



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO

Dott. Davide Foppa Vicenzini

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 3/2024.

nella procedura esecutiva promossa da

FIVE S.R.L. contro SIG. AQUINO GIUSEPPE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO TRILOCALE CON SERVIZI E ACCESSORI (AL PIANO PRIMO) E
AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO, FACENTI PARTE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE SITO IN VIA BOSCHETTI DI SOTTO N. 6 (LOCALITÀ BOSCHETTI)
IN COMUNE DI MONTICHIARI PROVINCIA DI BRESCIA.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni

ASTE
GIUDIZIARIE®

San Zeno Naviglio 19 Agosto 2024



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

PREMESSE

	pag.	05
1. Incarico e quesito	pag.	05
2. Accertamenti e sopralluoghi	pag.	05
3. Raccolta documentazione	pag.	05
3.1 Certificati catastali	pag.	05
3.2 Ispezioni alla C.RR. II.	pag.	05
3.3 Richiesta copia atti all'Archivio Notarile	pag.	06
3.4 Richiesta copia atti a notai esercitanti l'attività	pag.	06
3.5 Richiesta accesso agli atti presso il comune	pag.	06
3.6 Ricerca comparabili	pag.	06

CAPITOLO A

	pag.	07
A.1 Verifica conformità procedura art.567 cpc	pag.	07
A.2. Titoli di Provenienza	pag.	07
A.2.1 Atto di compravendita	pag.	07
A.2.2 1° atto di c/v precedente	pag.	07
A.2.3 2° atto di c/v precedente	pag.	08
A.2.4 3° atto di c/v precedente	pag.	08
A.2.5 4° atto di c/v precedente	pag.	08
A.3 Convenzioni matrimoniali	pag.	08

CAPITOLO B

	pag.	09
B.1 identificazione e descrizione attuale dei beni	pag.	09
B.1.1 Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni	pag.	09
B.1.2 Catasto terreni	pag.	10
B.1.3 Precedenti riferimenti catastali	pag.	10
B.1.4 Elaborato di subalternazione	pag.	11
B.1.5 Catasto fabbricati	pag.	12
B.1.6 Descrizione unità immobiliari	pag.	13
B.2. Conformità catastale	pag.	15
B.2.1 Conformità intestazione catastale	pag.	16
B.2.2 Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi	pag.	16
B.3 Descrizione della zona	pag.	16
B.3.1 Infrastrutture e trasporti	pag.	16
B.3.2 Andamento demografico	pag.	17
B.3.3 Descrizione del complesso condominiale in cui sono situate le u.i.	pag.	18
B.3.4 Determinazione superfici commerciali	pag.	25
B.3.5 Verifica rapporti aero illuminanti	pag.	25
B.3.6 Prestazione energetica	pag.	26
B.3.7 Requisiti Acustici	pag.	26
B.3.8 Autorizzazione VFF autorimesse	pag.	26

CAPITOLO C

C.1. Possesso pag. 27

C2. Valore locativo pag. 27

CAPITOLO D pag. 27

D.1. Esistenza di formalità e vincoli pag. 28

D.1.1 Iscrizioni pregiudizievoli pag. 28

D.2. Vincoli e oneri pag. 29

CAPITOLO E pag. 32

E.1. Provvedimenti edilizi pag. 32

E.1.1. Situazione urbanistica pag. 37

E.1.2 Finalità e obiettivi pag. 38

E.1.3 Parte soggetta a vincolo idrogeologo pag. 38

E.1.4 Parte soggetta a vincolo ambientale pag. 38

E.1.5 Regolarità edilizia e urbanistica pag. 38

E.2. Stima oneri per regolarizzazione edilizia e catastale pag. 39

E.2.1 Finestra per sanatoria edilizia pag. 39

E.3 Stima minor valore per vizi e difetti relativi pag. 40

E.3.1 Regolarizzazione catastale pag. 40

E.3.2 Riduzione prezzo pag. 40

E.4. Destinazione d'uso pag. 41

CAPITOLO F pag. 41

F.1 Formazione lotti pag. 41

F.2 Divisibilità dei lotti pag. 41

F.3. Oneri gravanti a carico dell'acquirente pag. 42

CAPITOLO G pag. 42

G.1 Criteri e procedimenti estimativi pag. 42

G.2. Ricerca dei beni comparabili pag. 43

CAPITOLO H pag. 45

Conclusioni pag. 45

Elenco Allegati pag. 46

PREMESSE

1) - INCARICO E QUESITO-

In data 26/03/2024 il G.O.P. riguardo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, nominava lo scrivente perito "*esperto per la stima dei beni pignorati*" disponendo, per il solo conferimento dell'incarico di stima, l'invio dell'accettazione dell'incarico medesimo in modalità telematica il giorno 05/04/2024 e il deposito della relazione da effettuarsi entro il termine del 01/09/2024, cioè almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il giorno 02/10/2024 (Cfr. Allegato 1).

2) - ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI-

Con il medesimo provvedimento è stato nominato custode giudiziario il Dott. Antonio Giovanni Grassi. Previa concertazione, tra il suddetto custode giudiziario e lo scrivente perito, il giorno 04/05/2024 dalle ore 15.00 è stato effettuato il primo accesso all'abitazione oggetto della presente valutazione alla continua presenza del proprietario (Cfr. Allegato 0).

Nel corso del già menzionato sopralluogo sono state eseguite sia le verifiche visive riguardo l'interno dell'abitazione e l'autorimessa, con particolare riferimento alla tipologia delle finiture; lo stato di manutenzione e conservazione; sia i rilievi fotografici degli elementi significativi al fine di descrivere e valutare le u.i. in esame.

3) - RACCOLTA DOCUMENTAZIONE -

3.1 - Certificati catastali-

In data 05/04/2024 e 09/04/2024 sono state eseguite presso l'Agenzia del Territorio, le visure e la richiesta dei certificati catastali (estratti di mappa, visure storiche unità immobiliari, visure al catasto terreni, planimetrie; elaborato di subalternazione; elenco subalterni ecc.) che si allegano alla presente relazione.

3.2 - Ispezioni alla C.RR. II.-

In data 28/05/2024 sono state seguite le ispezioni ipotecarie presso la competente C.RR. II. di Brescia, all'esito delle quali sono state estratte le note di trascrizione relative alla formalità che riguardano le u.i. in esame.

3.3 -Richiesta copia atti all'Archivio Notarile- in data 09/04/2024 è stata richiesto all'archivio notarile l'atto di provenienza Not. Vanoli a. Repertorio n. 107356 del 27/10/2014-.

3.4 -Richiesta copia atti a notai esercitanti l'attività-

3.5 -Richiesta accesso agli atti presso il comune-

-In data 29/05/2024, tramite il portale IN PRATICA, del comune di Montichiari è stata presentata richiesta di accesso agli atti, per esame ed estrazione copia dei provvedimenti edilizi che hanno riguardato le u.i. in esame. Previo versamento a saldo dei diritti segreteria, in data 04/07/2024 lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale per esaminare e indicare la documentazione da ritirare, relativa ai provvedimenti edilizi relativi alle u.i. in esame meglio indicati e descritti nel prosieguo della presente.

- In data 19/07/2024, il Comune di Montichiari previo saldo della somma dovuta per ciascun fascicolo esaminato ha trasmesso allo scrivente copia dei fascicoli edilizi relativi alle u.i. in esame.

-In data 12/08/2024, si è reso necessario un ulteriore accesso presso il complesso condominiale per verificare alcune discrasie emerse in sede di verifica in studio tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici catastali. E un ulteriore accesso in comune per un confronto con il responsabile dell'area tecnica per verificare il numero esatto delle pertiche edilizie rilasciate rispetto a quelle esistenti

- In data 19/08/2024, si è reso necessario un altro accesso per ottenere il rilascio delle due pratiche edilizie non presenti nel primo invio (variante alla Permesso di costruire n. 37/2009 e richiesta di abitabilità). Fascicolo trasmesso nella medesima mattinata.

3.6 - Ricerca comparabili-

Completati i necessari rilievi, le visure presso i pubblici uffici e raccolta la documentazione utile e necessaria lo scrivente perito espone di seguito il risultato degli accertamenti eseguiti.

CAPITOLO A

-A-

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

A.1 -Verifica conformità procedura art. 567 c.p.c.¹-

La documentazione allegata al fascicolo, costituita dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è conforme a quanto previsto dall'Art. 567 c.p.c. secondo comma e conforme.

A.2 -Titoli di provenienza-

A.2.1 – Atto di compravendita- in data 14/05/2018 con atto di compravendita, Repertorio N. 3436

Raccolta N. a rogito notaio Avv. Roberto Di Placido residente in Brescia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Brescia il Sig. Aquino Giuseppe, nato a Pompei (NA) il giorno 11 giugno 1972, residente e domiciliato a Montichiari (BS) in via Malvezzi n. 17, codice fiscale QNA GPP 72H11 G813K., acquistava, dalla società di diritto italiano denominata **"M. Group 3** Srl, con sede in Montichiari (BS), Via Calafame n. 13, capitale sociale di euro 500 (cinquecento), numero di iscrizione al Registro delle imprese di Brescia, Partita IVA e codice fiscale 03736930987, iscritta al R.E.A di Brescia al n. BS – 558845 la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato residenziale sito in Comune di Montichiari (BS) in via Boschetti Sotto n. 6, consistenti in un'abitazione a piano primo nonché una autorimessa pertinenziale a piano sotto strada, il tutto censito nel Catasto Fabbricati delle suddette con i seguenti identificativi catastali:

- Sez. NCT, Foglio 79 mappale 455 sub. 77 Via Boschetti Sotto Snc, piano 1, categoria A/2 Classe 6 Vani 4 sup. cat. 85 mq. - totale escluse aree scoperte mq. 77, Rendita Catastale Euro 382,18 (Abitazione);

-Sez. NCT, Foglio 79 mappale 455 sub. 47, Via Boschetti Sotto Snc, piano S1, categoria C/6 Classe 4 mq. 28, sup. cat. 33 mq., Rendita Catastale Euro 52,06 (autorimessa pertinenziale).

Il prezzo dichiarato in atto è di **€ Euro 105.000,00** (Cfr. Allegato 13).

-A.2.2 -Con Atto di compravendita autenticato in data **14 settembre 2015** n. 897/567 di repertorio del notaio Roberto Di Placido, registrato a Brescia 2 il 18 settembre 2015 col n. 34477 e trascritto a Brescia in data 18 settembre 2015 ai nn. 31457/20285, la società **M. GROUP 3** s.r.l. s., acquistava, dalla Società **Investimenti immobiliari di Busseni coperture s.r.l. e c. s.a.s. sede in Montichiari** (BS) partita iva n. 02114750983 la piena proprietà di quanto in esame.

-A.2.3 - Con atto in data **27/10/2014**, a rogito notaio, Vanoli Angelo sede Montichiari (BS) repertorio n. 107356 -la società Viola investimenti immobiliari di Viola Maurizio e c. S.a.s. sede in Montichiari (BS) Partita iva n. 02114750983* mutava la propria denominazione in - **Investimenti immobiliari di Busseni coperture s.r.l. E c. S.a.s. sede in Montichiari (BS) partita IVA 02114750983** (Cfr. allegato 19).

-A.2.4 - Con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gianluigi Cisotto in data 26 novembre 2008 rep. n. 119909, trascritta a Brescia in data 17 dicembre 2008 all'art. 35174, la società Viola Investimenti Immobiliari di Viola Maurizio e c. S.a.s., con sede a Montichiari (BS), C.F. n. 02114750983 acquistava dai signori Bricchetti Alessandro Aldo, Bricchetti Chiara, Bricchetti Enrico, Bricchetti Silvia, Bricchetti Cristina Maria Antonia, Bricchetti Giovani Maria, Bricchetti Maria, Bricchetti Paolo, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente relazione (Cfr. allegato 23).

-A.2.5 Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato (del quale è parte la porzione immobiliare in oggetto) è oggetto della **convenzione urbanistica** per piano di lottizzazione con atto a rogito notaio Gianluigi Cisotto in data 7 novembre 2008 rep. n. 119690, trascritto a Brescia il 26 novembre 2008 all'art. 33242(Cfr. allegato 8).

