/1983 Pratica n. 428238 in atti dal 21/11/2002 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 5405.1/1983)

> Dati di classamento

 dal **30/06/1982** al **30/06/1983**

Immobile predecessore

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **5405**

Rendita: **Lire 2.156**

Categoria **A/2^a**, Classe **6**, Consistenza **7,0 vani**

Partita: **1000198**

Busta mod.58: **281**

CLASSAMENTO del 30/06/1982 in atti dal 12/09/1995 (n. 5405.1/1983)

 dal **30/06/1983** al **01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

COSTITUZIONE del 30/06/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.405/1983)

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **5405**

Partita: **1000056**

 dal **01/01/1992** al **21/11/2002**

Immobile predecessore

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1983** Numero **5405**

Rendita: **Euro 578,43**

Rendita: **Lire 1.120.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **6**, Consistenza **7,0 vani**

Partita: **1000198**

Busta mod.58: **281**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

 dal **21/11/2002**

Immobile attuale

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 7 Particella 177 Subalterno 11**

Sez. Urb. **NCT Foglio 7 Particella 248**

Sez. Urb. **NCT Foglio 7 Particella 268**

Rendita: **Euro 578,43**

Categoria **A/2^a**, Classe **6**, Consistenza **7,0 vani**

VARIAZIONE del 30/06/1983 Pratica n. 428238 in atti dal 21/11/2002 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 5405.1/1983)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **AZZANO MELLA (A529) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 7 Particella 177 Subalterno 11**

Sez. Urb. **NCT Foglio 7 Particella 248**

Sez. Urb. **NCT Foglio 7 Particella 268**

Totale: **202 m²**

Totale escluse aree scoperte : **196 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/06/1983, prot. n. 5405

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di AZZANO MELLA (A529)(BS) Tipo Denuncia:
Protocollo Anno 1983 Numero 5405

➤ 1. COSTITUZIONE del 30/06/1983 in atti dal
30/06/1987 (n. 5.405/1983)



➤ 2. Atto del 15/12/1983 Pubblico ufficiale BONARDI
FRANCESCO Repertorio n. 30972 Registrazione
Volume 6 n. 1566 registrato in data 27/12/1983 - Voltura
n. 961.905/1984 in atti dal 12/02/1994



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di AZZANO MELLA (A529)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 7
Particella 177 Sub. 11

➤ 3. VARIAZIONE del 30/06/1983 Pratica n. 428238 in atti
dal 21/11/2002 IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.
5405.1/1983)



Visura telematica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione immobiliare n. 36/2025
Azzano Mella (BS) via Delle Querce n.53-17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA DELLE QUERCE, 17



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

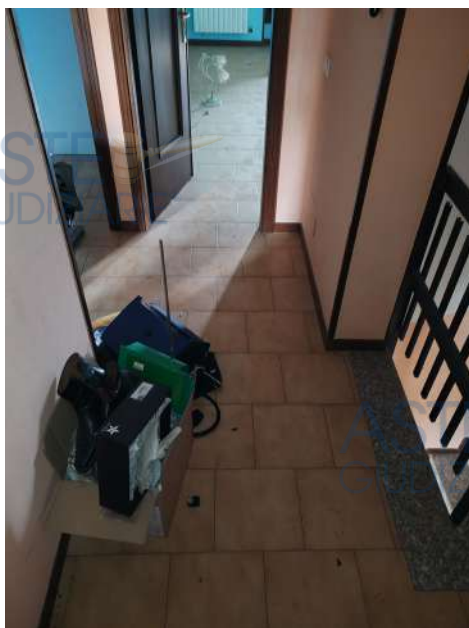
Firmato Da: TIZIANO MERICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 55d93169c22ced4db05c54fe8ad8d8f3



