

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 85/2011 - 48/2023

Giudice delegato:

Dr. BRUNO SIMONETTA

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Virginia Maria Garrafa del foro di Roma
C.F. GRRVGN70H56D086O
PEC : virginia garrafa@ordineavvocatiroma.it

Esecutato :

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®
Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido
Con sede in: 25050 Passirano
Via : via San Francesco 16
P. Iva : 00314020983
C.f.: MRT GDU 46R10G354E

Custode giudiziario il 11/12/2020 e il 13/09/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido
Via: S. Francesco 16
CF: MRT GDU 46R10G354E TEL. 3386278095
Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it
Pec: guido.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 679

ASTE GIUDIZIARIE®
Timbro e firma

Guido Martinazzoli



ASTE GIUDIZIARIE®
Date

Nomina dell'esperto: 18/07/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 31/07/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 28 /10/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 27/11/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificazione dei lotti

Nota bene il giudice dott. Sabbadini il 05/02/2014 nel verbale di udienza ha dichiarato che riguardo al pignoramento dei lotti sub. B e C si rivela che il sequestro appare intrinsecamente erroneo non corrispondendo al bene di proprietà del debitore per cui si dispone la sospensione delle operazioni di vendita, (documento allegato)

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : **Lotto n. 1**, trattasi di un appartamento che si sviluppa al piano quarto di un condominio , situato a Brescia in via Ducco Marcantonio al n.22 e 20 (n. entrate).
L'appartamento è composto dall' ingresso , una cucina , un bagno , un soggiorno , una camera da letto e un balcone . **Il condominio è privo di ascensore** . l'immobile si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo (vedi foto allegate) .

Ubicazione: in città di Brescia (BS) Via San Marcantonio Ducco entrate al n.22 e n.20

* foglio 71 Particella 42 Subalterno 22 - cat. A/2 Classe 2 ,consistenza 4,5 vani ,

Rendita € . 418,33 Zona censuaria n. 2

1. Proprietari OMISSIS

Diritto di Nuda proprietà per 1/1 .

2. OMISSIS

Diritto di Usufrutto per 1000/1000

Ispezione catastale del 02/09/24

Descrizione della Visura attuale e della Visura storica (documenti allegati) .

Divisibilità degli immobili: Foglio 71 la particella 42 sub 22 , non si presta alla divisione .

Più probabile valore in libero mercato: Foglio 71 particella 42 sub 22 , Valore

€ . 100.000,00 (centomila euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni ,

di vendita forzata (valore base d'asta) : Foglio 71 particella 42 sub.22 ,

Valore totale € . 80.000,00 (ottantamila euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell' immobile: **il lotto si presta alla vendita .**

NOTA BENE : l'avvocato Virginia Maria Garrata del foro di Roma ha presentato istanza di vendita della nuda proprietà e dell'usufrutto dell'immobile sito in Brescia Via

Ducco 24 N.C.E.U. Foglio n. 10 part. 3022 sub. 22 zona cens. 2 in data 1[€] maggio 2023 .

VEDASI DOCUMENTO NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA 85/2011 -48/2023
Con data 16/05/2023 (documento allegato)

VEDASI ANCHE DOCUMENTO DATATO 23/03/2023. (documento allegato)

VEDASI ANCHE DOCUMENTO CON DATA 28/01/2024 (documento allegato)

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _12_

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _13_

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati No Si se Si vedi pagina pag. 13

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina pag. 13

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina pag. 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 13

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	9

4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	13
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	14
7.	Analisi estimativa.....	14
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	17
11.	Bibliografia.....	17

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Studio della pratica assegnata .
- Estrazione dall'Agenzia delle Entrate della Visura **ATTUALE** e della Visura **STORICA** in data 02/09/2024 .
- Presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia accertamento del periodo di costruzione del condominio in cui è presente l'appartamento staggito , ricerca di concessioni edilizie in data 05/11/2024.
- Accesso al Tribunale di Brescia il 24/09/2024 per acquisizione di Relazione Notarile Ventennale depositata il 27 giugno 2011 in forma cartacea . (documento allegato)
- Ricerca della Pratica di Agibilità e/o Abitabilità (05/11/2024) .
- Sopralluogo effettuato in data **13/09/2024** ;(20/09/2024) ; con rilievo fotografico esterno ed interno dell'unità immobiliare interessata e **rilievo completo dell'appartamento.** (Doc. allegato)
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e controllo diretto ; e avvio di stesura relazione peritale .

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia : Brescia

ASTE GIUDIZIARIE®
☐ Frazione:
☐ Località:

ASTE GIUDIZIARIE®

☒ Quartiere Mompiano

☒ Via: MARCANTONIO DUCCO

☒ Civico: n. 22 e n. 20

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Estratto di Mappa

Mappa geografica

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione urbanistica degli immobili: RESIDENZIALE

Tipologia immobiliare: USATO

Tipologia edilizia dei fabbricati: CONDOMINIO .

Tipologia edilizia unità immobiliari: Appartamento che si sviluppa al piano IV° ,

Caratteristiche generali dell'immobile: l'immobile è costruito in maniera tradizionale: strutture portanti in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate al civile. Gli infissi esterni sono realizzati in legno .

Dimensione : piccola

Caratteri domanda e offerta: venditore privato , acquirente privato

Forma di mercato. Concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: recessione

Altro : buona la posizione , in centro alla città di Brescia , vicino alla facoltà di medicina e di ingegneria e ad altri servizi.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

LOTTO 1°

Trattasi di un appartamento situato all'interno di un condominio di tipo anni 60 . L'appartamento si trova al IV° piano del condominio che è privo di ascensore . Risulta composto : da ingresso , cucina , bagno , sala e camera . Le rifiniture interne evidenziano il periodo costruttivo ,anni 60/70 .

Confini

- Nord: ingresso scala
- Est: strada comunale
- Sud: strada e altro palazzo
- Ovest: altra unità immobiliare

Consistenza

Rilievo

- Esterno e interno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo: 13/09/2024

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzato)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

1) Superficie appartamento piano quarto m² 56,83 indice mercantile 100

Balcone m² 8,10 m² 3,24 0,40

Superficie commerciale

m² 60,07

Superficie commerciale censita arrot.

m² 60,00

Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche qualitative:

- **Livello di piano:** lotto 1 piano IV° ,
- **Numero di servizi:** lotto 1 n.1
- **Impianto idro-termo-sanitario** in dotazione .
- **Impianto elettrico** in dotazione.
- * **Riscaldamento in dotazione . da verificare la funzionalità**

3. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967**Titoli autorizzativi esaminati** Elenco (si veda anche documentazione allegata):

- Presso l'ufficio tecnico , edilizia privata del comune di Brescia :
- Licenza per costruzione condomino EROS Prot. 1957 N. 40660 = 7778 ,rilasciata il 2/3/1959
- Progetto e prescrizioni approvati in data 29/03/1958 N.40660 = 7778
- Licenza d'uso strutture in conglomerato edilizio , rilasciato il 9 luglio 1959 in adempimento del decreto prefettizio .
- Abitabilità . N.40660 /22759 Prot. Gen. 7778 Prot. Divisione U. autorizza che vengano adibiti all'uso dal 13/10/ 1959 i vari locali del condominio , fra questi n.13 situati al quarto piano .
- Sopralluogo effettuato in data 13/09/2024 ;(20/09/2024) ; con rilievo fotografico esterno ed interno
- Con protocollo 1959 N.22759 = 4024 il Sindaco autorizza per il condominio EROS ,

Le varianti al progetto approvato al N. 7778/57. Le varianti sono contenute nella Tavola di Disegno n. 844 del 24/4 /1959 e definiscono la situazione attuale del

condominio.