Si segnala che le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti NON sono state completate: la descrizione delle opere incomplete è riportata nell'elenco redatto dal Collaudatore ing. Gelfi, di cui all' allegato 11 e così come meglio descritto nel prosieguo della presente relazione.

A.3 -Convenzioni Matrimoniali-

Per quanto riferito dal il Soggetto esecutato non è coniugato e vive da solo nell'appartamnto (Cfr. Allegato 0).

CAPITOLO B

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di

questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

B.1 - Identificazione E Descrizione Attuale Dei Beni -

B.1.1 - Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni – Il complesso condominiale nel quale sono ubicate le u.i. in esame è costituita da un ampio lotto di area pianeggiante, completamente recintata, oggi identificato al NCT, catasto terreni, al foglio 79, particella

Figura n. 1: ortofoto del complesso immobiliare ove sono situate le porzioni immobiliari in esame.



455, avente la

Figura n. 2: Estratto di mappa: foglio 79 particella 455: con linea **rossa** è delimitata la particella catastale ove insiste il complesso immobiliare; Con linea **gialla** è indicata la posizione dell'appartamento e autorimessa rispetto al compendio immobiliare.



superficie catastale di circa **mq. 5.563**, sul quale insistono tre distinti edifici condominiali, rispettivamente indicati negli elaborati grafici di progetto come “edificio 1- edificio 2- edificio 3” (Cfr. Figura n.1) per un totale di **n. 32 appartamenti** con relative 32 autorimesse interrato, oltre a spazi accessori e pertinenze di uso comune. Detti Fabbricati sono posti su due piani fuori terra e uno interrato (Cfr. Allegato 3). Le unità immobiliari in esame sono costituite da abitazione con autorimessa rispettivamente poste al piano primo e interrato dell'edificio convenzionalmente indicato con il **numero 2**.

B 1.2 -Catasto terreni-

Il complesso immobiliare a destinazione residenziale, come sopra descritto, è stato edificato dalla ditta “Viola investimenti Immobiliari” negli anni 2009/2011, su lotto di area facente parte del P.L. denominato “Croce”, identificato al NCT del comune censuario di Montichiari al Foglio 79 particella

455. (ente urbano derivato dal frazionamento della ex particella 247), situato nella località denominata *via Boschetti di sotto* posta a sud est del centro urbano di Montichiari.

Figura 3 - riferimenti precedenti- Estratto mappa e aerofotogrammetrico ante intervento edilizio.



-La palazzina n. "2" -nella quale sono poste le u.i. in esame- ha forma rettangolare e una superficie coperta di circa **mq 384,25**. Internamente si sviluppa su tre piani: -interrato- destinato ad autorimesse e corsello di accesso; -piano terra e primo- destinati a residenza.

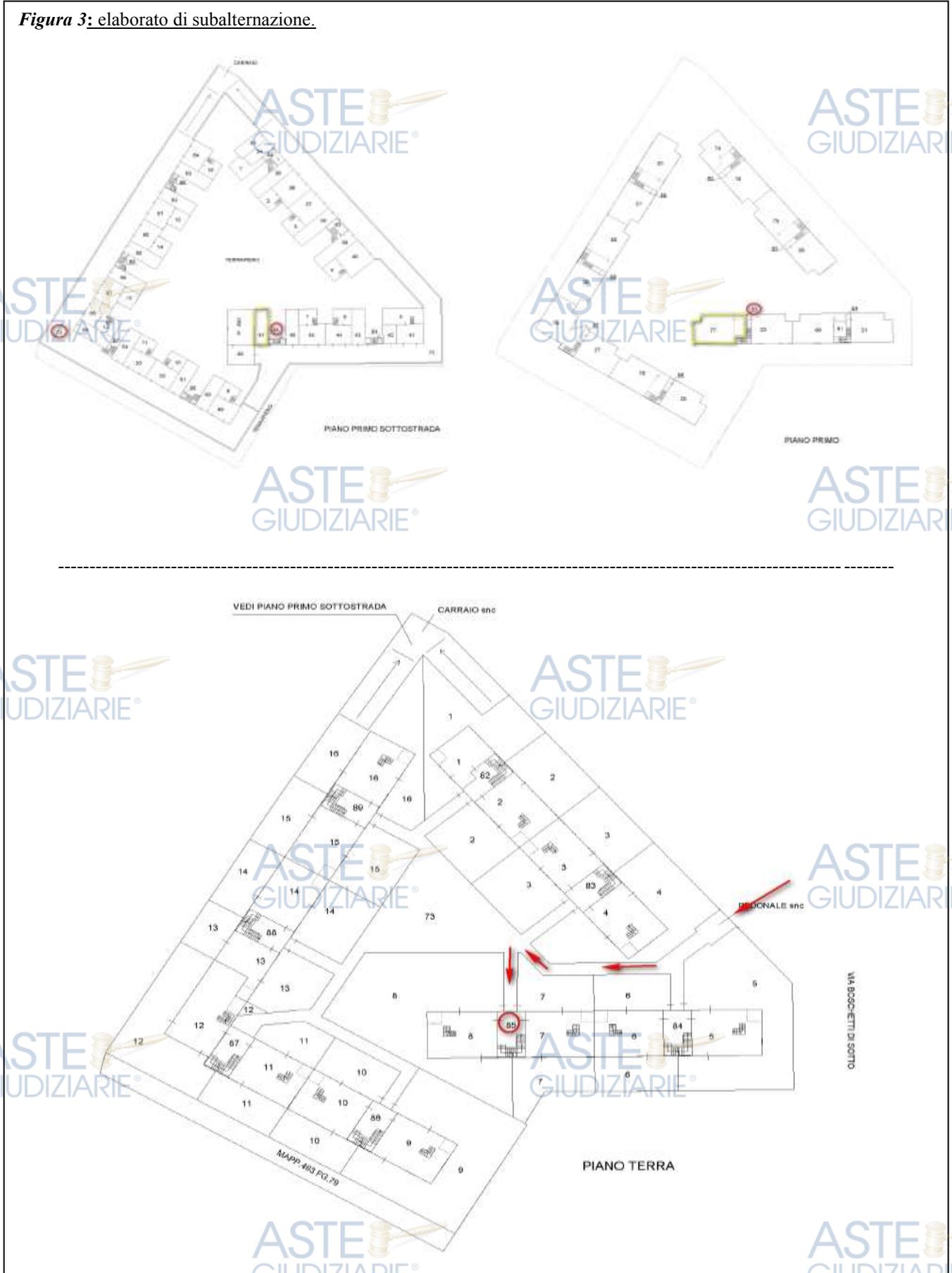
B.1.3 -Precedenti riferimenti catastali-

-Il fabbricato del quale è stato edificato sul terreno distinto nel vigente catasto terreni del Comune di Montichiari (BS) al foglio 79 con la particella 455 (ente urbano di mq. 5563), derivante dal frazionamento e soppressione del terreno distinto al medesimo foglio 79 con la particella 247 (derivante dal frazionamento e soppressione del terreno distinto al medesimo foglio 79 con la particella 51. -Il tipo mappale e frazionamento è stato presentato in data 19/11/2010 Pratica prot. BS0379662 all'U.T.E. in data 23/11/2010.

B.1.4 -Elaborato di subalternazione- Le unità immobiliari in esame sono oggi identificate al Catasto fabbricati del Comune censuario di Montichiari (BS) al foglio 79 particella 455 sub. 77 piano primo, e particella 455 sub 47 piano interrato cui competono le parti comuni identificate con le particelle 455 sub 85 (vano scala); 73, ingresso, camminamenti pedonali, cortile, corsello di ingresso (*Cfr. Allegati 4-5*) così come meglio identificato nell'ultimo elaborato di subalternazione n. BS0159799 del 30/07/2013

(Cfr. Figura n. 3). al piano interrato- costituita da un unico ampio locale avente altezza interna di circa mq 2,40 e superficie catastale commerciale di mq 33,00² a destinazione autorimessa, cui si accede dalla scala comune di cui al sub. 85.

Figura 3: elaborato di subalternazione.



B 1.6 -Descrizione unità immobiliari (Cfr Figura 4) -.

-Particella 455 sub. 77- la planimetria catastale (Cfr. Allegato 6) rappresenta una unità immobiliare a destinazione residenziale, cui si accede dalla scala comune di cui al sub. 85, così costituita:

- piano primo- dal vano scala comune si accede all'ampio portico-(loggia), ingresso ampio locale cucina soggiorno con ampia terrazza che si affaccia sulla corte interna; disbrigo zona notte che immette nel bagno con doccia (completo di sanitari), nelle due camere matrimoniali di cui: una con balcone che si affaccia sull'esterno del complesso immobiliare. L'altezza interna dell'appartamento è di circa m. 2,70. avente superficie catastale commerciali **di mq³ 85,00** compreso le parti scoperte (balcone e terrazza).

-Particella 455 sub. 47: la planimetria catastale (Cfr. Allegato 7) rappresenta una unità immobiliare posta al piano interrato- costituita da un unico ampio locale avente altezza interna di circa mq 2,40 e superficie catastale commerciale di **mq 33,00⁴** a destinazione autorimessa, cui si accede dalla scala comune di cui al sub. 85.

Figura 4-Estratto visura catastale appartamento.

Dati della richiesta		Comune di MONTICHIARI (Codice:F471) Provincia di BRESCIA										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: NCT Foglio: 79 Particella: 455 Sub.: 77										
INTESTATO												
1	AQUINO Giuseppe nato a POMPEI (NA) il 11/08/1972						QNAGPP72H11G813K*			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Residua	Variazione del 09/11/2015 - Invenimento in virtue dei dati di superficie.
	NCT	79	455	77			A/2	6	4 vani	Totale: 85 m ² Totale: valore area scoperta**): 7 m ²	Euro 382,18	
Indirizzo		VIA BOSCHETTI SOTTO a. SIC. Piano 1										
Notifica		Partita					Mod.50					
Annotazioni		-classamento e risulta con rettifica entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/194)										

Estratto visura catastale autorimessa.

Dati della richiesta		Comune di MONTICHIARI (Codice:F471) Provincia di BRESCIA										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: NCT Foglio: 79 Particella: 455 Sub.: 47										
INTESTATO												
1	AQUINO Giuseppe nato a POMPEI (NA) il 11/08/1972						QNAGPP72H11G813K*			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
1	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Residua	Variazione del 09/11/2015 - Invenimento in virtue dei dati di superficie.
	NCT	79	455	47			C/6	4	28 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 52,06	
Indirizzo		VIA BOSCHETTI SOTTO a. SIC. Piano 51										
Notifica		Partita					Mod.50					
Annotazioni		-classamento e risulta con rettifica entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/194)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F471 - Foglio 79 - Particella 455

³ Cfr. vedi visura Figura 4.

⁴ Cfr. vedi visura Figura 4.

Confini delle U.I. con riferimento alla mappa C.T.

-Particella sub. 455 sub 77-

Piano Primo, da nord in senso orario: vuoto su corte esclusiva (sub 8); pianerottolo e scala comune (sub 85); ancora vuoto su corte esclusiva (sub 8).

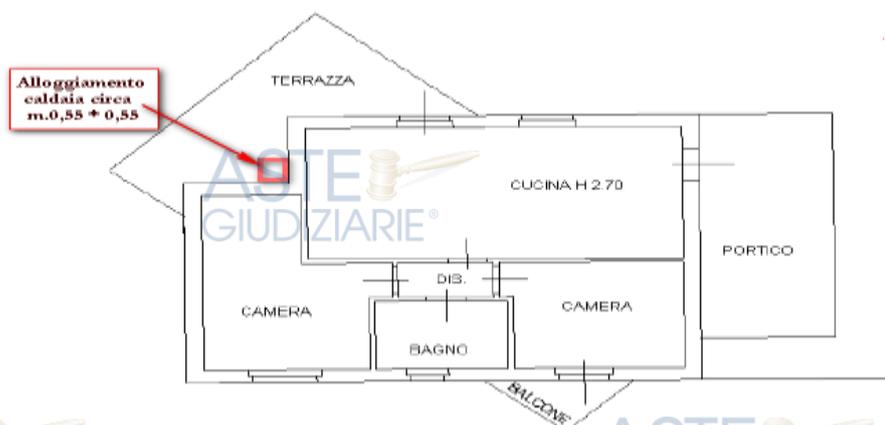
-Particella sub. 455 sub 47-

Pano interrato, da nord in senso orario: terrapieno, vano scala comune sub 85, corsello comune sub 73; altra proprietà sub 8.

