

Sezione IV civile:

Fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Giudice delegato:

Dr. Baldissera Angelina Augusta

Custode Giudiziario:

Avv. Annarita Zola

Creditore procedente:

A2A Energia S.P.A. C.F./P.IVA 12883420155
Via Porta Vittoria n. 4 – Milano (MI)
Procuratore speciale Avv. Davide Pelizzari

Rappresentata dall'Avvocato:

Avv. Cesare Peroni
Via Zanelli n. 19 – 25124 - Brescia
Tel. 030.2421399 - Fax 030.2425157
Mail pec: cesare.peroni@brescia.pecavvocati.it
Mail: cesare.peroni@avvocatilex.com

Creditore intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
Agenzia riscossione tributi per la provincia di BS
Procuratore Buzzi Ermanno
Brescia

Intervenuti al primo accesso:
avvio operazioni peritali

Avv. Marco Cefis, delegato dall'Avv. Annarita Zola
quale Custode Giudiziario
e l' Arch. Enrico Mandelli – CTU

Esperto incaricato

Arch. Enrico Mandelli
con studio ad Ospitaletto in Via D. Ghidoni n. 73
C.F. MNDNRC70S04H598R
Tel 030.6848331
Mail info@architettomandelli.eu
Pec enrico.mandelli@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia con n. 1760
Iscritto all'Albo CTU N. 903 dal 29/11/2013

- Nomina dell'esperto Avvenuta in data 20.02.2025
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento Avvenuto in data 25.02.2025

- Termine data della consegna del rapporto di valutazione 17.05.2025
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita 17.06.2025 – ore 9,15

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	6
4.	Audit documentale e sue Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale.....	13
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	16
7.	Analisi estimativa.....	23
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	24
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	25

Oggetto: Accertamenti e date delle indagini

- 20 febbraio 2025: Conferimento dell'incarico;
- 25 febbraio 2025: Giuramento dell'incarico;
- 18 marzo 2025: Sopralluogo di inizio delle operazioni peritali
- 19 marzo 2025: Ricevuta situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio "Tommaso" – Via Lucio Fiorentini n. 26;
- 20 marzo 2025: Richiesta di documentazione gli Uffici Comunali di Brescia (ufficio tributi);
- 20 marzo 2025: Richiesta di documentazione gli Uffici Comunali di Brescia (sett. edilizia privata);
- 20 marzo 2025: Documentazione pervenuta dal Comune di Brescia – ufficio tributi;
- 26 marzo 2025: Completamento sopralluogo per visionare interrato
- 08 aprile 2025: Documentazione visionata presso il Comune di Brescia – edilizia privata;
- 18 aprile 2025: Ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e Agenzia del Territorio di Brescia tramite sistema telematico "Sister";
- 24 aprile 2024: data di valutazione e successivo inoltro tramite pec della perizia c/o il Tribunale di Brescia e all'esecutato

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

■ Provincia BRESCIA

■ Comune BRESCIA

■ Via Via Lucio Fiorentini

■ Civico n. 34

Zona: RESIDENZIALE

Mappa geografica



■ Destinazione urbanistica vigente PGT:

■ Tipologia immobiliare

■ Tipologia edilizia del fabbricato

■ Caratteristiche generali dell'immobile

■ Dimensione

■ Caratteri domanda e offerta

■ Forma di mercato

■ Fase del mercato immobiliare

■ Altro

Residenziale - Nucleo Storico – NTA art. 73

Residenziale – condominio fino a 3 piani

Residenziale

Condizione di manutenzione: SCARSA

Vedasi descrizione successiva

MOLTO BASSA

RESIDENZIALE

MEDIO

NULLA

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Identificazione dei lotti

Premessa:

L'immobile oggetto di perizia estimativa **NON** può essere diviso in lotti funzionali