L'ufficio Tecnico per l'edilizia Privata di Brescia per le Concessioni Edilizie che Risalgono al Periodo Anteriore al 1/settembre 1967 non permette la fotocopiatura dei Documenti . .

- Accesso al Tribunale di Brescia il 24/09/2024 per acquisizione di **Relazione Notarile Ventennale depositata il 27 giugno 2011 in forma cartacea . (documento allegato)**
- Il 02/09/2024 Estrazione dall' Agenzia delle Entrate della Planimetria Catastale con Risultato della dizione ; **Planimetria assente ,Classamento eseguito con mod.5.** In data 15/10/2024 accesso al Catasto Centrale di Brescia per ulteriori verifiche. La funzionaria addetta ha dichiarato che **non esiste un grafico per la rasterizzazione.**

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico del comune di BRESCIA .

Data verifica urbanistica (4/11/2024 -)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico vigente: PGT
- Convenzione Urbanistica no
- Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no
- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no
- si** Si accede all'appartamento solo tramite scale

Altro no

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 679 ,in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia città , e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità della stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli

abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

4.2 Rispondenza catastale

Immobile nel Comune di BRESCIA : identificativi catastali : **Foglio n. 71**

Particella **42 sub. 22 cat. A/2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani.**

Elenco documentazione visionata : (**Visura Attuale e Visura storica dell' immobile**
Progetti presentati in Comune , documenti allegati ?)

Data verifica catastale : **02/09/2024 e 15/10/2024 - Confronto dello stato reale con il Rilievo**
dell'appartamento (Documento Allegato.)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate e Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato con sopralluogo, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale . Lo stato attuale dell' immobile corrisponde alle planimetrie catastali in atti .

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per la seguente motivazione:

In quanto la Dichiarazione dell' Agenzia del Territorio produce : **PLANIMETRIA**

ASSENTE , CLASSAMENTO ESEGUITO CON MOD. 5 , NON ESISTE GRAFICO

PER LA RASTERIZZAZIONE , dizione confermata dalla funzionaria della sede del
catasto in data **15/10/2024**

Costi per la formazione della pratica catastale **minimo : € . 700,00**

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità : atto di vendita ricevuto dal notaio OMISSIS
in data 7 novembre OMISSIS registrato in data
OMISSIS prot N. OMISSIS e
trascritto a Brescia in data 5 dicembre OMISSIS
in forza del quale la signora OMISSIS nata a Roma
il 16//12/1938 ha venduto alla signora OMISSIS indicata
in stato civile libero , proprietà dell'immobile sito in Brescia
sez. Mompiano facente parte del condominio " EROS " censito
N.C.E.U. Foglio 10 , particella 3022 , subalterno 22 .

Titolo di provenienza : Vedi inquadramento della titolarità

Quota di proprietà: OMISSIS

Usufrutto : OMISSIS

Nuda proprietà : OMISSIS

Condizioni limitanti

Servitù

no

Vincoli no

Oneri si spese condominiali insoluta I rata di €. 283,70 e II rata di €. 282,00 esercizio 2024 e €.289,00 arretrati del 2023.

Pesi no

Gravami si Si accede all'appartamento solo con le scale , perché il condominio è privo di ascensore .

Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Liberi no

Occupato l'appartamento risulta occupato saltuariamente dall'esecutata e dalla nipote della stessa esecutata Santicoli Simona

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Inquilini senza contratto

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale - tranne quello già citato, condominio privo di ascensore .
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- L'appartamento è situato al quarto piano del condominio ed è raggiungibile solo tramite scale perché il condominio è privo di ascensore.

3. 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*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative **si**

Condizioni limitative : **mancanza di ascensore nel condominio .**

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

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 del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l' immobile identificato in mappa al Foglio 71 particella 42 sub 22 , particella situata nel comune Città di Brescia :

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 100.000,00 (cento mila euro)

(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene

quantificato in €. 80.000,00 (ottanta mila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa la quota di comproprietà delle parti dell'edificio comuni all' unità immobiliare sopra descritta ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e come per legge , con particolare riferimento ai beni non censibili .

5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : Architetto Martinazzoli Guido ,
iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 679 .

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 ne 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 dall'esterno e dall'interno .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Timbro e firma

Guido Martinazzoli



Data rapporto valutazione: 24/10/2024

6. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
4. Titoli autorizzativi reperiti
5. Visura attuale e Visura catastale storica
6. Schede catastali ,(allegato documento reperito)
7. Copia delle Ispezioni Ipotecarie
8. Relazione Notarile Ventennale
9. Relazioni varie della parte creditrice .

Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone



N. 85 / 2011 - 48/2023

ALLEGATI :

N.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

N.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN VENDITA FORZATA

N.3 ELABORATI FOTOGRAFICI

N.4 CONCESSIONI DILIZIE vedi rilievo 1: 100 e Perizia pag9 e10

N.5 VISURE CATASTALI

N.6 PLANIMETRIE CATASTALI

N.7 ISPEZIONI IPOTECARIE

N.8 RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

N.9 RELAZIONI VARIE DELLA PARTE CREDITRICE

ALLEGATO I - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (metodo MCA)

LOTTO N. 1 NCT Foglio n.71 particella n. 42 subalterno n.22 (appartamento a Brescia)

TAB. 1

Superficie e rapporti mercantili	Superficie comparabile			Subject	
	Unità A	Unità B	Unità C		
Sup. principale	1.00	80,00	85,00	94,00	56,83
Sup. balconi	0,40%	10,00	14,00	12,00	8,10
Finiture		1	2	2	2
Stato di manutenzione		2	1	1	2

TAB. 2

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali

Superficie commerciale m2.	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
	84,00	90,60	98,80	60,00

TABELLA DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale	€. 105.00,00	€. 125.00,00	€. 130.00,00	incognita
Data	16	7	1	0
Sup. principale	80,00	85,00	94,00	56,83
Sup. balconi	10,00	12,00	12,00	8,10
Finiture	1	2	1	2
Stato di manutenzione	1	1	1	2

CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE

A = prezzo medio comparabile (Sup.) = 105.000,00 : 84,00	€. 1.250,00
B = prezzo medio comparabile (Sup.) = 125.000,00 : 90,60	€. 1.379,69
C = prezzo medio comparabile (Sup.) = 130.000,00 : 98,80	€. 1.315,78
Prezzo marginale della superficie principale	€. 1.250,00

PREZZO MARGINALE DELLA DATA

Saggio : annuo di variazione -1%

Dat. = 105.000,00 x (-0,01 / 12) = -87,49
Dat. = 125.000,00 x (-0,01 / 12) = -104,16
Dat. = 130.000,00 x (-0,01 / 12) = -108,33

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ - 87,49	€. -104,16	€. -108,33
Sup. principale	€. 1.250,00	€. 1.250,00	€. 1.250,00
Sup. balcone	€. 500,00	€. 500,00	€. 500,00
Finiture	€. 8.000,00	€. 8.000,00	€. 8.000,00
Stato di manutenzione	€. 12.000,00	€. 12.000,00	€. 12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€. 105.000,00	€. 125.000,00	€. 130.000,00
Data	1.399,84	729,12	216,66
Sup. principale	€. -28.962,00	€. - 35.212,50	€. -46.462,50
Sup. balconi	€. -450,00	€. - 1.950,00	€. -1.950,00
Finiture	€. 8.000,00	€ 00,00	m €. 8.000,00
Stato di manutenzione	€. 12.000,00	€. 12.000,00	€. 12.000,00