Così come meglio identificato nell'elaborato planimetrico di cui alla *Figura 3* cui si rimanda.

Figura 5: schema indicativo delle difformità catastali Rilevate particella 455 sub 77.

Con colore **rosso** sono indicate le parti di nuova costruzione.



B.2 – Conformità Catastale⁵

B.2.1 -Conformità intestazione catastale-

Le suddette u.i. sono correttamente intestate alla proprietaria così come riportato nelle visure catastali di cui agli allegati 6-7 cui si rimanda.

B.2.2 -Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi-

La planimetria relativa all'abitazione **non è conforme allo stato dei luoghi**,⁶ a seguito della realizzazione di un piccolo volume tecnico sulla terrazza riconducibile alla formazione di alloggio per caldaia, così come sommariamente indicato nella planimetria di seguito riportata (*Cfr. Figura n. 5*), nella quale sono indicate con colore **rosso** le parti di nuova costruzione.

Sussistono lievi difformità che incidono sulla rendita catastale ed è quindi necessario provvedere alla **presentazione di una nuova planimetria catastale.**

* * * * *

B.3- Descrizione Della Zona -

-Territorio- Boschetti di Montichiari è una località situata nel comune di Montichiari (conta circa 26.000 abitanti) posta a sud est della provincia di Brescia, in Lombardia. Montichiari è una città di medie dimensioni, conosciuta per il suo patrimonio storico e culturale, così come per la sua posizione strategica tra Brescia e il Lago di Garda.

-Posizione geografica- La località Boschetti si trova a sud del centro abitato di Montichiari in una zona prevalentemente pianeggiante tipica della Pianura Padana, posta a circa metà strada tra il comune di Castiglione delle Stiviere (MN). Sebbene Montichiari non si trovi direttamente sulle rive del Lago di Garda, è abbastanza vicino da cui sono facilmente raggiungibili i paesi del basso lago: Desenzano del Garda, Sirmione, Peschiera del Garda. **Attrazioni nelle vicinanze-** Montichiari offre attrazioni culturali, religiose e turistiche, come il Castello Bonoris⁷, il Museo Lechi⁸, l'antica Pieve di San Pancrazio⁹, il Duomo¹⁰, il Santuario Diocesano Rosa Mistica Madre della Chiesa Fontanelle di

⁵ Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010 del 10 agosto 2010 (dopo la conversione in legge del D.L.).

⁶ Con riferimento all'art.19 comma 14 D.L. 78/2010.

⁷ Castello in stile neogotico ri-costruito alla fine del XIX secolo.

⁸ Ospita una collezione di opere d'arte e oggetti storici.

⁹ Antica chiesa di XII secolo, l'edificio è orientato verso est. La muratura è formata da conci squadri di pietra calcarea bianca ricavata dalle cave di Mazzano e Virle in provincia di Brescia. La facciata, molto semplice con elegante bifora e colonnine a gruccia, una porta a tutto sesto e finestrella a croce greca del timpano.

Montichiari, il cui culto è stato recentemente riconosciuto dal Vescovo con Decreto Vescovile del 08/07/2024. Sotto il presidio sanitario si segnala l'Ospedale nella zona Boschetti.

Sotto il profilo sportivo si segnala: centro piscine, il Velodromo Fassa Bortolo. Montichiari ha un importante significato storico legato alle Guerre di Indipendenza italiane, nel processo di unificazione italiana contro l'Impero austriaco. Durante la Seconda Guerra d'Indipendenza si segnala la Battaglia di Solferino e San Martino (vicina a Montichiari) che fu tra gli eventi principali di questo sanguinoso processo-.

B.3.1 - Infrastrutture e Trasporti-

-Strade Principali-

Strada Statale 236 (Goitese)- È la principale arteria stradale che attraversa Montichiari, collegando la città con Brescia a nord e Mantova a sud.

-Strada Provinciale 37 (SP 37) - Conosciuta anche come "Via Mantova", collega Montichiari con Carpenedolo e altre località della provincia di Brescia.

-Strada Provinciale 668 (SP 668) -Nota come "Lenese", è una delle principali direttrici est-ovest della pianura bresciana, collegando diversi comuni e facilitando l'accesso alla rete autostradale.

- Autostrade-

A4 (Milano-Venezia) consente un accesso rapido alle principali città del Nord Italia, inclusi Milano e Verona. Due sono le uscite che interessano il territorio di Montichiari: Desenzano del Garda, Brescia Est; situate a circa 10-15- minuti di auto da Montichiari.

Tramite il raccordo autostradale denominato "*corda molle*", che collega il casello di BS Est sulla A/4 e il casello di Ospitaletto, sempre sulla A/4 e la tangenziale di Brescia, è possibile accedere alle varie strade principali che radialmente collegano Brescia e le autostrade, A21 (Torino-Brescia) BR-BE-MI

A-35.

-Aeroporti-Montichiari è dotato di proprio aeroporto, (Gabriele D'Annunzio) inizialmente destinato per voli di linea interni e da alcuni anni viene utilizzato solo per voli commerciali. In ogni caso Montichiari si trova all'circa, 60 km tra gli equidistanti aeroporti di Villafranca di Verona e Orio Al Serio Bergamo. Tramite la A 35 è possibile raggiungere velocemente anche l'aeroporto di Linate.

¹⁰ Il progetto e dell'Architetto Giorgio Massari seguace di Baldassarre Longhena (tramite la lezione di Antonio Gaspari) e proseguì la tradizione classica di Andrea Palladio e di Jacopo Sansovino. Contiene una Tela del Romanino raffigurante l'Ultima cena.

-Trasporti Pubblici--Autobus- Montichiari è servita da una rete di autobus che collega il comune con le città vicine, inclusi Brescia e Desenzano del Garda. Il servizio è gestito da diverse compagnie e offre soluzioni per pendolari e turisti.

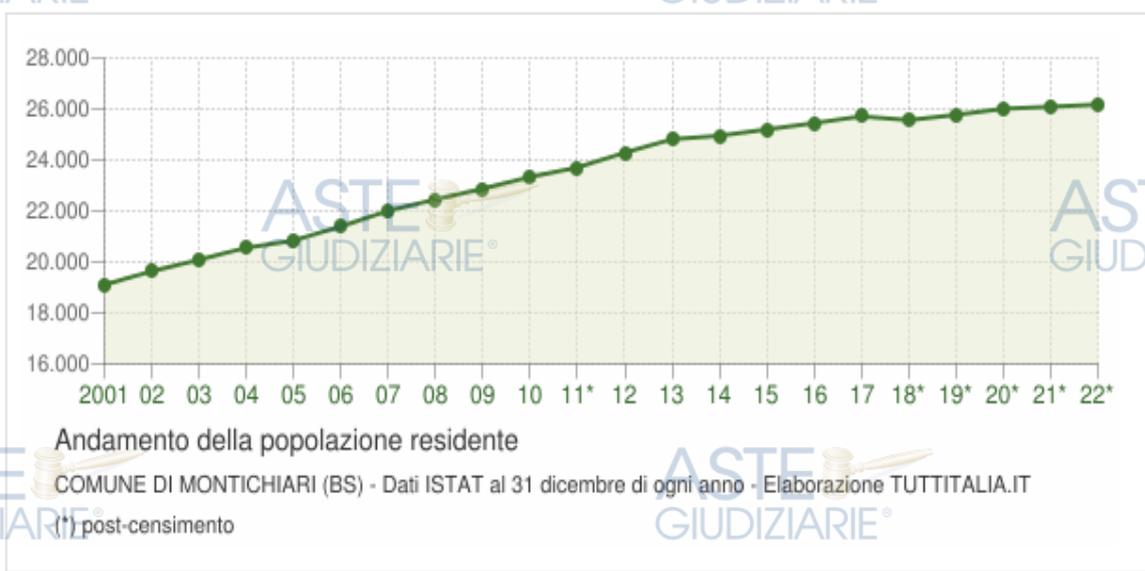
-Stazione Ferroviaria di Brescia- Sebbene Montichiari non abbia una stazione ferroviaria propria, la vicina città di Brescia offre una stazione ferroviaria con collegamenti ad alta velocità e regionali, facilitando i viaggi verso tutta Italia.

- Piste Ciclabili Montichiari è dotata di una serie di piste ciclabili che promuovono la mobilità sostenibile. Queste piste sono particolarmente utilizzate per gli spostamenti quotidiani e per attività ricreative. Le infrastrutture viarie di Montichiari sono dunque ben sviluppate e supportano efficacemente sia il traffico locale che quello regionale, rendendo la città un nodo importante per i trasporti nella provincia.

B.3.2 -Andamento Demografico- Il comune di Montichiari ha registrato negli ultimi 20 anni un costante incremento di residenti, dai circa 19.000 abitanti nel 2001 a circa 26.000 abitanti nel 2022. Tale incremento è favorito sia dalla presenza di notevoli attività commerciali, artigianali e industriali situate nella zona e nei comuni limitrofi, che richiedono sempre più manodopera, sia dalla notevole

Figura 9: grafico illustrante l'andamento demografico della popolazione residente dal 1861 al 2021.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Montichiari** dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



dotazione di servizi e spazi pubblici, realizzati dal comune anche a seguito dei notevoli proventi

derivanti dalla concentrazione di cave insediate a nord ovest dell'abitato di Montichiari. A seguito della loro dismissione, sono state trasformate in discariche.

B.3.3-Descrizione del complesso condominiale in cui sono situate le u.i. -Come indicato al punto.

1(uno), le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono poste nel all'interno di un ampio complesso residenziale oggi denominato "Condominio Coccinelle"¹¹ completamente recintato con muro in

Figura 11A: fotografie, zona esterna, in prossimità dell'ingresso pedonale.



Ingresso all'abitazione

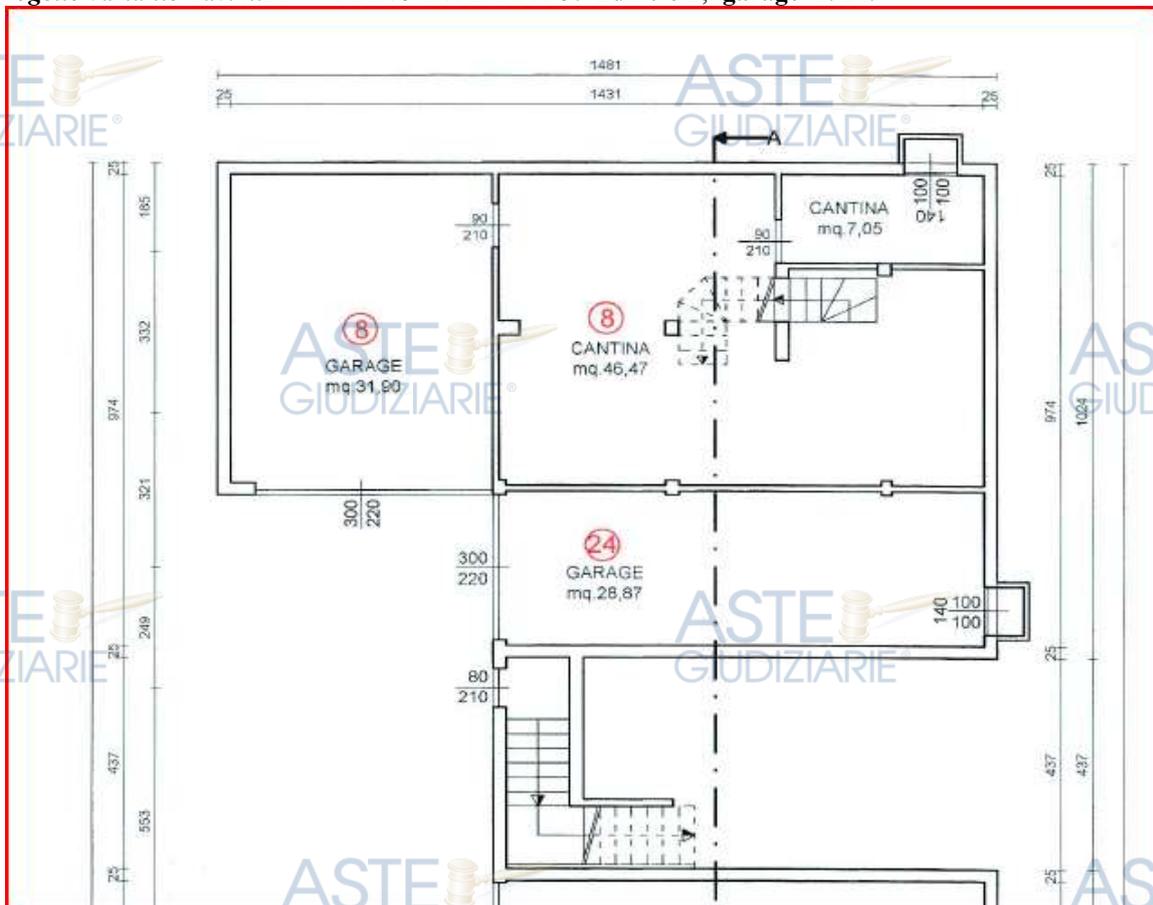


¹¹ Amministrazione del **Condominio Coccinelle** via Boschetti di Sotto; cap. 25018 Montichiari (BS) Codice Fiscale 94012340173. Studio amministrazione 3B Amministrazioni Immobiliari S.R.L. Via De Amicis 12 25013 Carpenedolo (BS).