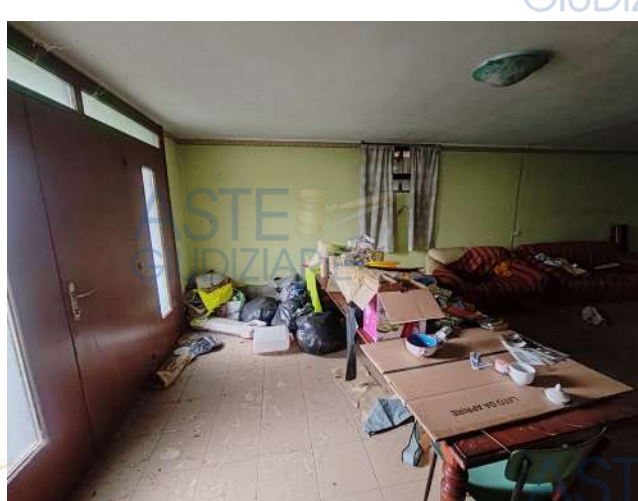
PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

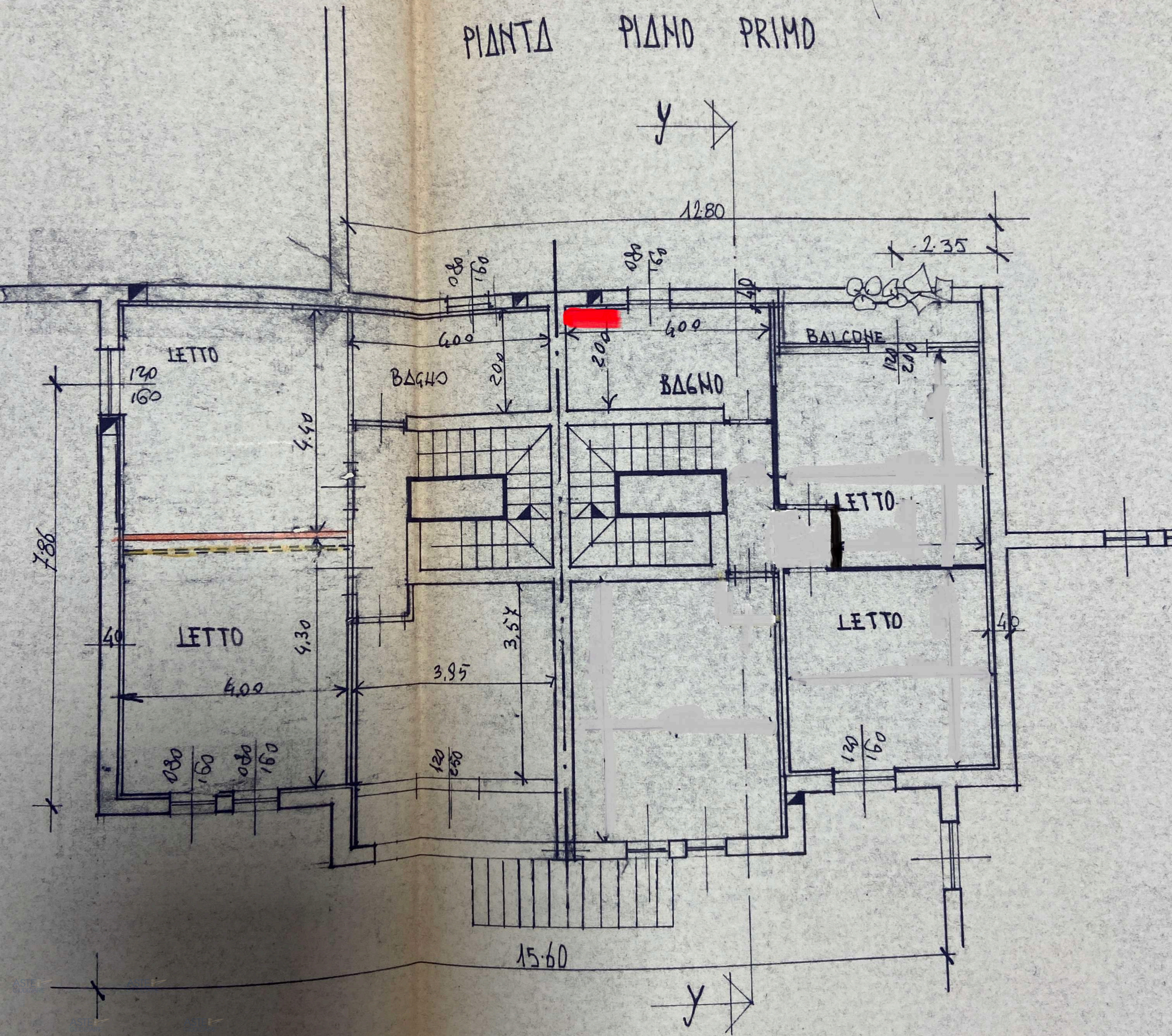
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