PREZZI CORRETTI €. 96.987,84 €.100.566,62 €. 101.696,83

VERIFICA DI ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

$$\frac{(101.696,83 - 96.987,84)}{96.987,84} \times 100 = 4,8 < 5,00 \%$$

SINTESI DI STIMA

CALCOLO DEL VALORE ATTESO	Unità A	Unità B	Unità C
PREZZO CORRETTO	€. 96.987,84	€. 100.566,62	€. 101.696,83
ATTRIBUZIONE PESO COMPARABILE	1/3	1/3	1/3
PREZZO CORRETTO PONDERATO	€. 32.329,28	+ €. 33.522,22	+ €. 33.898,66
VALORE ATTESO SUBJECT,	= €. 99.750,16		

VALORE ATTESO €. 99.750,16 , VALORE ARROTONDATO A 100.000,00
(centomila euro)

Manfredi



ALLEGATO II : Determinazione del Valore di Vendita Forzata :
appartamento

LOTTO N.1 a Brescia Via DUCCO MARCANTONIO N.22
NCT Foglio 71 Particella n. 42, subalterno. 22 (appartamento situato nel
condominio EROS , al quarto piano ,privo di ascensore)

Considerato l'intervallo troppo breve ,perché si rispettano i tempi di
commercializzazione ,richiesti dalla definizione del Valore di Mercato , si abbatte
del 20% , il valore per cui € . 100.000,00 x - 20% = **€ . 80.000,00 (ottantamila
euro)**

Passirano 24/10/2024

Il CTU
Arch. Guido Martinazzoli

Guido Martinazzoli



Vista del condominio

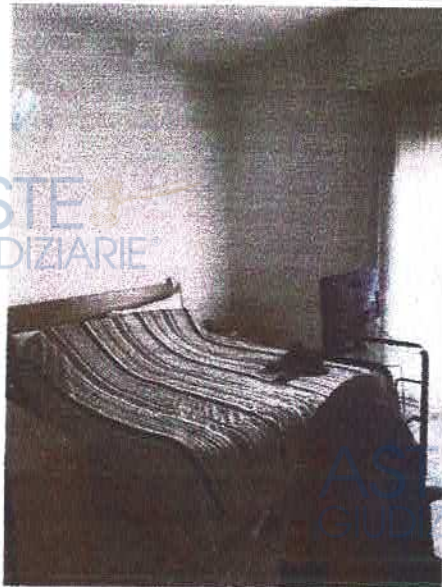
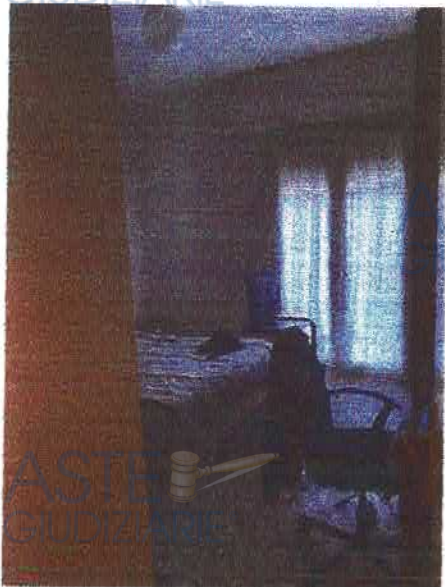
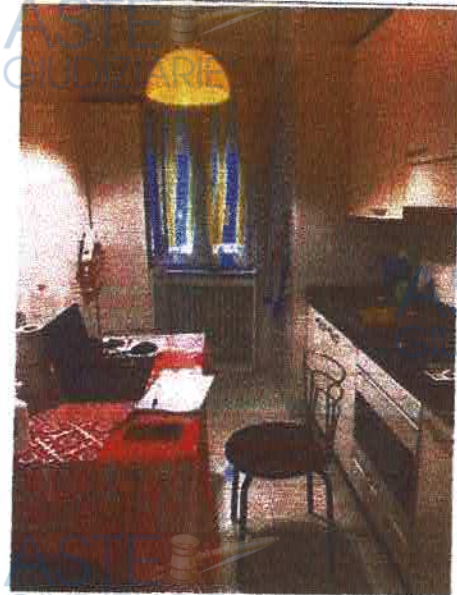
ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista ingresso al condominio

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

Vista interno della cucina



Vista camera , atrio , sala

LEGENDA : A = Atrio

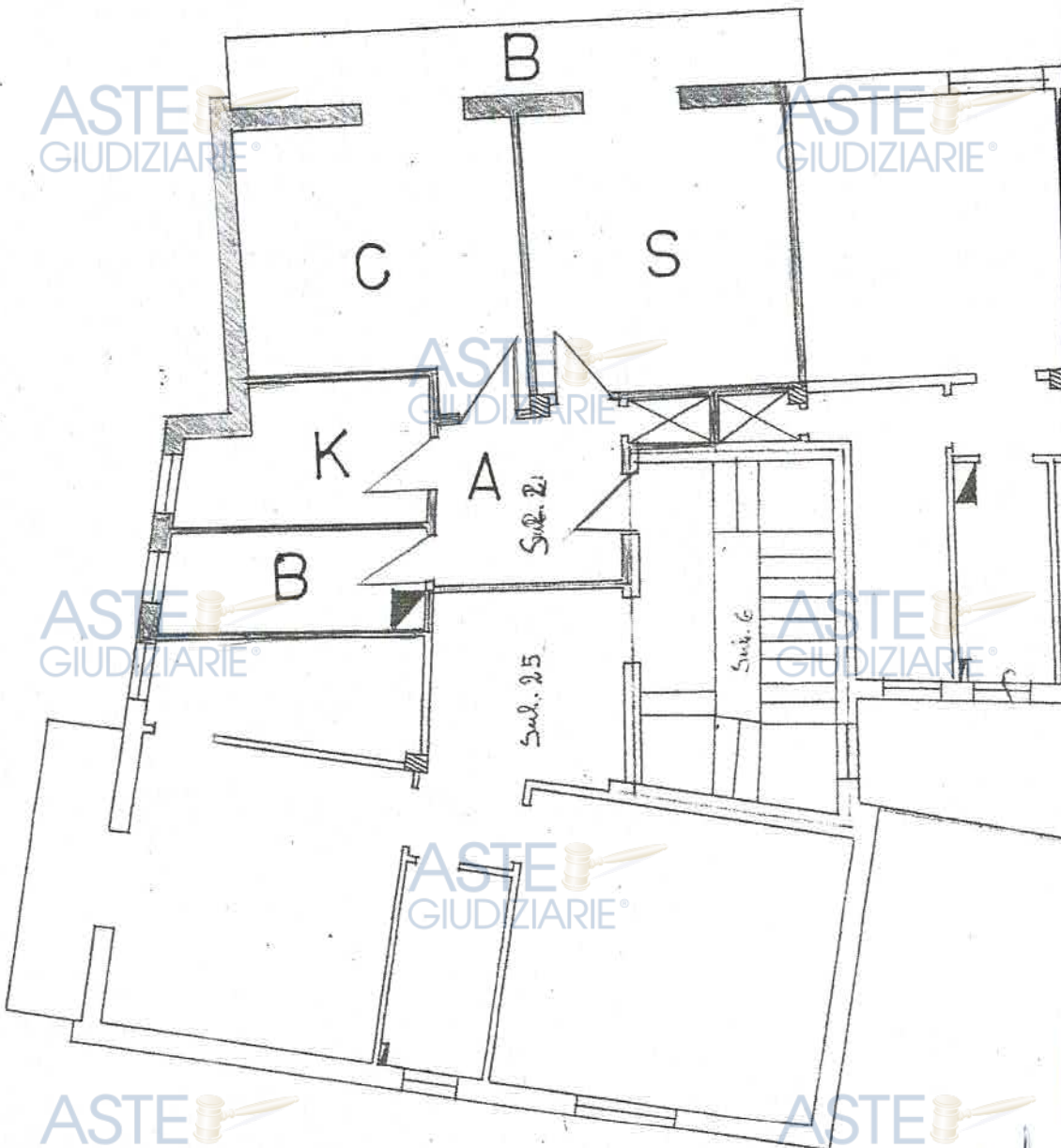
B= Bagno

K = Cucina

C= Camera

S = Sala

B= Balcone



RILIEVO IN SCALA 1: 100

Totale m2 lordi 56,83 , balconi m2 8,10



Martinazzoli Guido

ASTE
GIUDIZIARIE
Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2024

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Subalterno
22

Classamento:

Rendita: Euro 418,33
Zona censuaria 2.
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA MARCANTONIO DUCCO n. 24 Piano 4

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Subalterno
22
Partita: 1019187

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Foglio 71 Particella 42

> **Indirizzo**

VIA MARCANTONIO DUCCO n. 24 Piano 4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 418,33
Zona censuaria 2.
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. **OMISSIS**
nato a PISOGNE (BS) il ...
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1. (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale STAFFIERI
ARRIGO Sede PISOGNE (BS) Repertorio n. 122138 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 11722.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal
22/04/2004

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. MOM Foglio 10 Particella 3022 Subalterno 22

> 2. **OMISSIS**
nata a ...
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000. (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

ASTE GIUDIZIARIE®
Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informativi



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/09/2024

Dati identificativi: Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**
Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Subalterno 22
Partita: 1019187

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**
Foglio 71 Particella 42

Classamento:

Rendita: Euro 418,33

Zona censuaria 2,

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Subalterno 22

Indirizzo: VIA MARCANTONIO DUCCO n. 24 Piano 4

> Intestati catastali

> 1. *OMISSIS*

nato a ... (BS) il ...

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

> 2. *OMISSIS*

nata a ...

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 05/05/2006

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. MOM Foglio 10 Particella 3022

Subalterno 22

☐ dal 05/05/2006

Immobile attuale
Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Subalterno
22



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006
OGGETTO
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)



> Indirizzo

☐ dall'impianto al 27/07/1993

Immobile predecessore
Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. MOM Foglio 10 Particella 3022
Subalterno 22

VIA DUCCO MARCANTONIO n. 24 Piano 4
Partita: 41945

Impianto meccanografico del 30/06/1987



☐ dal 27/07/1993 al 05/05/2006

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. MOM Foglio 10 Particella 3022
Subalterno 22

VIA MARCANTONIO DUCCO n. 24 Piano 4
Partita: 1019187

VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/1993 in atti dal
05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006
OGGETTO
VARIANTE ZONA CENSUARIA E CLASSE



VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
05/05/2006 Pratica n. BS0123664 in atti dal 05/05/2006
OGGETTO
VARIANTE ZONA CENSUARIA E CLASSE
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)

☐ dal 05/05/2006

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Subalterno
22

VIA MARCANTONIO DUCCO n. 24 Piano 4
Partita: 1019187

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. MOM Foglio 10 Particella 3022
Subalterno 22

Rendita: Lire 1.359

Zona censuaria 3

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Partita: 11945



☐ dal 01/01/1992 al 27/07/1993

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **MOM** Foglio **10** Particella **3022**
Subalterno **22**

Rendita: Euro 418,33

Zona censuaria **3**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: 1019107

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

☐ dal 27/07/1993 al 05/05/2006

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **MOM** Foglio **10** Particella **3022**
Subalterno **22**

Rendita: Euro **418,33**

Rendita: Lire **810.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: 1019107

VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/1993 in atti dal 21/09/1993 VARIATE ZONA CENSUARIA E CLASSE (n. 14434.822/1993)

☐ dal 05/05/2006

Immobile situata

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **71** Particella **42** Subalterno **22**

Rendita: Euro **418,33**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Partita: 1019107

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/05/2006 Pratica n. BS0423664 in atti dal 05/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 44424.22/2006)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **BRESCIA (B157)(BS)** Sez. Urb. **MOM** Foglio **10** Particella **3022** Sub. **22**

> 1. **REGALINI Pasquale**
(CF RGLPQL29A06E271S)
di **LOUSSAGO (BS)** il 06/01/1929
☐ dall'impianto al 07/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

> **D.MISSIS**

nata a

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 07/11/1985 Pubblico ufficiale ANTONIO LANGELLA Repertorio n. 23878 - UR Registrazione Volume 16 n. 1764 registrato in data 27/11/1985 - Voltura n. 3429/1986 in atti dal 16/09/1989

☐ dal 07/11/1985 al 15/04/2004
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale STAFFIERI
ARRIGO Sede PISOGNE (BS) Repertorio n. 122138 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 11722.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal
22/04/2004

☐ dal 15/04/2004 al 05/05/2006
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

☐ dal 15/04/2004 al 05/05/2006
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

Descrizione: immobile attuale - Comune di BRESCIA (B157)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 71 Particella 42 Sub. 22

4. Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale STAFFIERI
ARRIGO Sede PISOGNE (BS) Repertorio n. 122138 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 11722.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal
22/04/2004

☐ dal 05/05/2006
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastrali dell'immobile originario dell'attuale
BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. MOM Foglio 10 Particella 3022 Subalterno 22

☐ dal 05/05/2006
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

☐ dal 05/05/2006
Diritto di: Usufrutto per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Brescia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA ASSENTE CLASSAMENTO ESEGUITO CON MOD.5

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 02/09/2024 - n. T268867 - Richiedente: FRNCSR49S29G179M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di BRESCIA(B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 71 - Particella 42 - Subalterno 22 >

ASTE GIUDIZIARIE®

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40876
Registro particolare n. 25810
Presentazione n. 29 del 24/09/2019

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 31819

Protocollo di richiesta BS 196448/1 del 2019

Prenotazione a debito art. n. 6

Il Conservatore
Conservatore SIMONI SPERALDO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1105
Data	01/08/2019	Codice fiscale	80018390171
Pubblico ufficiale	UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA		
Sede	BRESCIA (BS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente Indirizzo AVV. VIRGINIA GARRAFA
VIA ZARA N.9 - BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	B157 - BRESCIA (BS)
Catasto	FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40876
Registro particolare n. 25810
Presentazione n. 29 del 24/09/2019

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	NCT	Foglio 10	Particella	3022	Subalterno	22
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	4,5 vani		
Indirizzo	VIA MARCANTONIO DUCCO				N. civico	24
Piano						4

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale FALLIMENTO INTERFOOD S.R.L. - N.887/03 - TRIBUNALE DI ROMA

Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 05626261001

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
Cognome TROMBINI Nome PATRIZIA
Nata il 19/11/1960 a PRESTINE (BS)
Sesso F Codice fiscale TRM PRZ 60S59 H050 I