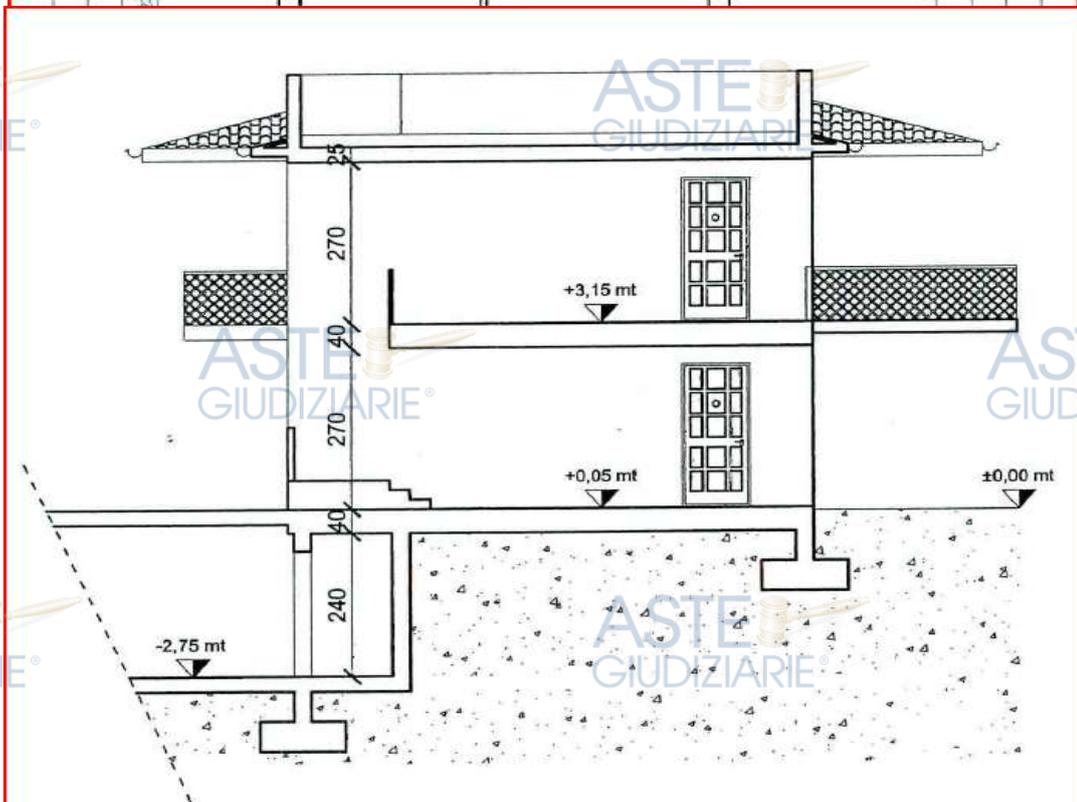
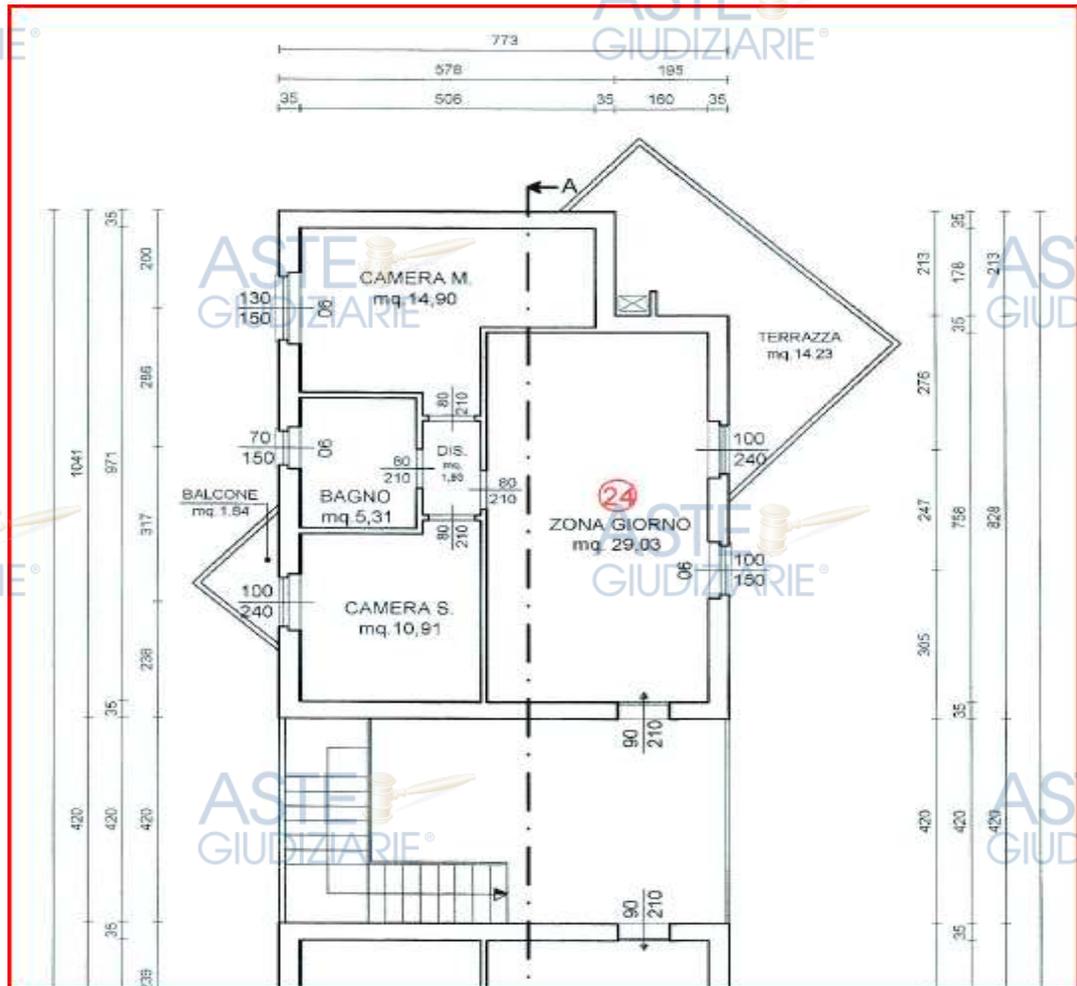
Figura 11 B: Pratica edilizia n. 14 del 14/01/20011 in variante al permesso di costruire n. 37/2009. Planimetria generale complesso immobiliare. Con campitura rossa è indica la posizione delle U.I.



Progetto variante Tav. n.21 - PIANO INTERRATO: Edificio 2; garage n. 24.



Pratica edilizia n. 14 del 14/01/20011 in variante al permesso di costruire n. 37/2009. Planimetria generale complesso immobiliare. PIANO PRIMO: Appartamento n. 24.



SEZIONE edificio 1-2-3

calcestruzzo di circa 1,00 m e sovrastanti pannelli in ferro. La superficie del lotto è di circa mq di circa **mq 5.483,36** sul quale sono state realizzate **tre palazzine** di cui: una a pianta a L” “2 a pianta **rettangolare**;

Dette costruzioni sono convenzionalmente identificate (negli elaborati di progetto) con i numeri 1¹²-2-3¹³ (Cfr. Figure 1-11B).

La palazzina 2 (ove sono ubicate le u.i. in esame, è a pianta rettangolare ed è identificata con il numero 2, essa ha una superficie coperta di circa **mq 424,82**. Gli edifici sono realizzati: -al piano interrato- in muratura di calcestruzzo; -al piano terra e primo- in laterizio.

Il primo orizzontamento è realizzato con lastre c.a.v., tipo *Predalles*; i due solai superiori sono di latero-cemento. Il tetto di copertura è piano delimitato perimetralmente da un muretto di protezione.

Le gronde sono in cemento armato con copertura inclinata e manto in coppi.

I balconi sono in c.a. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

La lattoneria è in lamiera.

Le finestre sono chiuse con ante in legno cieche in tinta.

-Accesso- Alla proprietà si accede da un accesso carraio al civico n. 4 e da un accesso pedonale al civico n. 6 di Via Boschetti.

-Al piano terra- Le tre palazzine sono collegate con l'ingresso pedonale, da camminamenti che si sviluppano sulla corte interna e che consentono l'accesso alle u.i.

Al piano interrato si accede dall'accesso carraio al corsello comune, che collega perimetralmente le autorimesse poste al piano interrato delle tre palazzine. Le unità immobiliari sono collegate da scale interne coperte che collegano i tre piani. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento autonomo.

Finiture esterne complesso immobiliare (Cfr. Figura -11°-11B).

¹² Superficie coperta circa mq 401.22;

¹³ superficie coperta mq 852.91.

Piano Primo appartamento Finiture interne - (Cfr. Figura -11).

Figura 11C: Scala comune di accesso al piano primo (loggia)



Ingresso appartamento da portico esclusivo



Soggiorno- cottura con accesso alla terrazza esterna



Bagno



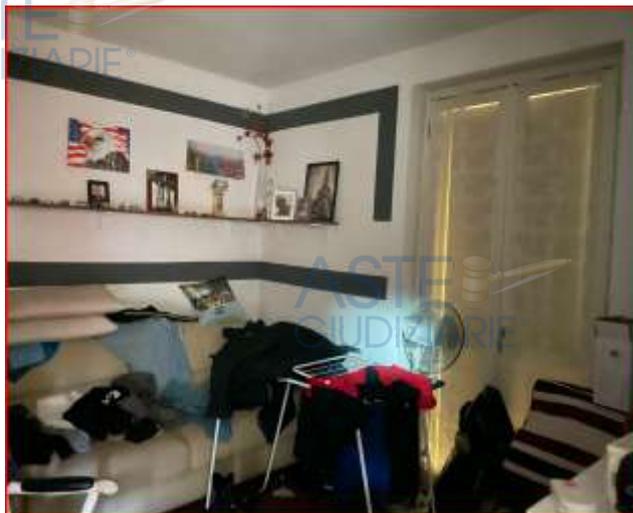
Prima camera



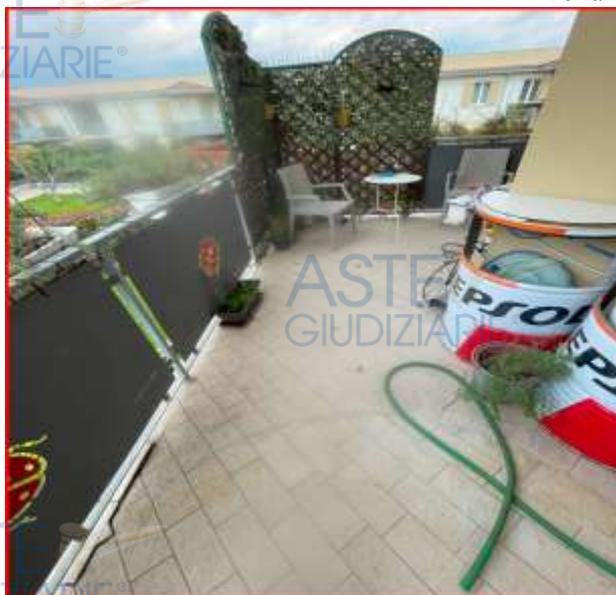
Figura 11D: fotografie.