LOTTO Negoziale

Abitazione residenziale

- 1) Comune di BRESCIA (BS)
Sez. Urb. NCT **Foglio 217 Particella 70 Subalterno 56**
In Via Lucio Fiorentini n. 34
Rendita: Euro 244,03
Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Totale: 72 m2 - Totale escluse aree scoperte 69 m2
- 2) Sez. Urb. NCT **Foglio 217 Particella 70 Subalterno 24**
In Via Lucio Fiorentini n. 34
Rendita: Euro 5,58
Zona censuaria 3,
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 3 m2
- 3) Sez. Urb. NCT **Foglio 217 Particella 70 Subalterno 61**
In Via Lucio Fiorentini n. 34
Rendita: Euro 5,58
Zona censuaria 3,
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 3 m2
- 4) Sez. Urb. NCT **Foglio 217 Particella 70 Subalterno 67**
In Via Lucio Fiorentini n. 34
Rendita: Euro 37,96
Zona censuaria 3,
Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 15 m2

L'unità ha diritto ai BCNC così come stabilito nell'elaborato planimetrico del 12.01.2022 e elenco subalterni assegnati

Descrizione sintetica

L'immobile oggetto di perizia è un'abitazione residenziale posta al piano secondo o sottotetto all'interno del complesso condominiale "TOMMASO" sito a Brescia in Via Lucio Fiorentini n. 34.

Il complesso condominiale è costituito da fabbricato inseriti nel nucleo storico della zona S. Polo, zona urbanistica residenziale a sud-est di Brescia. Il fabbricato si sviluppa attorno ad una corte centrale con accesso carraio e pedonale da Via Lucio Fiorentini n. 34. Entrati nella corte mediante l'apertura di un cancello elettrico e attraversato un

porticato condominiale, si accede ad una scala con ascensore (non funzionante) che consente l'accesso ai due piani superiori dell'edificio. Giunti al piano secondo si precedere per un passaggio comune all'aperto, ma coperto da una gronda, fino all'ingresso dell'abitazione.

L'unità residenziale è composta da un ambiente giorno – soggiorno-cucina, due camere e un bagno, dotato di finestra tipo "velux". Completa l'unità residenziale una porzione di tasca ricavata nel tetto, adiacente la zona giorno.

Pertinenze dell'unità residenziale sono un piccolo ripostiglio al piano secondo, posto in prossimità dell'arrivo delle scale condominiali, una cantina e un garage al piano interrato, oltre a parti comuni del complesso condominiale.

Le condizioni di manutenzione sono molto scarse, come da fotografie in allegato.

I servizi di luce, acqua e gas non risultano attivi, in quanto l'unità pare abbandonata da moltissimi anni.

I serramenti e le ante esterne sono in legno.

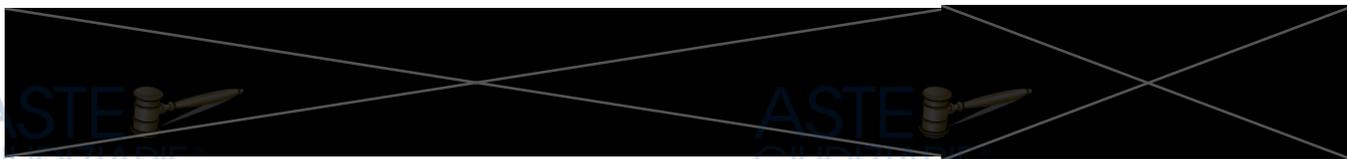
La caldaia è collocata all'interno dell'unità residenziale e non si conosce lo stato di manutenzione.

I pavimenti sono in ceramica o legno, mentre la terrazza prevede una piastrella in gres antigelivo di piccole dimensioni.