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E' ESENTE DA IMPOSTE E TASSE IN QUANTO IL FALLIMENTO INTERFOOD S.R.L. E' STATO AMMESSO AL GRATUITO PATROCINIO PER MANCANZA DI FONDI, ANCHE PER LA FASE ESECUTIVA, COSI' COME SI EVINCE DALLA ATTESTAZIONE IN COPIA AUTENTICA DEL TRIBUNALE DI ROMA IN DATA 23.07.2018 CHE SI ALLEGA. SI PRECISA INOLTRE CHE I DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI RIPORTATI NELLA NOTA CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NEL TITOLO E SONOSTATI INDICATI A CURA E RESPONSABILITA' DEL PRESENTATORE DELLA FORMALITA' ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 25810 del 24/09/2019
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 24/09/1999 - 24/09/2019, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0732 - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO	11/10/2005	59218	36596
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	24/09/2019	40876	25810

CONSERVATORE
SIMONI SPERALDO



1
No 12

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

VERBALE DI UDIENZA

Oggi 5.2.2011 avanti al Giudice dr. G. M. M.

nella causa civile promossa con citazione / ricorso in data

È comparso... per il Fallimento
Interfood spa l'av. Plastino
il quale quanto al lotto 1
deposito sentenza n. 3936/2013
con la quale il Tribunale di
Brescia ha dichiarato l'ineffica-
cia nei confronti del creditore
procedente dell'atto di cessione
della nuda proprietà del
bene pignorato (lotto A); quanto
ai lotti B e C chiede che
il GE disponga la correzione
della trascrizione del pignora-
mento secondo quanto rilevato
dall'Associazione Notarile
nell'istanza oggetto oggi di
discussione.

IL G.E.

risponde ritenuta l'opportunità
che alla luce della sentenza
di primo grado che ha dichiarato
l'inefficacia dell'atto di cessione
della nuda proprietà, si provveda
alla vendita dell'intera ^{piena} proprietà;

1) Dichiarato erroneo il pignoramento dei
lotti B e C

R.G.N. 85/2011 Es. J

R.SEZ. _____

Cron. _____

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

onde consentire il passaggio
 in giudicato della sentenza
 dispono il rinvio per un turno
 dell'asta ^{relativa al lotto A)} disponendo che il
 creditore provveda sollecitamente
 al successivo pignoramento dello
 nudo proprietà; onde consentire
 la decurtazione dell'interesse; per quanto
 riguarda i lotti sub B) e C)
 si ritiene che effettivamente il
 sequestro appare intrinsecamente
 erroneo non corrispondendo al
 bene di proprietà del debitore per
 cui si ~~formula~~ dispone
 la sospensione delle operazioni
 di decurtazione. Manda alla
 cancelleria per la comunica-
 zione al notaio delegato
 tramite l'ANPE - n. GE

COMUNICATO
 NOTARILE 1409
 ESECUTIVE IN DATA
 FEB. 2014
 ASSOCIAZIONE
 LE PROCEDURE

Il Giudice
 Dott. G. Sabbatini

11/2/19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

DOTT. SIMONETTA BRUNO – R.G.E. n. 48 /2023

riunito al procedimento R.E. n. 85/2011

ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE ex art. 567 c.p.c

Nell'interesse di Fallimento Interfood S.r.l (fallimento n. 887/03), con l'Avv. Virginia Garrafa;

Premesso che

- Il Fallimento Interfood S.r.l. è creditore della somma di € **1.533.640,03** comprensiva della sorte e delle spese legali nei confronti della Sig.ra Patrizia Trombini e di cui alla sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 21747, alle date 11 maggio – 4 novembre 2010;
- la sentenza, munita della formula esecutiva in data 5 gennaio 2011, è stata notificata alla Sig.ra Patrizia Trombini, in data 16 marzo 2011;
- il Fallimento Interfood S.r.l. ha chiesto il pignoramento dell'**usufrutto** dell'immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive (di seguito l'**"Immobile"**) della Sig.ra Patrizia Trombini ed il pignoramento immobiliare è stato iscritto al n. R.G. 85/2011 dinnanzi al Tribunale di Brescia;
- il Tribunale di Brescia, con ordinanza in data 2 dicembre 2020 ha disposto la vendita del predetto usufrutto;
- il Tribunale di Brescia con sentenza n. 3936/2013 ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi degli art. 2901 c.c., nei confronti del Fallimento Interfood S.r.l., dell'atto con il quale la Sig.ra Patrizia Trombini aveva trasferito al Sig. Angelo Santicoli la nuda proprietà dell'Immobile, sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2;
- la sentenza del Tribunale di Brescia n. 3936/2013 è stata confermata dalla Corte di Appello d Brescia con sentenza n. 514/17, passata in giudicato;
- nelle more è deceduto il Sig. Angelo Santicoli;
- con atto di precetto notificato rispettivamente, in data 17 novembre 2022 alla Sig.ra Patrizia Trombini, in data 28 novembre 2022 - ai sensi dell'art. 140 c.p.c. - alla Sig.ra Simona Santicoli (Erede del Sig. Angelo Santicoli), in data 15 novembre 2022 - ai sensi dell'art. 140 c.p.c. - al Sig. Gianfranco Santicoli (Erede del Sig.

11.19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Angelo Santicoli), in data 15 novembre 2022 - ai sensi dell'art. 140 c.p.c. - alla Sig.ra Sara Santicoli (Erede del Sig. Angelo Santicoli), è stato intimato il pagamento della complessiva somma di € 1.533.640,03 oltre interessi legali e le spese di notifica dell'atto di precetto in favore del Fallimento Interfood S.r.l., con l'avvertenza che in caso di mancato pagamento delle somme suddette nel termine di dieci giorni dalla notifica si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

- con atto di pignoramento notificato rispettivamente in data 12 gennaio 2023 alla Sig.ra Simona Santicoli (Erede del Sig. Angelo Santicoli), in data 4 gennaio 2023 al Sig. Gianfranco Santicoli (Erede del Sig. Angelo Santicoli) ed in data 4 gennaio 2023 alla Sig.ra Sara Santicoli (Erede del Sig. Angelo Santicoli), è stato pignorato il diritto di nuda proprietà degli Eredi del Sig. Angelo Santicoli, Sigg.ri Simona Santicoli, Gianfranco Santicoli e Sara Santicoli dell'immobile sito in Comune di Brescia, via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- in data 23 marzo 2023 il procedimento recante R.G.E. 48/2023 è stato riunito al procedimento recante R.G.E. 85/2011;
- nella procedura non sono intervenuti altri creditori;
- è interesse del Fallimento Interfood procedere alla vendita dell'immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2 (nuda proprietà ed usufrutto);

Tutto ciò premesso il Fallimento Interfood S.r.l., ut supra rappresentata domiciliata e difesa, con riserva di depositare nei termini di legge i certificati di cui al secondo comma dell'art. 567 c.p.c.

fa istanza

all'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione affinché - previo ogni opportuno provvedimento ed incumbente di rito - voglia fissare l'udienza di comparizione delle parti dinnanzi a sé per disporre la vendita del bene immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2 (nuda proprietà ed usufrutto).