Seconda camera con accesso al balcone

Portico esclusivo (loggia)



Terrazza



Le finiture dell'appartamento sono di tipo *economico* in buono stato di manutenzione conservazione come di seguito descritto:

- a) -impianto di riscaldamento- l'abitazione è dotata di impianto autonomo con caldaia a gas a condensazione e caloriferi;
- b) -impianto elettrico- è sottotraccia non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto);
- c) -impianto idrosanitario- l'abitazione è dotata di n. 1 cucina con relativi attacchi; 1 servizio completo, con doccia;
- d) -serramenti esterni- finestre e porte finestre sono di legno tinto, con vetro camera; le chiusure esterne sono realizzate con ante di legno tinto;
- e) -serramenti interni- le porte interne sono di legno tinto noce

f) portoncino di ingresso è blindato;

g) -pavimenti e rivestimenti- sono in ceramica;

h) -condotte e canne fumarie- la cucina è dotata di tubazione di esalazione dei fumi di cottura

i) gli intonaci interni sono al civile;

l) la scala esterna di collegamento tra il piano terra primo è realizzata in "Botticino."

Autorimessa (piano Interrato).

Finiture: Pavimento in calcestruzzo industriale liscio; pareti perimetrali in C.A.; porta basculante in lamiera con fori di aerazione.

Figura 12: fotografie. Ingresso da piano terra; corsello, Autorimessa.



B.3.4 - Determinazione superfici commerciali-

Dalla visura catastale si rilevano le seguenti superfici "commerciali" determinate secondo i criteri previsti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria:

- a) Foglio 79 Particella 455 sub 77 appartamento aree scoperte (balconi e terrazze) mq 85,00 +
 b) Foglio 79 Particella 455 sub. 47, Autorimessa mq 33,00 * 0,50= mq 16,50 =
Superficie ragguagliata circa mq 101,50

Le superfici sono state verificate dallo scrivente in sito mediante misurazione dirette come da tabella che segue. Il valore determinato è in linea con le superfici catastali.

Figura 12: verifica superfici ragguagliate.

VERIFICA SUPERFICI RAGGUAGLIATE								
N	Piano	Destinazione	Lungh.	Largh.	Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ragg.	Superficie ragguagliata	
1	INTERRATO	Autorimessa, cantina ripostiglio	9,75	3,4	32,69	0,5	16,35	16,35
2	PRIMO	Abitazione	8,17	7,72	63,07	1	63,07	74,13
			2	5,53	11,06	1	11,06	
		Portico	2,93	6,52	19,10	0,35	6,69	6,69
		Terrazza			15,87	0,25	3,97	3,97
5		Balcone			2,20	0,25	0,55	0,55
							101,68	101,68

B.3.5 – Verifica Rapporti aero illuminanti –

Nella tabella che segue si è **verificata la conformità** delle superfici dei singoli locali e i rapporti aero-illuminanti, rispetto alla normativa vigente **illuminanti e superfici minime-**

Figura 12: verifica superfici e R.A.I.

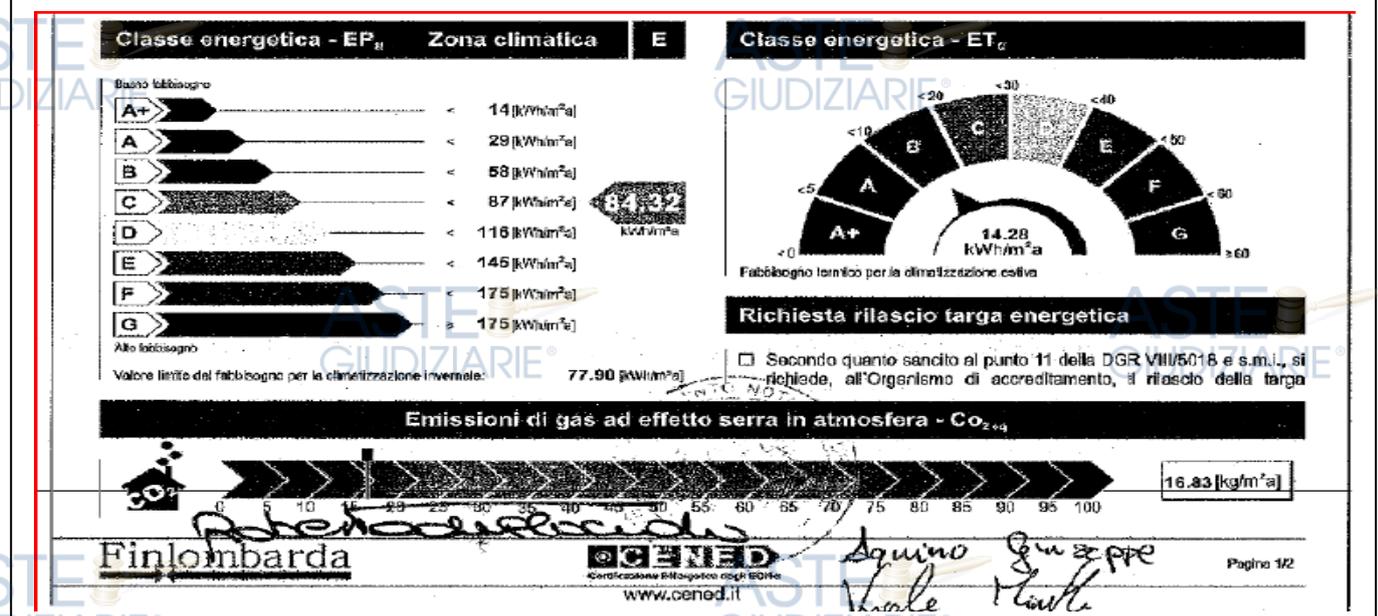
VERIFICA SUPERFICI E REQUISITI AEROILLUMINATI													
N.	DENOMINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE MQ	ALTEZZA LOCALE	FINESTRE-PORTEFINESTRE ESISTENTI					RAPPORTI AERANTI E ILLUMINANTI				
		SUPERFICIE NETTA TOTALE LOCALE MQ		TIPOLOGIA APERTURA	n.	LARGHEZZA	ALTEZZA	MQ	RAPPORTO MINIMO RICHIESTO (1/8) MQ	SUPERFICIE ILLUMINANTE ESISTENTE mq	SUPERFICIE AERANTE ESISTENTE	CONFORME ALLA NORMATIVA	
PIANO TERRA													
1	Soggiorno	28,54	2,7	Porta finestra	1	1,16	2,48	2,88	5,44	3,57	5,44	5,44	SI
			2,7	Finestra	1	1,57	1,63	2,56					
	Camera 1	14,04	2,7	Finestra	1	1,46	1,33	1,94	1,94	1,76	1,94	1,94	SI
	Camera 2	11,29	2,7	Finestra	1	1,15	2,45	2,82	2,8175	1,41	2,82	2,82	SI
	Bagno	5,23	2,7	Finestra	1	0,85	1,57	1,33	1,33	0,50	1,33	1,33	SI

-Le autorimesse-sono dotate di basculanti di accesso con **feritoie di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria** e in particolare le stesse garantiranno una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento delle autorimesse, così come disposto al punto 3.13.1. del Titolo in del vigente Regolamento Comunale d'Igiene.

B.3.6 -Prestazione energetica-

La classe energetica dell'abitazione "C" *Kwh/mq* 84,32.

Figura 13: Attestato di prestazione energetica.



B.3.7 Requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997-

Dalla relazione deposita nella pratica edilizia n. 6096/201, risultano i seguenti requisiti (Cfr. allegato 28):

- [...] 1) Indice del potere fonoisolante apparente di partizioni tra due distinte unità immobiliari e tra unità immobiliari e parti comuni. $R'w > 50$;
- 2) Indice di livello di rumore di calpestio di solai, normalizzato. $L_{nw} < 63$;
- 3) Isolamento acustico standardizzato di facciata. $D_{zm, ntw} > 40$;
- 4) Rumorosità prodotta da impianti tecnologici a funzionamento discontinuo. $L_{as max} < 35$ d B;
- 5) Rumorosità prodotta da impianti tecnologici a funzionamento continuo $L_{aeq} < 35$ dB(A) [...].

B.3.8- Autorizzazione VFF autorimesse- in data 31/07/2009 pratica n. 6562 e in data 05/08/2009 pratica n. 65931, attività n. 92 sono stati rilasciati dal **Comando dei vigili del Fuoco di Brescia** i

pareri di conformità ex art.2 D.P.R. n.°37/98, Autorimesse, ricovero natanti e simili con numero autoveicoli > 9 fino a 50. Sociale; Viola Investimenti Immobiliari S.A.S. - sita in via Via Boschetti Di Sotto del Comune di Montichiari (Cfr Allegato 29).

CAPITOLO C

- C -
Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

C.1 -Possesso- Per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, l'abitazione e l'autorimessa sono utilizzate dall'attuale proprietario.

C.2 - Valore Locativo- L'immobile è occupato dal proprietario.

I valori di mercato, di appartamenti trilocali con autorimessa, rilevati in zona e aventi caratteristiche simili alle u.i. in esame si può prudentemente stimare in non meno di **€ 450,00** mensili corrispondente quindi a **circa € 5.400,00 riferiti all'anno.**

CAPITOLO D

- D -
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: eventuali cause in corso passive ed attive.

D.1 - Esistenza Di Formalità E Vincoli -

D.1.1 -Iscrizioni Pregiudizievoli-

Si rimanda alla relazione notarile allegata al fascicolo della P.E.

Come indicato nel quesito, si è esaminata la certificazione notarile allegata ai documenti di causa e, in data 28/05/04 sono state eseguite le visure telematiche di verifica e aggiornamento delle formalità mediante ricerca eseguita con il **codice fiscale del proprietario.**

Si riporta di seguito l'esito di tali verifiche (Cfr. *Allegato 13*):

-1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2018 - Registro Particolare 14110, Registro Generale 21810 Pubblico ufficiale di Placido Roberto repertorio 3436/2311 del 14/05/2018 atto di compravendita immobili siti in Montichiari (BS) riguardo alle particelle identificate al F.79 particella 455 subb. 47-77 (Cfr. *Allegato 14*).

-2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2023 - Registro Particolare 214 Registro Generale 1057 Tribunale di Brescia repertorio 4670/2022 del 17/11/2022, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Montichiari (BS) a carico delle particelle identificate al NCT comune di Montichiari al F. 79 particella 455 subb. 47-77 (Cfr. *Allegato 15*).

-3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 18746 Pubblico ufficiale Tribunale di Bologna, repertorio 648/2023 del 06/02/2023 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo importo in linea capitale di €. 26.546,55 ipoteca complessiva di € 40.000,00 carico delle particelle identificate al NCT comune di Montichiari al F. 79 particella 455 subb. 47-77 (Cfr. *Allegato 16*).

-4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2023 - Registro Particolare 9298 Registro Generale 58237 Tribunale di Milano repertorio 27294/2021 del 17/06/2021, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a carico immobili siti in Montichiari BS identificati al NCT al F. 79 particella 455 subb. 47-77 (Cfr. *Allegato 17*).

-5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2024 - Registro Particolare 767 Registro Generale 1046 UNEP presso la Corte di Appello di Brescia, repertorio 10159/2023 del 27/11/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, immobili siti in Montichiari (BS) identificati al NCT al F. 79 particella 455 subb. 47-77 (Cfr. *Allegato 18*).