Quota di proprietà:



ASTE
GIUDIZIARIE®



Divisibilità dell'immobile: **NO**

Lotto negoziale

Più probabile valore in libero mercato immobiliare: € **80.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **MOLTO SCARSO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini sub 56

Indicare i confini catastali

- Nord strada pubblica
- Sud cortile
- Est Subalterno n. 56
- Ovest altro edificio

Confini sub 24

Indicare i confini catastali

- Nord Subalterno n. 23
- Sud Subalterno n. 79
- Est terrapieno
- Ovest subalterno n. 42

Confini sub 61

Indicare i confini catastali

- Nord Subalterno n. 74
- Sud cortile
- Est Subalterno n. 60
- Ovest subalterno n. 62

Confini sub 67

Indicare i confini catastali

- Nord Subalterno n. 41
- Sud terrapieno
- Est Subalterno n. 42 e 27
- Ovest subalterno n. 68

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:

- Dal sottoscritto CTU
18 marzo 2025 - ore 14,30
- Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Rilievo

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie lorda residenziale (SLP)	m ² 66,68	x 100% = 66,68
Terrazza – tasca nel tetto	m ² 11,83	x 35% = 4,14
Ripostiglio – piano 2°	m ² 3,74	x 30% = 1,12
Cantina piano interrato	m ² 3,79	x 50% = 1,89
Garage piano interrato	m ² 16,35	x 50% = 8,17

Superficie commerciale:

m² 82,00

A. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

DICHIARAZIONE DI LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati presenti nel comune di Brescia

2002 N. 35 - C.E. del 15/01/2002 (634/01 Boll/6056/01 P.G.)

N. 729 del 25/11/2002 (2186/02 Boll 17974/02 P.G.)

2003 N. 301 del 18.06.2003 (359/03 BOLL. 4943/03 P.G.)

N. 566 del 04.11.2003 (27714/03 BOLL. 27714/03 P.G.)

2004 DIA del 02.02.2004 – prot. 3942/2004

P.C. del 13.10.2004 N. 566 (3501/04 BOLL)

Certificato di Agibilità del 30.12.2004 N. 04/28772 P.G.

2005 DIA del 13.05.2005 – prot. 19801/2005

2006 P.C. in variante del 27.06.2006 4447/06 P.G.

Domanda di rilascio Agibilità del 28.07.2006 – Prot. 32634/2006

Nota: per il complesso condominiale non risultano in funzione l'ascensore a servizio dell'unità residenziale sita al piano secondo e nemmeno la piattaforma elevatrice per accesso garage interrato che impedisce l'utilizzo del garage a ricovero autovettura.

- Indicare la documentazione visionata
 - ✓ Pratiche edilizie sopra elencate
 - ✓ Regolarità contributiva per IMU - TASI - TARI
- Fonte documentazione visionata e data della verifica urbanistica
 - ✓ Comune di Brescia

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT - Nucleo Storico – NTA art. 73

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici - NO – tranne che l'edificio è in centro storico
- Vincoli ambientali - NO
- Vincoli paesaggistici - NO

Altro Vedasi nota dopo elenco pratiche comunali

Il sottoscritto Arch. Enrico Mandelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA che per il

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 217 Particella 70 Subalterni 56-24-61-67

- la **NON REGOLARITÀ** a livello edilizio della costruzione di titoli abilitativi edilizi sopra citati in quanto si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

Subalterno N. 56 – Abitazione al piano secondo

Le misure interne delle varie stanze risultano leggermente diverse rispetto all'ultima autorizzazione edilizia.

Le portefinestre non sono della dimensione indicata nel progetto autorizzativo, ma tutte con un minore dimensione.

L'altezza interna dell'unità residenziale non risulta chiaramente illustrata nella sezione B-B di progetto. Non vengono indicate le altezze interne di tutte le stanze, le quali non risultano conformi alle altezze interne indicate nella scheda catastale.

L'altezza interna risulta in alcuni casi notevolmente inferiore a quanto denunciato, risultando al di sotto dell'altezza media di cm 270, altezza minima secondo Regolamento Locale d'igiene.

E' possibile presentare una sanatoria per difformità interne oltre a recupero sottotetto ai fini abitativi per avere agibilità dell'unità residenziale con una media ponderale di cm 240. Nella stanza giorno dovrà considerarsi anche una zona ad armadiatura fissa per ottenere la necessaria media ponderale.