Brescia – Roma, 23 marzo 2023

Avv. Virginia Garrafa

1
N. 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzioni Immobiliari – Giudizi riuniti n.R.E. 85/2011 - 48/2023

G.E.: BRUNO SIMONETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Avv. Virginia Maria Garrafa del Foro di Roma (CF GRRVGN70H56D0860 - pec: viriniagarrafa@ordineavvocatiroma.org) nella qualità di procuratore e domiciliatario del Fallimento Interfood S.r.l.,

ASTE
GIUDIZIARIE®

premessò

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il Fallimento Interfood è creditore della Sig.ra Patrizia Trombini della complessiva

somma di € 1.533.640,03 in forza della sentenza del Tribunale di Roma n. 21747/2010, munita in data 5 gennaio 2011 (di seguito la "Sentenza");

che, in forza di detta Sentenza, il Fallimento Interfood ha chiesto il pignoramento dell'usufrutto vantato dalla Sig.ra Patrizia Trombini sull'immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive della Sig.ra Patrizia Trombini;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il procedimento esecutivo immobiliare è stato iscritto al n.R.E. 85/2011 dell'Intestato Tribunale;

che successivamente il Tribunale di Brescia con sentenza n. 3936/2013 ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti del Fallimento Interfood, dell'atto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con il quale la Sig.ra Patrizia Trombini aveva trasferito al Sig. Angelo Santicoli la nuda proprietà dell'Immobile, sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2;

che la sentenza del Tribunale di Brescia n. 3936/2013 è stata confermata dalla Corte di Appello di Brescia con sentenza n. 514/17, passata in giudicato;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

che nelle more è deceduto il Sig. Angelo Santicoli;

che il Fallimento Interfood ha, pertanto, chiesto il pignoramento della nuda proprietà degli Eredi del Sig. Angelo Santicoli sull'Immobile sito in Brescia, Via

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2, acquistata in forza dell'atto dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del creditore Fallimento Interfood; che, il procedimento esecutivo immobiliare nei confronti degli Eredi Santicoli è stato iscritto al n.R.E. 48/2023;

che il procedimento immobiliare recante n.R.E. 85/2011 e il procedimento immobiliare avente n.R.E. 48/2023, poiché aventi ad oggetto il medesimo immobile, sono stati riuniti in data in data 17 marzo 2023, su istanza del Fallimento Interfood;

che in data 23 marzo 2023 è stata depositata dal fallimento Interfood istanza di vendita anche della nuda proprietà dell'immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2;

tutto ciò premesso,

si informa

che la documentazione prescritta dall'art. 567, 2°c. c.c. è stata già depositata nel presente procedimento in data 5 luglio 2011

e si chiede

al G.E. se ritiene necessario procedere ad una integrazione documentale e nella sola eventualità che si ritenga necessaria tale attività, **si chiede** la proroga del termine ex art. 567 3°c. c.c.

Roma – Brescia, 16 maggio 2023

Avv. Virginia Maria Garrafa

N. 37

ASTE
GIUDIZIARIE

U^o del Professionista
Delegato
Pr 20/5 / 2024
S/My

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzioni Immobiliari – Giudizi riuniti n.R.E. 85/2011 - 48/2023

G.E.: BRUNO SIMONETTA

INFORMATIVA

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA
DEL TRIBUNALE DI BRESCIA
MAG 2024

Il funzionario giudiziario
Dott.ssa DOLORES IACONE

Il sottoscritto Avv. Virginia Maria Garrafa del Foro di Roma (CF
GRRVGN70H56D0860 - pec: viriniaagarrafa@ordineavvocatiroma.org) nella qualità
di procuratore e domiciliatario del Fallimento Interfood
S.r.l.,

premessò

che il Fallimento Interfood è creditore della Sig.ra Patrizia Trombini della complessiva
somma di € 1.533.640,03 in forza della sentenza del Tribunale di Roma n.
21747/2010, munita in data 5 gennaio 2011 (di seguito la "Sentenza");

che, in forza di detta Sentenza, il Fallimento Interfood ha chiesto il pignoramento
dell'usufrutto vantato dalla Sig.ra Patrizia Trombini sull'immobile sito in Brescia, Via
Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10,
par. 3022, sub. 22, zona cens. 2, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e
pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive della Sig.ra Patrizia
Trombini;

che il procedimento esecutivo immobiliare è stato iscritto al n.R.E. 85/2011
dell'intestato Tribunale;

che in data 8 marzo 2011 è stata depositata istanza di vendita;

che in data 5 luglio 2011 è stata depositata la relazione notarile;

che in data 8 agosto 2012 è stata depositata la relazione di stima a firma dell'Ing.
Mario Ghezzi;

che successivamente il Tribunale di Brescia con sentenza n. 3936/2013 ha dichiarato
l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti del Fallimento Interfood, dell'atto
con il quale la Sig.ra Patrizia Trombini aveva trasferito al Sig. Angelo Santicoli la nuda
proprietà dell'Immobile, sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel
N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2;

che la sentenza del Tribunale di Brescia n. 3936/2013 è stata confermata dalla Corte
di Appello di Brescia con sentenza n. 514/17, passata in giudicato;

che in data 20 dicembre 2020 sono state delegate le operazioni di vendita al Notaio Calini ed è stato nominato Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. con termine per l'espletamento delle attività delegate in ventiquattro mesi;

che in data 30 giugno 2021 è stato depositato ricorso in riassunzione dell'esecuzione;

che nelle more è deceduto il Sig. Angelo Santicoli;

che il Fallimento Interfood ha chiesto anche il pignoramento della nuda proprietà degli Eredi del Sig. Angelo Santicoli sull'immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2, acquistata in forza dell'atto dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del creditore Fallimento Interfood;

che, in data 31 gennaio 2023 è stato iscritto a ruolo il procedimento esecutivo immobiliare nei confronti degli Eredi Santicoli al n.R.E. 48/2023;

che il procedimento immobiliare recante n.R.E. 85/2011 e il procedimento immobiliare avente n.R.E. 48/2023, poiché aventi ad oggetto il medesimo immobile, sono stati riuniti in data in data 17 marzo 2023, su istanza del Fallimento Interfood;

che in data 23 marzo 2023 è stata depositata dal fallimento Interfood istanza di vendita anche della nuda proprietà dell'immobile sito in Brescia, Via Duccio Marcantonio, n. 24, censito nel N.C.E.U. del Comune di Brescia, al foglio 10, par. 3022, sub. 22, zona cens. 2;

tutto ciò premesso,

chiede

di adottare i provvedimenti opportuni al fine di dare impulso alla procedura.

Roma – Brescia, 23 gennaio 2024.

Avv. Virginia Maria Garrafa





Avv. SILVIA TEODORA MASUCCI
NOTAIO

VIA G. P. da Palestrina, 19
00193 - Roma

TEL. 06 369989 FAX 06 36085790



CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(ART. 567, 2° COMMA C.P.C.)

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura esecutiva promossa dalla società "INTERFOOD S.P.A." in fallimento,
con sede in Roma (RM) - (codice fiscale 05626261001);

nei confronti della signora

"TROMBINI PATRIZIA", nata a Prestine (BS) il giorno 19 novembre 1960 (codice
fiscale TRM PRZ 60S59 H050I);

per un credito di euro 1.531.758,58
(unmilione cinquecentotrentunomilasettecentocinquantotto/58), nonché spese
legali di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) oltre IVA e CPA in favore dello
Stato (per l'ammissione al gratuito patrocinio), derivante da sentenza di
condanna per azione di responsabilità emessa dal Tribunale Civile di Roma n.
21747/2010.

Ordinanza di sequestro conservativo in corso di causa emessa dal Tribunale
civile di Roma - Sezione III Civile in data 13 settembre 2005, rep. n.
39042/2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità
immobiliare:

1) Ufficio Provinciale di Brescia in data 11 ottobre 2005 ai nn. 59218/36596
di formalità (a margine della quale è stata eseguita annotazione di sentenza
di condanna esecutiva in data 26 gennaio 2011 ai nn. 3392/689 di formalità) a
carico della stessa debitrice ed a favore del creditore precedente sui
seguenti beni immobili, per le quote e i diritti in appresso indicati:

- intero diritto di usufrutto sull'appartamento sito in Comune di Brescia, via
Duccio Marcantonio n. 24, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Brescia
al foglio 10, particella 3022, subalterno 22;

2) Ufficio Provinciale di Brescia - Sezione staccata di Breno in data 12
ottobre 2005 ai nn. 8176/5931 di formalità (a margine della quale è stata
eseguita annotazione di sentenza di condanna esecutiva in data 20 gennaio 2011
ai nn. 366/58 di formalità) a carico della stessa debitrice ed a favore del
creditore precedente sui seguenti beni immobili, per le quote e i diritti in
appresso indicati:

- quota indivisa di 22.222/100 della proprietà dei terreni censiti nel Catasto
dei Terreni del Comune di Prestine al foglio 1, particelle 2393 e 1289.