D.2 - Vincoli E Oneri-

- Servitù di elettrodotto- Parte nord del lotto su cui insiste il complesso condominiale è interessato dalla linea elettrica a 132.000 volt n° 103 “Lonato- Montichiari”, nella campata fra i sostegni n° 30 e n. 31, in Comune di Montichiari (BS).¹⁴

- Condominio- Le unità immobiliari in esame fanno parte del complesso condominiale denominato “*Condominio Coccinelle*”. Pertanto, l’assegnatario sarà tenuto a osservare le norme di legge in materia condominiale nonché il regolamento di condominio (*Cfr. Allegato 21*) e provvedere al pagamento delle quote di competenza delle rispettive u.i., per quanto riguarda la gestione ordinaria e straordinaria come deliberate, di volta in volta dall’assemblea condominiale.

Figura 14: targa apposta all’ingresso pedonale (Civico 6) del complesso condominiale che riporta i riferimenti del Condominio e dell’Amministratore.



Con Pec, in data 29/07/2024, ho trasmesso allo studio Amministrazioni Immobiliari S.r.l con sede in Via De Amicis, 12 Cap 25013 Carpenedolo (Bs), quale Amministratore del complesso condominiale, così come indicato nella targa esposta all’ingresso pedonale del Condominio, al civico n. 6, richiesta della documentazione da allegare alla relazione peritale, indicata ai Punti “D2 e D3” del Decreto di incarico¹⁵. Non avendo ricevuto riscontro in data 08/08/2024 ho provveduto a inviare nuova

¹⁴ **TERNA- AOT-MI LIBS inviata al Comune di Montichiari prot.n. 0021016 del 08/07/2009** Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all’art. 6 sopra citato, approvata con il D.M. del 29 maggio 2008, e fatte salve le eventuali diverse determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, comunichiamo di seguito la “distanza di prima approssimazione” (Dpa), relativa alla campata in esame e determinata secondo le indicazioni del succitato Decreto al paragrafo 5.1.3. Dpa destra: 19 metri; Dpa sinistra: 18 metri. Verso di osservazione: da sostegno n° 30 a sostegno n° 31 (numerazione rilevabile alla base dei sostegni).

Rileviamo che i due fabbricati in progetto, uno per intero e l’altro in parte, interferiscono con la striscia di terreno delimitata dalla distanza di prima approssimazione sinistra, come sopra determinata, ma rileviamo altresì che entrambi i fabbricati sono esterni alla fascia di rispetto.

¹⁵

comunicazione, a mezzo Pec, all medesimo studio e per conoscenza al Custode nominato Dott.

Antonio Giovanni Grassi (Cfr. allegati 20-21-)

Ad oggi lo scrivente non ha avuto alcun riscontro pertanto lo scrivente non è nelle condizioni di poter indicare e descrivere la situazione essente rispetto agli aspetti sopra indicati.

-Concessione precaria- Il complesso Condominiale è dotato di concessione precaria per lo scarico nel canale 6° comizio *Vaso Bagatta*, facente parte del Comprensorio del Consorzio di Bonifica Medio Chiese; delle acque meteoriche provenienti dalla sede stradale della nuova rotatoria in loc. Boschetti tra Via Napoleonica, Via San Martino della Battaglia, Via Boschetti Mezzo e Via Boschetti Sotto in Comune di Montichiari mediante n.1 troppo pieno.

-Convenzione urbanistica- relativa al Piano di Lottizzazione delle aree residenziali ubicate in Via Boschetti -Via Napoleonica del 07/11/2008 stipulata tra: Il Comune di Montichiari e gli originari proprietari Sigg. Boschetti Chiara, Alessandro (Alessandro Aldo), Enrico, Silvia, Cristina, Giovanni Maria, Paolo a rogito notaio Cisotto Rep. 119.690, racc. 17834 (Cfr. Allegato 8).

A tal proposito si segnala che i lottizzanti si sono obbligati per loro medesimi e per i successori ed aventi causa ad eseguire le opere e a rispettare tutte le specifiche pattuizioni contenute nella convenzione che, per brevità, si intendono qui completamente riportate e trascritte, con particolare riferimento agli artt. nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.

Le opere previste nella Convenzione Urbanistica sono state garantite da una fideiussione a favore del Comune di Montichiari. Come sopra descritto, allo stato attuale alcune opere di completamento e finitura, previste nella suddetta convenzione, **NON sono state completate dai lottizzanti** e dunque

-
- 1) Regolamento condominiale con relative tabelle condominiali, completo delle indicazioni riguardo ai criteri e modalità di approvazione dello stesso (assembleare, contrattuale);
 - 2) indicazione di eventuali vincoli di utilizzo riguardo a parti comuni e modalità di utilizzo delle parti private;
 - 3) l'importo delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso e all'anno solare precedente;
 - 4) l'importo annuale delle spese fisse e di gestione ordinaria;
 - 5) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 6) eventuali cause in corso passive o attive;
 - 7) eventuali procedure di sanatoria-regolarizzazione che riguardano il complesso immobiliare, con particolare riferimento alla palazzina n. 2.
 - 8) eventuali oneri a carico dei condomini riguardo al mancato completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica tra i Lottizzanti e il comune di Montichiari con atto a rogito notaio Cisotto in data 07/11/2008 rep.116990, trascritto a Brescia il 26/11/2008 (Cfr. Allegato 8).

sono state dichiarate **NON Collaudabili**, dal tecnico incaricato, Ing. Giovanni Gelfi, Collaudatore - intervenuto per conto del Comune di Montichiari- come risulta dall'elaborato reso in data 20/08/2017, con particolare riferimento alla descrizione da pag.10 a pag. 13, e che si allega (Cfr. *Allegati 11- 12*).

Con atto di compravendita in data **26/11/2008** i sigg. Bricchetti hanno venduto alla società Viola Investimenti Immobiliari di Viola Maurizio e c. s.a.s." terreno classificato nel vigente Piano Regolatore in Zona CO "Residenziale di espansione con standard limitato" e censito nel Catasto Terreni del comune di Montichiari, Foglio 79, mappale 247, di Ha. 00.77.10 soggetto alla suddetta Convenzione urbanistica a rogito notaio Gianluigi Cisotto in data 7 novembre 2008, Repertorio n.ro 119.690.

Detta società si è impegnata a subentrare nei patti e condizioni di cui alla Convenzione urbanistica sottoscritta dai venditori con il Comune di Montichiari (Cfr. *allegato 23*).¹⁶.

Per quanto viene riferito dall'Ufficio Tecnico il comune potrebbe escutere le somme necessarie per il completamento dei lavori e eseguire [...] la cessione delle aree a standard da cedere gratuitamente al Comune di Montichiari nonché strade, marciapiedi come riportato nella planimetria di progetto degli standard urbanistici (Tav. 5)¹⁷ [...] sommariamente stimate indicativamente in circa € 80.000/90.00 da suddividersi, in via principale, tra i soggetti attuatori.

In caso di inadempienza degli stessi, e/o e incapienza, il comune e/o la società che ha prestato fideiussione, potrebbero chiedere le somme dovute ai successivi aventi causa dei lottizzanti medesimi.

¹⁶ Estratto art. 4 pag. 3 [...] parte acquirente. Sopra rappresentata, per quanto di sua competenza dichiara di subentrare alla parte venditrice in tutti i diritti e come obblighi previsti dalla sopra menzionata convenzione e si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo ad osservarla integralmente. in tutte le sue parti e disposizioni. particolare la acquirente espressamente si impegna per sé ed aventi causa a mantenere a suo carico e sostenere integralmente tutti gli oneri anche di natura economica nonché gli eventuali maggiori costi non previsti delle opere di urbanizzazione. Tutti i pesi, oneri, canoni e gravami in genere, anche fiscali, maturati sino ad oggi, ancorché accertati posteriormente, restano comunque ad esclusivo carico parte venditrice, che si impegna a sostenerli anche se di fatto dovessero essere contabilizzati in seguito. La parte venditrice inoltre presta ampia garanzia per ogni caso di molestie ed evizione, e garantisce l'inesistenza di vizi che rendano l'immobile inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in maniera apprezzabile il valore [...].

¹⁷ Artt. 3-4-5-6-7-8-

CAPITOLO E

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

D) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di

E.1- Provvedimenti edilizi- A seguito richiesta di accesso agli atti depositata sulla piattaforma "P in Pratica" "messa a disposizione del comune di Montichiari e previo accesso presso l'ufficio tecnico

Figura n. 15: elenco pratiche edilizie.

Pratiche disponibili

Data pratica	Numero pratica	Protocollo generale	Oggetto amministrativo generale	Tipologia pratica	Via e numero civico	Interpretazione	Stato	Pratica
Eligio 5 Pratiche di VIA BOSCHETTI SOTTO								
18/04/2009	301/2009	11/98/2008	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	POC	VIA BOSCHETTI SOTTO	BOSCHETTI CHIARA	PT/IN/047	Stato
14/08/2015	492/2015	252/3/2015	COMPLETAMENTO OPERA DI URBANIZZAZIONE ALTERNATE CON POC 24 DEL 18/10/2009 E SUCCESSIVO POC 76 DEL 18/04/2011. PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA GROCE"	POC	VIA BOSCHETTI SOTTO	INVESTIMENTI IMMOBILIARI DI BUSSENI COSTRUTTORE S.R.L. E C. S.A.S.	PT/IN/047	Stato
14/12/2010	194/2010	30/80/2010	VARIANTE A FERMATA DI COSTRUIRE IN CASO DI NECESSITA' ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL P.L. "CROCE"	POC	VIA BOSCHETTI SOTTO	VOLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SAS	PT/IN/047	Stato
22/01/2009	23/2009	1998/2009	DIRETTORE DI URBANIZZAZIONE P.L. "CROCE"	POC	VIA BOSCHETTI SOTTO	VOLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SAS	PT/IN/047	Stato
19/10/2009	84/2009	3133/2009	NUOVI PALAZZINI RESIDENZIALI ALL'INTERNO DEL P.L. DENOMINATO "CROCE"	POC	VIA BOSCHETTI SOTTO	VOLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SAS	PT/IN/047	Stato
Eligio 2 Pratiche di VIA BOSCHETTI DI SOTTO								
05/12/2008	89/2008	3840/2008	Comunicazione inizio lavori (non autorizzati) - LAVORI DI COSTRUZIONE	CA	VIA BOSCHETTI DI SOTTO	SITA VOLA COSTRUZIONI	Stato	Stato
07/04/2017	893/2017	1129/2017	Nota - piano di lottizzazione	VE	VIA BOSCHETTI DI SOTTO	VOLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI DI VOLA MAURIZIO	Stato	Stato

Richieste

ID	Data	Motivazioni	In qualità di	Indirizzo	Interpretazione	Numero pratica	Protocollo generale	Stipulante	Stato
254	30/05/2024	Redazione perizia estimativa	CTU delegata dal giudice per procedura esecutiva	Via Boschetti di Sotto, 8	"M. GROUP 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"	23		1- permesso di costruire in data 18 febbraio 2009 n. 24 registro n. 220209 di pratica; 2- permesso di costruire in data 8 aprile 2009 n. 37 registro n. 84/009 di pratica; 3- permesso di costruire in data 14 gennaio 2011 n. 14 registro n. 600/2010 di pratica; 4- permesso di costruire in data 8 aprile 2011 n. 79 registro n. 394/2011 di pratica.	Approvato il 27/05/2024 Registato Secondo pagamento effettuato

Pratiche disponibili

Data pratica	Numero pratica	Protocollo generale	Oggetto amministrativo generale	Tipologia pratica	Via e numero civico	Interpretazione	Stato	Pratica
Eligio 2 Pratiche di VIA BOSCHETTI SOTTO								
11/01/2011	793/2011	12/12/2011	Agibilità	AB	VIA BOSCHETTI SOTTO	VOLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SAS	PT/IN/047	Stato
16/10/2010	189/2010	3700/2010	VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 37 DEL 08/04/2009	POC	VIA BOSCHETTI SOTTO	VOLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SAS	PT/IN/047	Stato

Richieste

ID	Data	Motivazioni	In qualità di	Indirizzo	Interpretazione	Numero pratica	Protocollo generale	Stipulante	Stato
254	30/05/2024	Redazione perizia estimativa	CTU delegata dal giudice per procedura esecutiva	Via Boschetti di Sotto, 8	"M. GROUP 3 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"	23		1- permesso di costruire in data 18 febbraio 2009 n. 24 registro n. 220209 di pratica; 2- permesso di costruire in data 8 aprile 2009 n. 37 registro n. 84/009 di pratica; 3- permesso di costruire in data 14 gennaio 2011 n. 14 registro n. 600/2010 di pratica; 4- permesso di costruire in data 8 aprile 2011 n. 79 registro n. 394/2011 di pratica.	Approvato il 27/05/2024 Registato Secondo pagamento effettuato

comunale per consultazioni -in relazione alla notevole mole dei fascicoli, relativi al compendio immobiliare in esame- previo versamento dei diritti di segreteria, il comune ha trasmesso allo scrivente con due invii separati (Cfr. Figura n. 15) copia digitale dei provvedimenti edilizi che, sulla base dei registri comunali, riguardano il complesso immobiliare medesimo.