L'agibilità dell'unità residenziale non risulta corrispondente allo stato di fatto e quindi andrà ripresentata dopo presentazione della richiesta di sanatoria.

Non risulta presente libretto e manutenzione della caldaia

Nella richiesta di abilità comunale risultano presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico di riscaldamento.

Non risulta funzionare l'impianto ascensore

Subalterno N. 61 – Ripostiglio presente al piano secondo – zona sottotetto

Per questo ripostiglio le altezze non risultano conformi a quanto denunciato nella scheda catastale. L'altezza massima denunciata di cm 206, in realtà risulta di cm 150 e l'altezza minima di cm 126, nella realtà è pari a cm 50

La porta d'accesso al ripostiglio è pari a cm 70x120 (locale non accessibile)

Subalterno N. 24 – Cantina al piano interrato

La cantina, per quanto siamo riusciti ad appurare, risulta conforme al progetto depositato.

Subalterno N. 67 – Garage pertinenziale all'abitazione

Il progetto risulta conforme allo stato dei luoghi

Il sottoscritto Arch. Enrico Mandelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1760, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia e presso l'ufficio catasto di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA che per il

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 217 Particella 70 Subalterni 56-24-61-67

- la **NON REGOLARITÀ catastale** rispetto a quanto presente in loco, in quanto edificio non corrisponde alla scheda presente nella banca dati dell'ufficio catastale.

Subalterno N. 56 – Abitazione al piano secondo

Le misure interne delle varie stanze risultano più basse rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale

La dimensione delle stanze devono essere corrette secondo lo stato dei luoghi

Subalterno N. 61 – Ripostiglio presente al piano secondo – zona sottotetto

Le altezze non risultano conformi a quanto denunciato nella scheda catastale. L'altezza massima denunciata di cm 206, mentre nella realtà risulta di cm 150 e l'altezza minima di cm 126 nella realtà è pari a cm 50

Subalterno N. 24 – Cantina al piano interrato

La cantina, per quanto siamo riusciti ad appurare, risulta conforme alla scheda depositata

Subalterno N. 67 – Garage pertinenziale all'abitazione

Il progetto risulta conforme alla scheda depositata

L'elaborato planimetrico del 12/01/2022, risulta conforme allo stato dei luoghi

VERIFICA DELLA TITOLARITA'

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 217 Particella 70 Subalterni 56-24-61-67

Quota di proprietà:

CAPPONI Ettore (CF CPPTR44T11B157U)

Residente a Desenzano del Garda in Viale Cavour 9

nato a BRESCIA (BS) il 11/12/1944

Proprietà per 100% in regime di comunione dei beni

Diritto di proprietà: Piena

Titolo di provenienza

La società "C.T. GESTIONI S.r.l." ha venduto gli immobili oggetto di perizia al

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gianfranco De Vanna di Gardone Val Trompia in data 29 luglio 2019, rep. N. 6748/4084, trascritto nei registri immobiliari di Brescia il 06 agosto 2019 ai nn. 36386/23061.

Condizioni limitanti: Non si segnalano limitazioni, tranne quanto indicato

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- Non vi sono vincoli edificatori o oneri da versare al comune di Brescia
- Non ci sono vincoli altri vincoli sul bene oggetto di perizia
- Ci sono spese da saldare al condominio "Tommaso" come da note in allegato

Situazioni Versamenti

Condominio Tommaso - C. Fisc. 98115760179
Via Lucio Fiorentini, 26 - 25134 Brescia (BS)
Popolare di Sondrio - IBAN IT73 R 05696 54780 000002874X78

Esercizio ordinario"2024/2025"
Periodo: 01/10/2024 - 30/09/2025

Unità imm. **C56, C61, Bo24, Bo67**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
15/12/2024 Rata nr. 1	4.057,86	0,00	-4.057,86	Scaduta
01/01/2025 Rata fp nr. 1 fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
15/01/2025 Rata nr. 2	149,85	0,00	-149,85	Scaduta
15/03/2025 Rata nr. 3	149,85	0,00	-149,85	Scaduta
01/04/2025 Rata fp nr. 2 fuori prev.	0,00	0,00	0,00	
15/05/2025 Rata nr. 4	149,85	0,00	-149,85	
Totale	4.507,41	0,00	-4.507,41	

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

Ad oggi risultano scadute rate pari a 4.357,56 Euro.

c. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

In merito alle tasse da versare al comune di Brescia, risulta la seguente situazione debitoria a marzo 2025.