* * *

La sottoscritta Silvia Teodora Masucci, Notaio in Roma, iscritta al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, consultati gli atti dell'Ufficio del Territorio di Brescia - Catasto fabbricati del Comune di Brescia e Catasto terreni del Comune di Prestine e della competente l'Agenzia del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, anche della Sezione staccata di Breno, per il ventennio anteriore alla trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo relativamente ai diritti immobiliari sopra indicati,

CERTIFICA

quanto segue, in relazione agli immobili sopra indicati, nell'ordine sopra riportato:

A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI:

I. quanto all'immobile sopra descritto in epigrafe sotto il numero 1), esso è attualmente censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Brescia come segue:

in ditta di "SANTICOLI Angelo nato a PIAN D'ARTOGNE il 27/08/1948 - SNTNGL 48M27G550B - Nuda proprietà per 1/1" e "TROMBINI PATRIZIA nata a PRESTINE il 19/11/1960 TRMPRZ60S59H050I - Usufrutto per 1000/1000", con indicazione di "Sezione urbana NCT, foglio 71, particella 42, subalterno 22, zona censuaria 2^ categoria A/2, classe 2^, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 418,33, via Marcantonio Ducco n. 24, piano 4"; a seguito della variazione catastale (per modifica identificativo - allineamento mappe) n. 44424.22/2006 in data 5 maggio 2006, in atti dalla stessa data (protocollo n. BS0123664), che varia l'unità immobiliare censita in Sezione urbana MOM, foglio 10, particella 3022, subalterno 22, a sua volta oggetto di variazione catastale d'ufficio (per zona censuaria e classe) n. 14434.822/1993 in data 27 luglio 1993, in atti dal 21 settembre 1993, che varia l'unità già distinta in Sezione urbana MOM, foglio 10, particella 3022, subalterno 22, tale dall'impianto meccanografico al 30 giugno 1987;

II. quanto agli immobili sopra descritti in epigrafe sotto il numero 2), essi sono rispettivamente distinti in Catasto terreni del Comune di Prestine come segue:

in ditta di "TROMBINI Faustino nato a PRESTINE il 12/06/1914 TRMFTN14H12H050S - Usufrutto; TROMBINI Maria Giulia nata a PRESTINE il 04/08/1922 TRMMGL22M44H050J - Usufrutto; TROMBINI Patrizia nata a PRESTINE il 19/11/1960 TRMPRZ60S59H050I - Proprietà;" con indicazione di "foglio 1, particella 2393, qualità prato, classe 2^, superficie ha. 00.00.40, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,10"; a seguito del frazionamento n. 3526 in atti dal 4 settembre 1990 che varia l'unità immobiliare censita al foglio 1, particella 991, della superficie catastale di ha. 00.31.05, tale dall'impianto meccanografico alla data 2 gennaio 1989;

in ditta di "COMUNE DI PRESTINE - Diritto del concedente; TROMBINI Claudia nata a PRESTINE il 30/11/1953 - TRMCLD53S70H050E - LIVELLARIA PROPRIETARIA 2/9; TROMBINI Maria Giulia nata a PRESTINE il 04/08/1922 TRMMGL22M44H050J - LIVELLARIA PROPRIETARIA 3/9; TROMBINI Maria Rosa nata a PRESTINE il 12/05/1955 TRMMRS55E52H050I - LIVELLARIA PROPRIETARIA 2/9; TROMBINI Patrizia nata a PRESTINE il 19/11/1960 TRMPRZ60S59H050I - LIVELLARIA PROPRIETARIA 2/9;" con

CODICE FISCALE MSCSVT69R42F839V - PARTITA IVA 06637351005

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

indicazione di "foglio 1, particella 1289, qualità bosco alto, classe 2^, superficie ha. 01.00.20, reddito dominicale euro 15,52, reddito agrario euro 3,10"; tale dall'impianto meccanografico alla data 2 gennaio 1989;

B) **STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE** del debitore esecutato TROMBINI PATRIZIA per i diritti immobiliari come sopra indicati e dei rispettivi danti causa succedutisi nel ventennio fino alle date di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo indicata in epigrafe, in riferimento agli immobili sopra descritti:

I. quanto all'immobile sopra descritto in epigrafe sotto il numero 1);

* atto di vendita ricevuto dal Notaio Antonio Langella di Gardone Val Trompia in data 7 novembre 1985, rep. n. 23878/6539, registrato a Gardone Val Trompia in data 27 novembre 1985 al n. 1764 vol. 16 e trascritto a Brescia in data 5 dicembre 1985 ai nn. 23241/16478 di formalità, in forza del quale la signora Vesselinoff Claudia, nata a Roma (RM) il giorno 16 dicembre 1938 (ivi indicata come coniugata in regime di comunione legale dei beni), ha venduto alla signora Trombini Patrizia (ivi indicata come di stato civile libero) la piena proprietà dell'immobile in oggetto, sito in Brescia, Sezione Mompiano, via Ducco, facente parte del Condominio "Eros", censito nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 3022, subalterno 22;

* atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Arrigo Staffieri di Pisogne in data 15 aprile 2004, rep. n. 122138/24034, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 21 aprile 2004 ai nn. 19646/11722 di formalità, in forza del quale la signora Trombini Patrizia ha venduto, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, al signor Santicoli Angelo, nato a Pian D'Artogne il giorno 27 agosto 1948, la nuda proprietà dell'immobile in oggetto, sito in Brescia, Sezione Mompiano, via Ducco, censito nel N.C.E.U. in Sezione urbana MOM al foglio 10, particella 3022, subalterno 22;

a margine della trascrizione in oggetto risulta eseguita in data 19 luglio 2007 ai nn. 41445/6153 di formalità annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, a sua volta trascritta a Brescia in data 8 maggio 2007 ai nn. 26050/15421 ed integrata con trascrizione in data 16 maggio 2007 ai nn. 27804/16388 di formalità;

II. quanto agli immobili sopra descritti in epigrafe sotto il numero 2);

IIa) relativamente al terreno censito nel Catasto terreni del Comune di Prestine al foglio 1, particella 2393:

- originario proprietario dell'immobile era il signor Trombini Faustino, nato a Prestine (BS) il giorno 12 giugno 1914, per acquisto fattone, in maggior consistenza, in forza di atto trascritto a Breno in data 17 aprile 1963 ai nn. 902/845 di formalità;

- atto di donazione ricevuto dal Notaio Francesco Passari in data 6 marzo 1981, rep. n. 19711/4009, registrato a Breno in data 26 marzo 1981 al n. 1165 vol. 16 e trascritto a Breno in data 6 aprile 1981 ai nn. 13494/1319 di formalità, in forza del quale il predetto signor Trombini Faustino, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie Trombini Maria Giulia, nata a Prestine (BS) il giorno 4 agosto 1922, che ha accettato, ha donato con dispensa da collazione e imputazione, tra l'altro, a