Si riporta di seguito copia della tabella riassuntiva con riportato i suddetti provvedimenti che riguardano le seguenti due distinte fasi di lavoro:

- **prima fase**- approvazione della lottizzazione, convenzione, esecuzione delle opere, collaudo parziale (poche incomplete;

seconda fase- approvazione progetto per realizzazione nuove palazzine, comunicazione inizio lavori.

Nei fascicoli manca la documentazione relativa alla richiesta e rilascio agibilità (conformità delle opere- al progetto e agli isolamenti, conformità impianti, collaudo opere in c.a.

* * * *

a) -Pratica Edilizia 23/2009- protocollo 1968 del 2009 Piano di lottizzazione denominato **“Croce”** avente ad oggetto la formazione della Rotatoria tra Piano di Lottizzazione Beschi e Piano di Lottizzazione Immobiliare San Maurizio.

b) -Pratica edilizia 201/2008 -Piano di lottizzazione- Convenzione Urbanistica-

Richiesta di adozione ed approvazione di Piano Attrattivo ai sensi della L.R. n° 12/2005 da parte dei sigg. - Bricchetti Alessandro Aldo, proprietario per 12/36; - Bricchetti Chiara, - proprietaria per 3/36; - Bricchetti Cristina Maria, proprietaria per 4/36; - Bricchetti Enrico, proprietario per 4/36; - Bricchetti Giovanni Maria, proprietario per 3/36; - Bricchetti Maria, proprietaria per 3/36; - Bricchetti Paolo, proprietario per 3/36; - Bricchetti Silvia, proprietaria per 4/36.

-Piano di Lottizzazione denominato “P.L. La Croce” - adottato con delibera di Giunta Comunale n. 155 del 30/07/2008 ed approvato definitivamente con delibera Giunta Comunale n. 177 del 18/09/2008 sono regolate dalla Convenzione urbanistica a rogito notaio Cisotto in data 07/11/2008 rep. 119690 racc. 17834 (Cfr. allegato 8).

Dalla suddetta **convenzione urbanistica** si riportano i seguenti patti e condizioni:

[...] - Articolo 10- Qualora i lottizzanti provvedano ad alienare in tutto o in parte le aree del piano di lottizzazione dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti da parte dei lottizzanti, gli stessi resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti. Di questi trasferimenti deve essere obbligatoriamente informato

-Articolo 14- Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese degli stessi, rivalendosi nei modi di legge e dei regolamenti in vigore, quando i lottizzanti non vi abbiano provveduto ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi.

-Articolo 15- Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, compreso gli oneri per il collaudo tecnico, sono a carico esclusivo dei lottizzanti; a tal fine vengono richieste le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme in materia. [...]. (Cfr. Allegati 8- 26).

c) -Pratica edilizia n. 691/2008- Opere di urbanizzazione della lottizzazione P.L. EdiI Beschi sita in Via Boschetti Mezzo n. SNC distinto in mappa al n. 112 del foglio n. 81; rotatoria tra PL Beschi e P.L. Immobiliare San Maurizio.

d) -Permesso di costruire n. 24 del 16/02/2009- Rilasciato a Viola Investimenti Immobiliari S.A.S. con sede in via Calafame, 13 - Montichiari BS (c.f.: 02114750983) in data 18/02/2009, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in Montichiari in Via Boschetti Sotto, sul foglio n. 79 mappale 247 del N.C.T.R. di Montichiari "riguardo a: 1. Strade; 2. Marciapiedi/percorsi pedonali; 3. Fognatura stradale acque bianche; 4. Fognatura stradale acque nere con predisposizione relativi allacci; 5. Elettrodotto sotterraneo stradale per le necessità del lotto; 6. Elettrodotto sotterraneo e manufatti esterni per la pubblica illuminazione; 7. Linea telefonica sotterranea; 8. Parcheggi e verde pubblico; 9. Rete gasdotto; 10. Rete acquedotto.11. Linea per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre linee digitali (Cfr. Allegato 9).

L'inizio lavori è stato comunicato in data 18/02/2009 prot. 0005164.

e) **-Pratica edilizia an. 64/2009 prot. 5333-** **-Permesso di costruire n. 37/2009 del 29/04/2009 -**

Rilasciato a Viola Investimenti Immobiliari S.A.S. con sede in via Calafame, 13 - Montichiari BS (c.f.: 02114750983) Pratica richiesta in data 19/02/2009, protocollo n. 0005333; pratica n. 64/2009 rilasciata in data 08/04/2009 alla Soc. Viola investimenti immobiliari s.a.s. con sede in Via Calafame, 13 a Montichiari, (c.f.:02114750983) per la realizzazione di **nuove palazzine residenziali all'interno del P.L denominato "Croce"** in Montichiari in via Boschetti Sotto, foglio n. 79 mappale 247 del N.C.T.R. di Montichiari (Cfr. *Allegato 10*).

N.B. Si segnala che a concessione edilizia:

- [...]3... è subordinata alla scrupolosa osservanza delle condizioni e norme stabilite nella delibera di Giunta Comunale in data 18/09/2008 n. 177 di approvazione del piano attuativo regolata dalla Convenzione Urbanistica in data 07/11 /2008 a firma Notaio Gianluigi Cisotto N. 17834 di racc., Rep. n. 119.690.

4. Prima del rilascio dell'agibilità dovrà essere presentato il Certificato di Prevenzione Incendi richiesto in data 24/02/2009, prot. n. 4216 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia.

e) **-Pratica Edilizia n. 594/2010-** **Permesso di Costruire gratuito prot. n. 36580, in variante al P. di C. n. 24 del 16/02/2009 relativo alle opere di urbanizzazione del P.L." Croce" via Boschetti di Sotto.**

f) **-Pratica Edilizia n. 609/2010;** **Permesso di Costruire gratuito n. 14/ 2010 del 14/01/2011, in variante in corso d'opera al Permesso di costruire N. 37/2009, del 08/04/2009 (Cfr. allegato 28)**

g) **Permesso di Costruire n. 76/ 2011, rilasciato in data 08/04/2011 in variante alla C.E. N. 24/2009-** Riguardo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti al piano di lottizzazione denominato "Croce" di cui alla convenzione urbanistica repertorio n. 119.690, Raccolta 17.834 del 07/11/2008 del notaio Gianluigi Cisotto. *Per manomettere le strade comunali per la realizzazione della rete di fognatura nera, previo ottenimento dell'autorizzazione per la manomissione di suolo pubblico da richiedere al dipartimento LL.PP e manutenzioni dell'Ente scrivente (Cfr. Allegato 10).*

h) **Pratica edilizia n. 776/2011:** **richiesta Agibilità Finale (Non Rilasciata).**

In data 17/01/2011 prot. 12221 la società Viola Investimenti Immobiliari di Viola Maurizio e C. SAS ha presentato richiesta di rilascio del certificato di agibilità (Cfr. *Allegati 30, 31*).

Tenuto conto di quanto riportato nella nota in data 15/02/2011 e della parziale documentazione già depositata (Collaudo statico edificio 2)¹⁸ per il rilascio della richiesta agibilità è necessario la produzione dei seguenti documenti:

- certificato di prevenzione incendi / copia della ricevuta della richiesta (per le attività e gli edifici aventi le caratteristiche contemplate dalla legge 07.12.1984 n. 818);
- Autorizzazione allo smaltimento delle acque nere in fognatura pubblica o estremi;
- copia della bolletta di pagamento dell'allaccio all'acquedotto comunale oppure certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dall'ASL e dall'ARPA, in data non anteriore ad anni uno;
- Attestato di certificazione energetica;

Il rilascio del certificato di agibilità è inoltre subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione, così come sancito dall'art. 12 della convenzione urbanistica che regola il Piano di Lottizzazione di cui fa parte questo edificio.

h) -Permesso di costruire pratica edilizia n. 492/2015 - Intestata a Investimenti Immobiliari Di Busseni Coperture S.R.L.¹⁹Via Calafame n.13, 25018 - Montichiari (BS). La richiesta ha lo scopo di ottenere il titolo abilitativo per completare le opere di urbanizzazione in via Boschetti di sotto, autorizzate con P.d.C. n°24/2009 del 16/02/2009 e successivo P.d.C. in variante n°76/2011 del 08/04/2011.

h) Pratica edilizia n. 430/2017 Collaudo Tecnico-Amministrativo in corso d'opera delle opere viarie ed impiantistiche.

Dalla relazione di collaudo prodotta dall' Ing. Giovanni Gelfi del 06/04/2017 emerge che, non essendo terminati i lavori in molte parti, gli stessi NON sono collaudabili, così come meglio descritto e analizzato, nel corposo fascicolo depositato presso gli uffici comunali di cui si riportano, in estratto le relazioni allegate (*Allegati nn. 11-12*) il cui contenuto s'intende qui integralmente riportato e trascritto e dunque perfettamente ai partecipanti alla gara d'asta e dunque noto all'eventuale assegnatario.

¹⁸ Depositato in data 06/04/2011 prot. 312009.

¹⁹ La società Viola Investimenti Immobiliari di Viola Maurizio & C s.a.s con sede in Montichiari via San Martino della Battaglia n.18 ha mutato la propria denominazione e sede in: Investimenti Immobiliari di Busseni Coperture s.r.l. & C. Calafame n. 13 partita Iva ed il codice fiscale 02114750983.