Dichiarazioni rilasciate dal comune - ufficio Tributi

IMU 2019

DETTAGLIO VERSAMENTI	Data termine versamento	Data versamento	Detrazione ab. princ.	Totale versato	Sanz/int versati	Imposta versata
Non sono stati eseguiti versamenti						

Sulla scorta degli elementi che precedono, si procede all'accertamento dell'imposta come segue:

RIEPILOGO DELL'IMPOSTA	Acconto	Saldo	Totali
Totale imposta determinata in liquidazione	0,00	1.165,00	1.165,00
Versamenti spontanei	0,00	0,00	0,00
LIQUIDAZIONE differenza d'Imposta	0,00	1.165,00	1.165,00
TOTALE GENERALE della differenza d'imposta	0,00	1.165,00	1.165,00

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni sono determinate in base a quanto stabilito dall'art.13 del D.Lgs. 471 del 18.12.1997 e dall'art.14 del D.Lgs. 504 del 30.12.1992.

Tenuto conto dei criteri indicati nell'art. 7 del D.Lgs. 472 del 18.12.1997 e dell'art. 14 del D.Lgs. 473 del 18.12.1997 le sanzioni sono determinate come riportato di seguito:

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DA VERSARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE	% sanzione	Imposta da sanzionare	Importo sanzione
versamento omesso	30,00	1.165,00	349,50

DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI	Tipo	Su importo	Dal	Al	Tempo	Tasso Annuale	Interessi
Differenza imposta	saldo	1.165,00	17/12/2019	31/12/2019	15 giorni	0,80	0,38
	saldo	1.165,00	01/01/2020	07/08/2020	220 giorni	0,05	0,35

RIEPILOGO DELL'AVVISO

Totale differenza d'imposta da corrispondere	1.165,00
Totale interessi	0,73
Totale sanzioni	349,50
Spese di notifica	5,88
Arrotondamento	-0,11
IMPORTO TOTALE DA VERSARE	€ 1.521,00

Il Comune di Brescia, in persona del Responsabile del Settore Fiscalità Locale, dott. Marco Antonio Colosio, nominato con det. 416 Del 11.10.2023

INTIMA

pagare, entro e non oltre 5 giorni dalla notifica del presente atto, oltre ad interessi maturandi e alle spese successive occorrenti, secondo le modalità di seguito indicate, l'importo sotto indicato:

DETTAGLIO ADEBITI		
--- Imu - Insoluto di € 3.944,00 - Avviso n. 3973348 del 19/09/2022 notificato il 15/10/2022		
2020	IMU - Imposta	3.008,00
2020	IMU - Sanzioni	902,40
2020	IMU - Interessi	27,72
2020	IMU - Spese	5,88
--- Imu - Insoluto di € 3.943,35 - Avviso n. 3973352 del 19/09/2022 notificato il 15/10/2022		
2021	IMU - Imposta	3.008,00
2021	IMU - Sanzioni	902,40
2021	IMU - Interessi	27,07
2021	IMU - Spese	5,88
--- Dettagli riscossione		
2021	Totale Interessi a Coattivo	400,52
2021	Spese spedizione per l'atto: PRESA IN CARICO N. 238/2024	19,38
2021	Oneri di riscossione provvedimenti esecutivi al 6% su: 3.944,00 € - per l'atto: IMU 2020: n.3973348 del 19/09/2022	236,64
2021	Oneri di riscossione provvedimenti esecutivi al 6% su: 3.943,35 € - per l'atto: IMU 2021: n.3973352 del 19/09/2022	236,60
Scadenza: 5 giorni dalla notifica		Totale da versare € 8.780,49