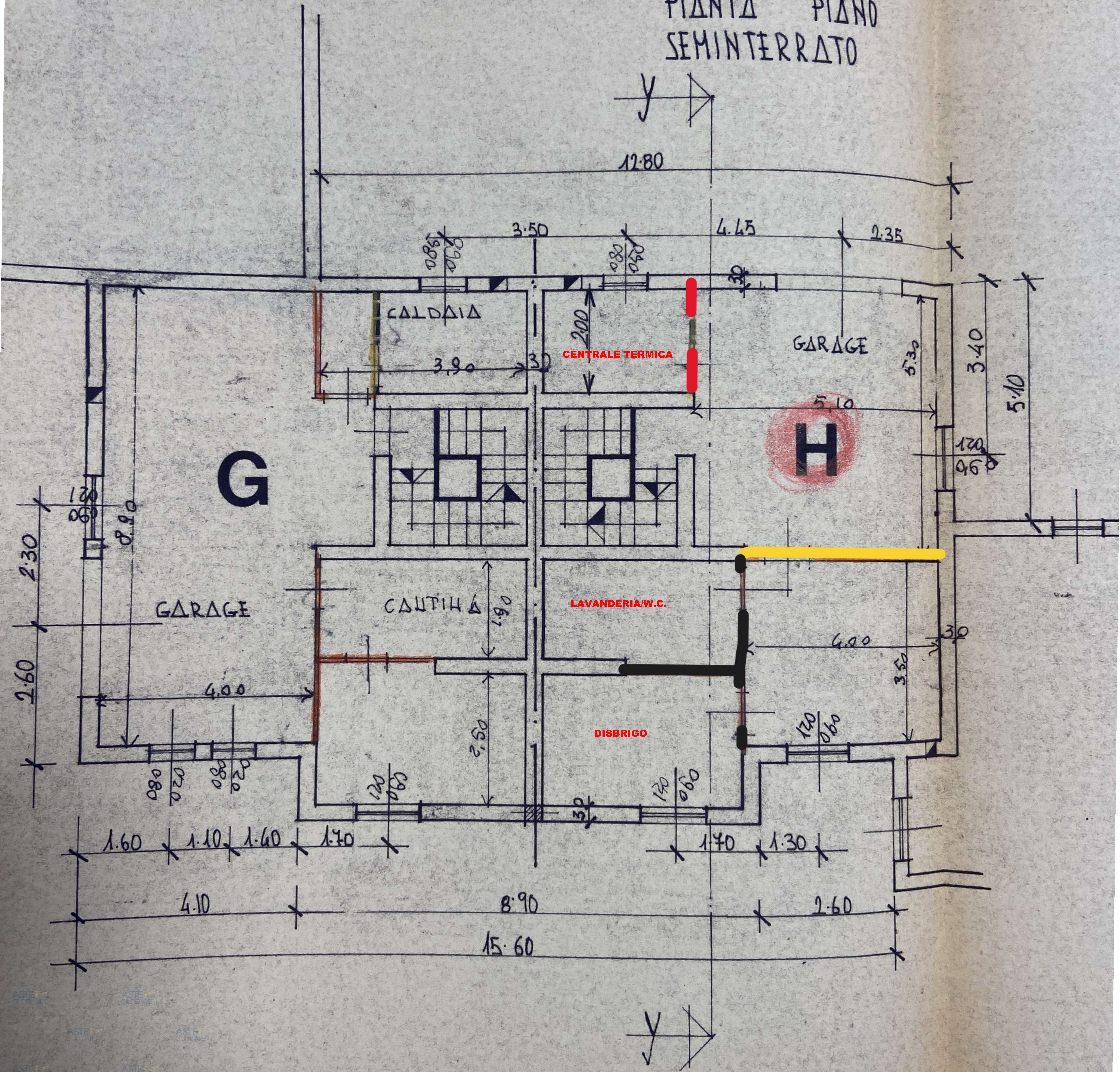
ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