Trombini Patrizia, sopra generalizzata, l'intera nuda proprietà della porzione di terreno in oggetto ivi descritta come vecchio fabbricato rurale in parte rudere e in parte già fienile censito in Catasto terreni al foglio 3, mappale 2393, di are 0.40, derivante dal frazionamento della particella 991 dello stesso foglio 3;

e successiva costituzione dell'usufrutto vitalizio in capo alla predetta Trombini Maria Giulia, in morte del signor Trombini Faustino, deceduto in data 4 aprile 1983 (dichiarazione di successione registrata a Breno al n. 68 vol. 65 e trascritta a Breno in data 8 novembre 1983 ai nn. 4150/3597 di formalità);

I**Ib)** relativamente al terreno censito nel Catasto terreni del Comune di Prestine al foglio 1, particella 1289:

- successione ereditaria legittima in morte del signor Trombini Faustino, deceduto in data 4 aprile 1983 (dichiarazione di successione registrata a Breno al n. 68 vol. 65 e trascritta a Breno in data 8 novembre 1983 ai nn. 4150/3597 di formalità), devolutasi, secondo le risultanze documentali della rispettiva dichiarazione di successione trascritta presso i Registri immobiliari, in virtù di legge, in favore del coniuge Trombini Maria Giulia, nata a Prestine (BS) il giorno 4 agosto 1922, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) dell'intero, e delle tre figlie Trombini Claudia, nata a Prestine (BS) il giorno 30 novembre 1953; Trombini Maria Rosa, nata a Prestine (BS) il giorno 12 maggio 1955 e Trombini Patrizia, nata a Prestine (BS) il giorno 19 novembre 1960, per la quota indivisa di 2/9 (due noni) ciascuna dell'intero, nella quale è caduta la piena proprietà del terreno in oggetto, gravato da livello in favore del Comune di Prestine;

al riguardo si precisa, quanto alla continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., che non risulta trascritto alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità in oggetto da parte della signora Trombini Patrizia e che pertanto non vi è continuità delle trascrizioni;

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI TROMBINI PATRIZIA (sopra generalizzata) e dei rispettivi danti causa succedutisi nel ventennio fino alle date di trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo indicata in epigrafe, in riferimento agli immobili sopra descritti:

I. quanto all'immobile sopra descritto in epigrafe sotto il numero 1);

- ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Roma - Terza sezione civile in data 13 settembre 2005, rep. n. 39042/2005, trascritta a Brescia in data 11 ottobre 2005 ai nn. 59218/36596 di formalità, in favore della società "INTERFOOD S.P.A.", con sede in Roma (RM), e contro la signora Trombini Patrizia, sopra generalizzata, citata in epigrafe; gravante sull'intero diritto di usufrutto dell'immobile in oggetto, ivi identificato catastalmente come censito al foglio 10, particella 3022, subalterno 22 (senza indicazione della Sezione urbana MOM e con errata indicazione dell'indirizzo di ubicazione come "via Duccio Marcantonio", anziché "via Marcantonio Ducco"); a margine della trascrizione in oggetto risulta annotazione di sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Roma in data 4 novembre 2010, rep. n. 7854/2010, eseguita a Brescia in data 26 gennaio 2011 ai nn. 3392/689 di formalità, con la quale il Tribunale di Roma ha condannato la signora Trombini Patrizia al pagamento della somma di euro 1.531.758,58 (unmilione CINQUECENTOTRENTUNOMILASETTENTOCINQUANTOTTO virgola CINQUANTOTTO)

in favore del fallimento "INTERFOOD S.P.A.";

atto di citazione in revocatoria ordinaria art. 2901 cod. civ. presso il Tribunale di Brescia in data 2 aprile 2007, rep. n. 3646/2007, trascritto a Brescia;

* in data 8 maggio 2007 ai nn. 26050/15421 di formalità, a favore del "FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ INTERFOOD SPA", con sede in Roma, e contro la signora Trombini Patrizia, sopra generalizzata, gravante sull'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, ivi identificato catastalmente come censito in Sezione urbana NCT, foglio 71, particella 42, subalterno 22, già Sezione urbana MOM, foglio 10, particella 3022, subalterno 22, con il quale si chiede di dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. l'atto di cessione della nuda proprietà con riserva di usufrutto autenticato nelle firme dal Notaio Arrigo Staffieri di Brescia in data 15 aprile 2004, rep. n. 122138/24034, trascritto a Brescia in data 21 aprile 2004 ai nn. 19646/11722 di formalità;

* ed in data 16 maggio 2007 ai nn. 27804/16388 di formalità, a favore del "FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ INTERFOOD SPA", con sede in Roma, e contro il signor Santicoli Angelo, sopra generalizzato, gravante sull'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, ivi identificato catastalmente come censito in Sezione urbana NCT, foglio 71, particella 42, subalterno 22, già Sezione urbana MOM, foglio 10, particella 3022, subalterno 22, con il quale si chiede di dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. l'atto di cessione della nuda proprietà con riserva di usufrutto autenticato nelle firme dal Notaio Arrigo Staffieri di Brescia in data 15 aprile 2004, rep. n. 122138/24034, trascritto a Brescia in data 21 aprile 2004 ai nn. 19646/11722 di formalità;

II. quanto agli immobili sopra descritti in epigrafe sotto il numero 2);

IIa) relativamente al terreno censito nel Catasto terreni del Comune di Prestine al foglio 1, particella 2393:

- ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Roma - Terza sezione civile in data 13 settembre 2005, rep. n. 39042/2005, trascritta a Breno in data 12 ottobre 2005 ai nn. 8176/5931 di formalità, in favore della società "INTERFOOD S.P.A.", con sede in Roma (RM), contro la signora Trombini Patrizia, sopra generalizzata, gravante sulla quota di 22,222/100 (ventidue virgola duecentoventidue centesimi) del diritto di proprietà del terreno in oggetto;

a margine della trascrizione in oggetto risulta annotazione di sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Roma in data 4 novembre 2010, rep. n. 7854/2010, eseguita a Breno in data 20 gennaio 2011 ai nn. 366/58 di formalità, con la quale il Tribunale di Roma ha condannato la signora Trombini Patrizia al pagamento della somma di euro 1.531.758,58 (unmilione cinquecentotrentunomilasettecentocinquantaotto virgola cinquantotto) in favore del fallimento "INTERFOOD S.P.A.";

IIb) relativamente al terreno censito nel Catasto terreni del Comune di Prestine al foglio 1, particella 1289:

- ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Roma - Terza sezione civile in data 13 settembre 2005, rep. n. 39042/2005, trascritta a Breno in data 12 ottobre 2005 ai nn. 8176/5931 di formalità, in favore della società "INTERFOOD S.P.A.", con sede in Roma (RM), contro la signora Trombini Patrizia, sopra generalizzata, gravante sulla quota di 22,222/100 (ventidue virgola duecentoventidue centesimi) del diritto di proprietà del terreno in oggetto;

a margine della trascrizione in oggetto risulta annotazione di sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Roma in data 4 novembre 2010, rep. n. 7854/2010, eseguita a Breno in data 20 gennaio 2011 ai nn. 366/58 di formalità, con la quale il Tribunale di Roma ha condannato la signora Trombini Patrizia al pagamento della somma di euro 1.531.758,58 (unmilione cinquecentotrentunomilasettecentocinquantotto virgola cinquantotto) in favore del fallimento "INTERFOOD S.P.A."

Roma, 27 giugno 2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CODICE FISCALE MSCSVT69R42F839V - PARTITA IVA 06637351005