DETTAGLIO INTERESSI	
Interessi per il periodo: 14/01/2023 -> 31/12/2023 al tasso: 5,00% sull'importo: 3.008,00 sul documento 'Avviso n. 3973348 del 19/09/2022 notificato il 15/10/2022'	145,04
Interessi per il periodo: 01/01/2024 -> 24/09/2024 al tasso: 2,50% sull'importo: 3.008,00 sul documento 'Avviso n. 3973348 del 19/09/2022 notificato il 15/10/2022'	55,22
Interessi per il periodo: 14/01/2023 -> 31/12/2023 al tasso: 5,00% sull'importo: 3.008,00 sul documento 'Avviso n. 3973352 del 19/09/2022 notificato il 15/10/2022'	145,04
Interessi per il periodo: 01/01/2024 -> 24/09/2024 al tasso: 2,50% sull'importo: 3.008,00 sul documento 'Avviso n. 3973352 del 19/09/2022 notificato il 15/10/2022'	55,22
Totale interessi	€ 400,52

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DA VERSARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE	% sanzione	Imposta da sanzionare	Importo sanzione
versamento omesso	30,00	3.008,00	902,40

DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI	Tipo	Su importo	Dal	Al	Tempo	Tasso Annuale	Interessi
Differenza imposta	Acconto	1.504,00	17/06/2022	31/12/2022	198 giorni	1,25	10,20
	Acconto	1.504,00	01/01/2023	31/12/2023	365 giorni	5,00	75,20
	Acconto	1.504,00	01/01/2024	12/03/2024	72 giorni	2,50	7,42
	Saldo	1.504,00	17/12/2022	31/12/2022	15 giorni	1,25	0,77
	Saldo	1.504,00	01/01/2023	31/12/2023	365 giorni	5,00	75,20
	Saldo	1.504,00	01/01/2024	12/03/2024	72 giorni	2,50	7,42

RIEPILOGO DELL'AVVISO

Totale differenza d'imposta da corrispondere	3.008,00
Totale interessi	176,21
Totale sanzioni	902,40
Spese di notifica	11,55
Arrotondamento	-0,16
IMPORTO DA VERSARE	€ 4.098,00

IMU 2023

Si applica la seguente sanzione amministrativa, per omesso versamento il 30% dell'imposta per la quale il pagamento è dovuto.

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DA VERSARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE	% sanzione	Imposta da sanzionare	Importo sanzione
versamento omesso	30,00	3.008,00	902,40

DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI	Tipo	Su importo	Dal	Al	Tempo	Tasso Annuale	Interessi
Differenza imposta	Acconto	1.504,00	17/06/2023	31/12/2023	198 giorni	5,00	40,79
	Acconto	1.504,00	01/01/2024	12/03/2024	72 giorni	2,50	7,42
	Saldo	1.504,00	19/12/2023	31/12/2023	13 giorni	5,00	2,68
	Saldo	1.504,00	01/01/2024	12/03/2024	72 giorni	2,50	7,42

RIEPILOGO DELL'AVVISO

Totale differenza d'imposta da corrispondere	3.008,00
Totale interessi	58,31
Totale sanzioni	902,40
Spese di notifica	11,55
Arrotondamento	-0,26
IMPORTO DA VERSARE	€ 3.980,00

PAGAMENTO CON RITARDO ENTRO 60 GIORNI DALLA DATA DI ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

Totale complessivo dovuto	3.113,00
Oneri di riscossione (art. 1 comma 803, lettera a) L. 160/2019) 3% sul totale non versato con massimo € 300,00	93,39
Importo totale a cui aggiungere gli interessi (**) prima di versare	3.206,39

PAGAMENTO CON RITARDO OLTRE 60 GIORNI DALLA DATA DI ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

Totale complessivo dovuto	3.113,00
Oneri di riscossione (art. 1 comma 803, lettera a) L. 160/2019) 6% sul totale non versato con massimo € 600,00	186,78
Importo totale a cui aggiungere gli interessi (**) prima di versare	3.299,78

IMU – TASI 2019

(sostituzione a stampa della firma autografa ex art. 3 D. Lgs. 12/02/1993 n. 39 e s.m.i.)