TRA

in Azzano Mella (BS) alla Via Delle Querce n.
17-53, Codice Fiscale

in Azzano Mella (BS) alla Via Delle Querce n. 17-53,
Codice Fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE® E

in virtù dei poteri conferiti con la procura di cui
alla scrittura privata autenticata dal Notaio
D'Agostino in data odierna che si allega alla lettera
"A";

SI COVIENE QUANTO SEGUE:

PRELIMINARMENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

--le parti, come costituite e rappresentate, ai
fini della legge 52/85, dichiarano:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- dichiarano di essere coniugi in regime di comunione
legale dei beni;

- di essere coniugi in regime di comunione dei beni
secondo il diritto della Repubblica del Camerun;

--H espressamente dichiara:

-di essere cittadino della R

-di essere munito di carta rilasciata dalla
Questura di Brescia il 23 settembre 2004;

-- a mezzo del procuratore, espressamente dichiara:

-di essere cittadina della

-di essere munita di regolare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO

, ognuno per i propri diritti ed entrambi
solidalmente per l'intero,

VENDONO

a che, come costituiti e rappresentati,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nel su indicato regime patrimoniale, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Azzano Mella (BS) alla Via Delle Querce n. 17-53 e precisamente:

---appartamento composto da cucina, un vano, bagno al piano rialzato, da tre vani, bagno e terrazza al primo piano con annesso locale di sgombero e locale caldaia al piano seminterrato e due cortili esclusivi pertinenziali

confinante con strada di lottizzazione, per due lati, proprietà Fogazzi e/o aventi causa e proprietà Mombelli e/o aventi causa

con i seguenti dati catastali
Ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati del Comune di Azzano Mella (BS), sezione urbana NCT, foglio 7, particelle:

-177, subalterno 11, Via Dei Pioppi piano T-1-S1, categoria A/2, classe 6, vani 7, R.C. Euro 578,43;
-248, graffata alla precedente;
-268, graffata alla precedente.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, nonchè la quota di comproprietà delle cose comuni del complesso immobiliare del quale il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza, ed in particolare dalla scrittura privata autenticata dal Notaio Bonardi in data 15 dicembre 1983, repertorio n. 30972/15255, registrata a Chiari il 27 dicembre 1983 al n. 1566 vol. 6 mod II e trascritta a Brescia il 5 gennaio 1984 ai nn. 453/362, e dal regolamento di condominio, ove esistente, nonchè univocamente destinate come tali e/o quali graficamente determinate in sede di allibramento catastale.

In relazione a quanto previsto dal combinato disposto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Giorgio BAIGUINI e Liliana ARCHETTI,

DICHIARANO

---che il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite oggetto del presente atto è stato costruito in virtù ed in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Azzano Mella (BS) in data 19 settembre 1981, n. 23/81, e della successiva Concessione Edilizia rilasciata dal medesimo Comune in data 16 dicembre 1991, Registro Costruzioni N. C.E. n. 83, Prot. N. 4231;



---che in tale immobile, inoltre, non sono state eseguite opere senza le necessarie autorizzazioni e/o concessioni e che lo stesso non ha subito alcuna trasformazione o modificazione per la quale sarebbe stata necessaria la sanatoria prevista dagli artt. 31 e seguenti della citata legge n. 47/85, dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 N. 724 e/o da successive modifiche ed integrazioni e, comunque, dalla legislazione urbanistica attualmente vigente.