RIEPILOGO IMPORTI NON SALDATI

Totale titoli di credito	€ 1994,56
Interessi	€ 0,00
Interessi moratori.....	€ 120,19
Oneri	€ 0,00
Spese di recupero	€ 0,00
Spese per procedure cautelari/esecutive e diritti 1).....	€ 0,00
Spese di notifica dei precedenti atti.....	€ 0,00
Spese di notifica del presente atto.....	€ 7,83
Totale	€ 2122,58

1) Secondo la tabella approvata con decreto del Ministero della Giustizia in data 14/04/2009 (D. L. n. 47) del 09/04/2009

TASI 2019

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DA VERSARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE	% sanzione	Imposta da sanzionare	Importo sanzione
Versamento omesso	30,00	88,00	26,40

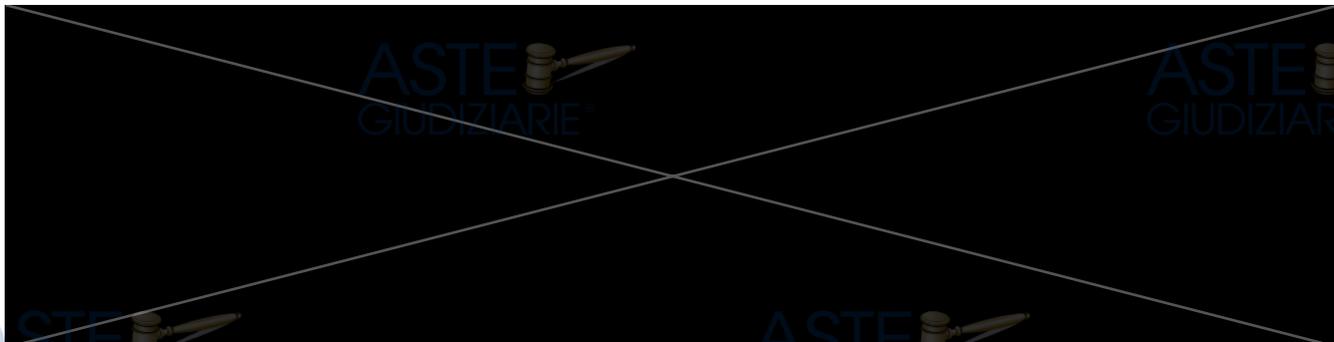
DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI	Tipo	Su importo	Dal	Al	Tempo	Tasso Annuale	Interessi
Versamento parz./omesso	Saldo	88,00	17/12/2019	31/12/2019	15 giorni	0,80	0,03
	Saldo	88,00	01/01/2020	14/08/2020	227 giorni	0,05	0,03

RIEPILOGO DELL'AVVISO

Totale differenza d'imposta da corrispondere	88,00
Totale interessi	0,06
Totale sanzioni	26,40
Spese di notifica	5,88
Arrotondamento	-0,34
IMPORTO TOTALE DA VERSARE	€ 120,00

Da ispezione telematica risultano le seguenti formalità in riferimento all'immobile oggetto di perizia:

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 217 Particella 70 Subalterni 56-24-61-67



1. Sezione urbana - Foglio 0217 Particella 00070 Subalterno 0056

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/04/2025

1. ANNOTAZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 12638 Registro Generale 64497
Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 8254 del 09/11/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7357 del 2005

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 14558 Registro Generale 20852
Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22567/15249 del 07/06/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 23061 Registro Generale 36386
Pubblico ufficiale DE VANNA GIANFRANCO Repertorio 6748/4084 del 29/07/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 28195 Registro Generale 41905
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7136/2022
del 07/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 31395 Registro Generale 45039
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8054/2024 del 29/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione urbana NCT - Foglio : 217 - Particella 70 - Subalterno 24