ARTICOLO 3 - PREZZO - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE Il prezzo è stato convenuto in complessivi

Esso è stato interamente pagato, con i mezzi di pagamento di cui appresso, dalla parte compratrice a quella venditrice che ne rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge ognuno per quanto di sua spettanza, consapevoli, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, delle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, dichiarano:

--che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

-assegno bancario n. 0086493541-04 dell'importo di datato 30 novembre 2007 e tratto sulla Filiale di Brescia della Bipop Carire, Società per Azioni, con la clausola NON TRASFERIBILE;

-assegno circolare serie e numero E 7.202.807.678 01 dell'importo di virgola zero zero) emesso in data 19 dicembre 2007 dalla Filiale di Credaro (BG) di Unicredit Banca S.P.A. con la clausola NON TRASFERIBILE;

--che l'operazione in oggetto è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, della società FLERO CASA 2001 S.A.S. DI BAZZINI VIRGINIO E C. con sede in Flero (BS) alla Via Umberto I n. 25/27 iscritta al Registro delle Imprese di Brescia con il numero, codice fiscale e partita IVA 03607700170 R.E.A. n. BS-426464, iscritta al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia in data 3 aprile 2001 al n. RM/O/1094 il cui socio accomandatario e legale rappresentante è BAZZINI VIRGINIO, nato a Manerbio (BS) il 12 agosto 1968, residente in Poncarale (BS) alla Via 2 Giugno n. 56, codice fiscale BZZ VGN 68M12 E884C, iscritto al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione presso la Camera di Commercio



Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia in data 12 dicembre 2000 al n. RM/O/994, alla cui società di mediazione è stata versata a titolo di provvigione e rimborso spese:

--dalla parte alienante la complessiva somma di euro comprensiva di I.V.A., corrisposta a mezzo di assegno bancario n. 0083029898-03 di pari importo, datato 30 novembre 2007 e tratto sulla Filiale di Azzano Mella (BS) della Bipop Carire, Società per Azioni, all'ordine della società di mediazione, con la clausola NON TRASFERIBILE, per cui è stata emessa in data 30 novembre 2007 la fattura N. 173;

--dalla parte acquirente la complessiva somma di euro comprensiva di I.V.A., corrisposta a mezzo di assegno bancario n. 0086493544-07 dell'importo di Euro datato 30 novembre 2007 e tratto sulla Filiale di Brescia, Via Gramsci, della Bipop Carire, Società per Azioni, con la clausola NON TRASFERIBILE, e di assegno bancario n. 3205159621-01 dell'importo e tratto sull'Agenzia di Bergamo, Piazza Matteotti n. 5, di UNICREDIT BANCA S.P.A. con la clausola NON TRASFERIBILE, per cui è stata emessa in data 30 novembre 2007 la fattura N. 174.

ARTICOLO 4 - POSSESSO - GARANZIE - PROVENIENZA

La parte venditrice:

--trasmette fin da questo momento il possesso del cespite in oggetto, nello stato in cui esso si trova, libero da persone o cose e da diritti di prelazione di qualsiasi genere alla parte compratrice, che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri;

--garantisce la parte compratrice da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sul bene venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, anche di prelazione di qualsiasi genere, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità ad eccezione:

a) delle pattuizioni di cui all'atto del Segretario Comunale del Comune di Azzano Mella (BS) in data 16 luglio 1981, registrato a Brescia il 31 luglio 1981 al n. 5766 e trascritto a Brescia il 13 agosto 1981 ai nn. 19135/14454;

b) delle pattuizioni di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Bonardi in data 15 dicembre 1983, repertorio n. 30972/15255, di cui appresso;



--garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualunque imposta, diretta o indiretta, onere condominiale e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in data successiva a quella del presente contratto;

--dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto oggetto di questo atto in virtù della scrittura privata autenticata dal Notaio Bonardi in data 15 dicembre 1983, repertorio n. 30972/15255, registrata a Chiari il 27 dicembre 1983 al n. 1566 vol. 6 mod II e trascritta a Brescia il 5 gennaio 1984 ai nn. 453/362.