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/04/2025

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0217 Particella 00070 Subalterno 0024

1. ANNOTAZIONE del 19/10/2004 - Registro Particolare 8585 Registro Generale 53423

Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 3708 del 22/04/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2232 del 2002

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 14558 Registro Generale 20852

Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22567/15249 del 07/06/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 23061 Registro Generale 36386

Pubblico ufficiale DE VANNA GIANFRANCO Repertorio 6748/4084 del 29/07/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 31395 Registro Generale 45039

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8054/2024 del 29/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione urbana NCT Foglio 0217 Particella 00070 Subalterno 0061

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/04/2025

1. ANNOTAZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 12637 Registro Generale 64496

Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 8254 del 09/11/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7357 del 2005

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 14558 Registro Generale 20852

Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22567/15249 del 07/06/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 23061 Registro Generale 36386

Pubblico ufficiale DE VANNA GIANFRANCO Repertorio 6748/4084 del 29/07/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 31395 Registro Generale 45039

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8054/2024 del 29/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

1. ANNOTAZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 12638 Registro Generale 64497
Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 8254 del 09/11/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7357 del 2005

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 14558 Registro Generale 20852
Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22567/15249 del 07/06/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 23061 Registro Generale 36386
Pubblico ufficiale DE VANNA GIANFRANCO Repertorio 6748/4084 del 29/07/2019
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 28195 Registro Generale 41905
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7136/2022
del 07/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2024 - Registro Particolare 31395 Registro Generale 45039
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8054/2024 del 29/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

d. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

- L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
- Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive.

Assunzioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non si segnalano condizioni limitanti al conferimento dell'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il mercato nell'uso attuale ed i possibili valori.

- Si
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

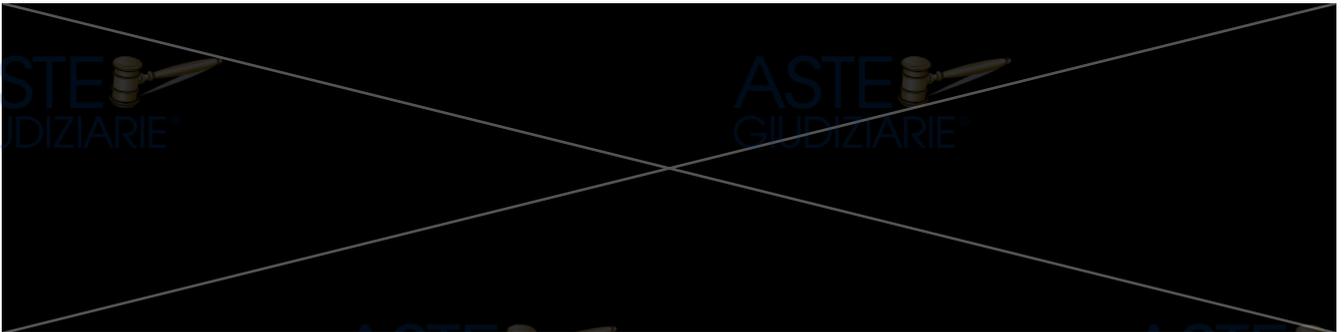
- Metodo di stima
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. 2 comparabili

e. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NEGOZIALE: NCT Foglio 217 Particella 70 Subalterni 56-24-61-67

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **MOLTO SCARSO**

Quota di proprietà:



Immobile:

Edificio residenziale

Più probabile valore in libero mercato immobiliare: € **80.000,00**

Dicasi: Euro ottantamila/00

f. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Enrico Mandelli**

Iscritto all'Ordine: degli architetti della Provincia di Brescia al n. 1760

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, 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 ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 24.04.2025

Arch. Mandelli Enrico

Documento firmato digitalmente ai sensi
del TU D.P.R. 445/2001 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i

Timbro e firma _____