ARTICOLO 5 - DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

In deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del D.P.R. 131/86 e ricorrendo i requisiti oggettivi - unità immobiliare ad uso abitativo - e soggettivi - persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali - previsti dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente chiede che la base imponibile dell'unità immobiliare di cui al precedente articolo 1 del presente atto, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore di detto immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato D.P.R. 131/86, indipendentemente dal corrispettivo innanzi precisato. Pertanto poichè la rendita catastale di detta unità immobiliare è di Euro 578,43 (cinquecentosettantotto virgola quarantatré) ed il coefficiente di aggiornamento per gli acquisti agevolati, stante la richiesta di cui appresso, è pari a 115,5 (centoquindici virgola cinque), ne discende che la base imponibile è di Euro (sessantaseimilaottocentootto virgola sessantasette).

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro applicabile nella misura del 3% e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, in quanto la parte acquirente richiede le agevolazioni previste dalla nota II bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131. La parte acquirente, infatti, richiede le agevolazioni di cui innanzi. A tal'uopo come costituiti e rappresentati, dichiara:

-che l'immobile acquistato non è di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2.8.69

pubblicato sulla G.U. N. 218 del 27.8.69;

-che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte acquirente intende stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del presente atto;;

-di non essere titolari esclusivi o in comunione tra essi coniugi, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;

-che non sono titolari, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni richieste per il presente atto o con quelle di cui all'art. 1 della legge 22.4.82 n. 168, all'art. 2 del D.L. 7.2.85 N. 12, convertito con modificazioni dalla legge 5.4.85 n. 118, all'art. 3 comma 2 della legge 31.12.91 n. 415, all'art. 5 commi 2 e 3 dei DD.LL. 21.1.92 n. 14, 20.3.92 n. 237 e 20.5.92 n. 293, all'art. 2 commi 2 e 3 del D.L. 24.7.92 n. 348, all'art. 1 commi 2 e 3 dei DD.LL. 24.9.92 n. 388 e 24.11.92 n. 455, all'art. 1 comma 2 del D.L. 23.1.93 n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24.3.93 n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22.5.93 n. 155, convertito con modificazioni dalla legge 19.7.93 n. 243;

-di essere a conoscenza dell'obbligo imposto dalla legge di non alienare l'immobile in oggetto per cinque anni, a meno che entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto non si provveda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Ai fini fiscali la parte venditrice e quella acquirente, come costituite e rappresentate, dichiarano che tra di esse non sussiste alcun rapporto di coniugio nè di parentela in linea retta, o che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Il presente atto resterà depositato nella raccolta del Notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni il quale è autorizzato a rilasciarne copia a chiunque gliene faccia richiesta.

Iseo (BS), Via Roma n. 67, diciannove dicembre duemilasette

Firmato



AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io dr. LUIGI RAFFAELE D'AGOSTINO, notaio in Breno con studio alla Piazza Sant'Antonio n. 14, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Brescia,

CERTIFICATO

che le firme in calce ed a margine del foglio intermedio dell'atto che precede sono state apposte alla mia presenza alle ore quattordici e cinquantatre

Dell'identità personale degli indicati signori io Notaio sono certo.

Certifico, inoltre, che la dichiarazione emessa ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 all'articolo 3 dell'atto che precede da da P

Iseo (BS), Via Roma n. 67, diciannove dicembre duemilasette

Firmato

Luigi Raffaele D'Agostino notaio sigillo