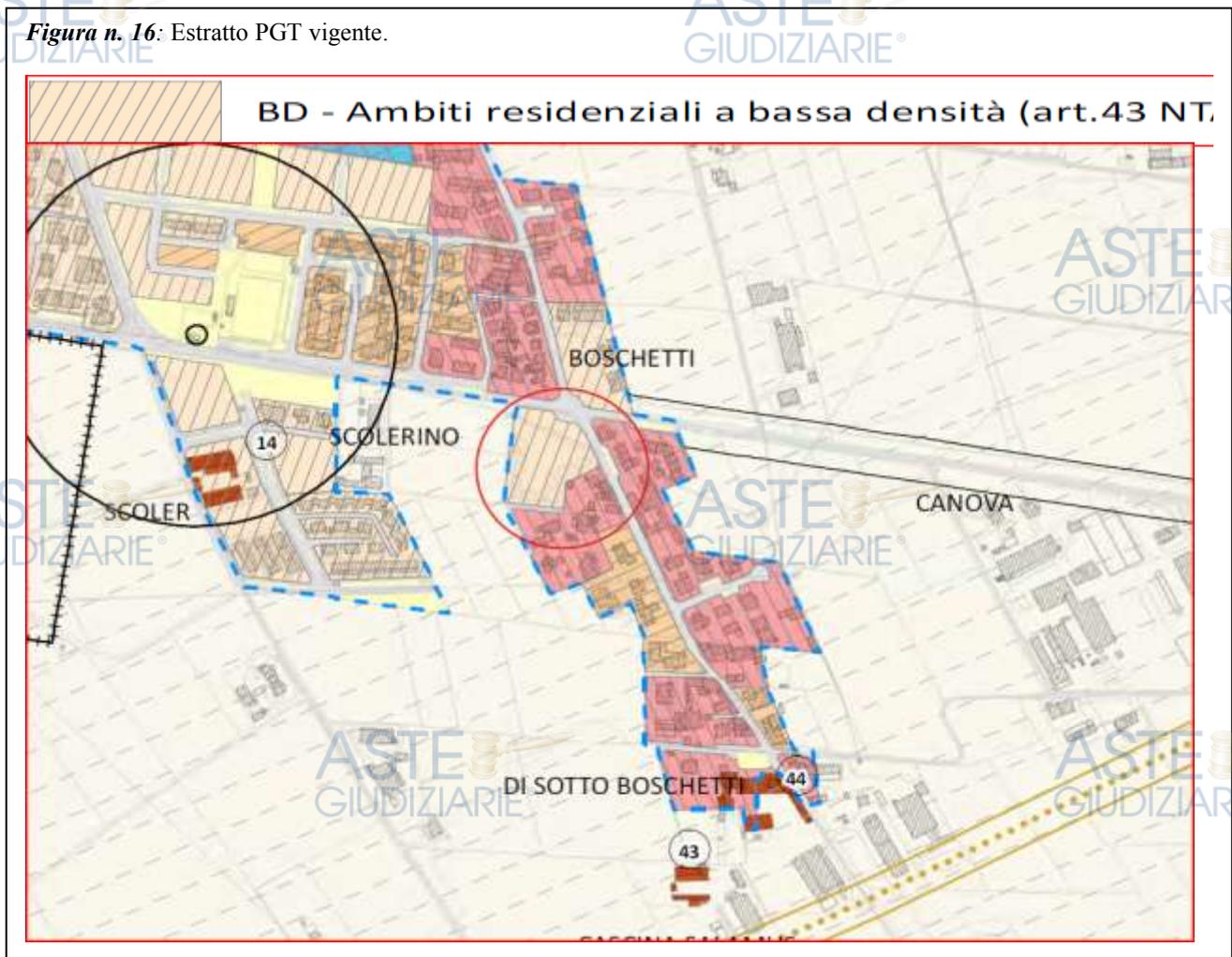
a

N.B. si precisa che lo scrivente perito non può assumere alcuna responsabilità riguardo alla completezza della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio tecnico comunale poiché, non avendo accesso ai registri e agli archivi non può garantire che quanto messo a disposizione, costituisca la completa documentazione effettivamente esistente.

E.1.1 -Situazione urbanistica- Allegato 23).

Il comune di Montichiari è dotato di nuovo documento di Piano (PGT) approvato in data 20/06/2023 pubblicato sul BURL il 25/10/2023 che classifica il complesso condominiale in zona "BD ambiti residenziali a bassa densità ART. 43 NTA" (Figura 16)

Figura n. 16: Estratto PGT vigente.



Art. 43 BD - AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'

E.1.2 -Finalità e obiettivi- 1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il

completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti. Si tratta della **zona residenziale di recente formazione** caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni unifamiliari a due piani.

E.1.3 -Parte soggetta a vincolo Idrogeologo- (R.D. n. 3267/23);

Dal certificato di D.U. allegato all'atto in data 26/11/2008 non è indicato alcun vincolo (Cfr. Allegato 23).

E.1.4 -Parte soggetta a vincolo ambientale- (art. 142 comma 1-lettera g) D.lgs. 42/04.

Dal certificato di D.U. allegato all'atto in data 26/11/2008 non è indicato alcun vincolo (Cfr. Allegato 23).

E.1.5 - Regolarità Edilizia e Urbanistica -

Per quanto emerso dal confronto tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi rilasciati, di cui da ultimo il Permesso di Costruire gratuito n. 14/ 2010 del 14/01/2011 in variante in corso d'opera alla Permesso di costruire n. 37/2009 del 08/04/2009 (Pratica Edilizia n. 609/2010) le opere relative alle u.i. in esame sono sostanzialmente conformi agli elaborati grafici di progetto.

Si rileva un lieve incremento di sup. utile non residenziale della portico-loggia pari a circa m = S.N.R. circa + mq 1,60 (Cfr. Figura 17).

Figura n. 17: verifica tolleranza esecutiva, superficie non residenziale.

Verifica tolleranza superficie non residenziale				
	Descrizione superfici non residenziali di progetto	Superficie complessiva spazi accessori mq	Legge Salvacasa 24/07/2024 n. 105	Tolleranza Superficie mq
1	Terrazza ovest	15,87	Unità immobiliare compresa tra i 60 e i 100: di tolleranza art. 34 bis comma 1 lettera d)	1,8585
3	Portico(loggia)	19,1		
4	balcone a sud	2,2		
		37,17	5%	
5	Maggiori superfici non residenziali rispetto all'elaborato di progetto	0,91	La maggior superficie rilevata di mq 1,6, rientra nelle tolleranze previste dalla legge 24/07/2024 n. 105	
		0,6		
		0,09		
		1,6		

Come riportato nel conteggio sopra indicato (Cfr. Figura 17 la maggior superficie non residenziale realizzata rientra nelle tolleranze previste dal recente decreto Salva Casa, Legge 24/07/2024 n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia.

E.2 - Stima Oneri Per Regolarizzazione Edilizia E Catastale-

E.2.1 - Finestra per sanatoria edilizia- Nelle vendite d'immobili all'asta è possibile usufruire della "finestra per richiedere la sanatoria delle opere abusive **presentando apposita domanda, ai competenti uffici comunali entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento,** così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi.

E.3 -Stima Minor Valore Per Vizi E Difetti Relativi-

E.3.1 -Completamento opere di Urbanizzazione - il cui onere è a carico della ditta costruttrice e in caso di mancato adempimento da parte della medesima, il comune potrebbe escutere la fideiussione (Cfr. allegati 26-31). In questa ipotesi, sussiste dunque il rischio che l'ente garante e il comune per la eventuale maggior costo (rispetto a quanto stimato in sede di convenzione urbanistica, non coperta da fideiussione, **potrebbe** rivalersi sui lottizzanti e in assenza di ristoro, sui loro aventi causa.

Per quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione reperita e dall'esame della situazione esistente per ottenere il rilascio del certificato di agibilità - già richiesto dall'impresa costruttrice (**Pratica edilizia n. 776/2011** e sospeso per mancata integrazione della documentazione richiesta in data 15/02/2011 prot. 5333/6.3 (Cfr. Allegato 31) solo parzialmente ottemperata (Collaudo statico; autorizzazione allo smaltimento acque nere) è necessario:

- a) eseguire le **opere di completamento previste dalla convezione urbanistica,** dettagliatamente descritte nella relazione prodotta dal Tecnico Collaudatore nominato dal Comune di Montichiari, Dott. Ing. Giovanni Gelfi in data 06/04/2017, allegata alla presente relazione e che si intende qui riportata e trascritta (Cfr. allegato 11-12).
- b) ottenere il **certificato di prevenzione incendi** / copia della ricevuta della richiesta (per le attività e gli edifici aventi le caratteristiche contemplate dalla legge 07.12.1984 n. 818;

- c) produrre copia della bolletta di pagamento dell'allaccio all'acquedotto comunale oppure certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dall'ASL e dall'ARPA, in data non anteriore ad anni uno;
- d) dichiarazione in merito ai lavori di posa di sistemi di ancoraggio. Deliberazione n. 850 del 17.12.2004 -ASL BRESCIA-
- e) attestato di certificazione energetica.

E.3.2 - Rifacimento scheda catastale, poiché l'aumento di superficie del portico/loggia e la formazione del piccolo locale tecnico, per protezione caldaia incidono, seppur in misura lieve determina una variazione della rendita catastale come precisato dalla Circolare n. 2/2010, Agenzia delle Entrate²⁰.

E.3.3 Riduzione prezzo per vendita senza garanzia-

La vendita all'asta verrà effettuata senza garanzie di legge nello stato di fatto (manutenzione e conservazione) e di diritto in cui le u.i. attualmente si trovano.

L'onere per l'espletamento dell'attività di regolarizzazione catastale sopra descritta si stima in circa € 500,00 oltre iva e accessori di Legge.

Tenuto conto che le abitazioni sono circa 32, l'eventuale onere (pro quota) per il completamento dei lavori e l'eliminazione dei vizi-difetti rilevati dal Tecnico Collaudatore, si può stimare indicativamente in circa 2.000,00/3.000,00 euro per condomino, in relazione ai millesimi di competenza.

La valutazione di seguito espressa riguarda solamente le u.i. considerate prive di gli arredi, corredi e suppellettili presenti nei vari locali.

Tenuto conto di quanto fin qui esposto e precisato. tenuto altresì conto:

-delle regolarizzazioni pendenti sopra descritte che si trasferiscono a carico dell'assegnatario; -dell'incertezza riguardo all'effettivo verificarsi delle situazioni sopra descritte e dell'effettivo importo eventualmente dovuto;

²⁰ Direzione dell'Agenzia CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607-Estratto da pag. 10 terzultimo capoverso. [...] Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. [...]

-dell'assenza di garanzia del bene trasferito, trattandosi si acquisto all'asta;

lo scrivente ritiene congruo applicare la riduzione del **15% (quindici per cento)** del valore stimato.

E.4- Destinazione D'uso -

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è conforme alle vigenti previsioni urbanistiche sopra descritte.

N.B. La due diligence edilizia-urbanistica è stata eseguita in base alla documentazione messa disposizione dall'Ufficio tecnico Comunale di Montichiari, a seguito della richiesta di accesso agli atti, raffrontata con le previsioni del vigente PGT pubblicate sul sito regionale PGT Web. Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dall'amministrazione e consegnati allo scrivente perito. Pertanto, il sottoscritto non assume dunque alcuna responsabilità per eventuali errori, omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, rilasciata dalla P.A.

CAPITOLO F

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Proveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

F.1 - Formazione Lotti - Trattasi di lotto unico.

F.2 - Divisibilità Dei Lotti - Le u.i. immobiliari (un appartamento e un'autorimessa pertinenziale) sono tra loro indissolubilmente uniti fisicamente sia sotto il profilo amministrativo essendo l'autorimessa una pertinenza dell'abitazione. In ogni caso l'eventuale vendita separata delle due unità immobiliari comporterebbe:

- una significativa riduzione di valore dell'abitazione per cui si potrebbe verificarsi che la somma del ricavato delle due parti sia inferiore al ricavato della vendita in unico lotto;
- un elevato costo per disobbligare l'impianto elettrico.

F.3 -Oneri Gravanti A Carico Dell'acquirente- In aggiunta agli

oneri riguardo alla regolarizzazione catastale, edilizia, urbanistica continueranno a gravare: -i vincoli e limitazioni derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti come più sopra descritti.

CAPITOLO G

-G-
Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarli in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarli in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 -bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015"

G. 1 - Criteri E Procedimenti Estimativi -

Nel caso in esame l'aspetto economico da riguardare è il valore del bene, considerato in piena proprietà, perfettamente commerciabile, cioè il più probabile prezzo che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data di stesura della presente perizia.

Detto valore viene determinato mediante stima sintetico-comparativa con la quale è viene messa a confronto la consistenza delle u.i. in esame, utilizzando il parametro €/mq, con i valori riferiti sempre al medesimo parametro €/mq di beni presenti sul mercato aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in esame secondo la procedura MCA.²¹

²¹ **Il Market Comparison Approach** è un metodo comparativo pluripara metrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato. **Il MCA prevede le seguenti fasi: analisi** del mercato per la rilevazione di contratti recenti

A tal fine, sulla base dei criteri sopra enunciati, sono state effettuate le verifiche dei valori rilevabili in zona risultanti dagli atti di C/V mediante la piattaforma recentemente messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.

G.2 - Ricerca Dei Beni Comparabili – Ricerca atti di C/V: dalla ricerca effettuata con i criteri sopra enunciati, sono stati individuati n. 8 immobili oggetto di recente compravendita (ultimi due anni) costituiti da appartamenti con relativa autorimessa, situati e nel raggio di circa **400 mt. rispetto alle u.i. in esame**, i cui dati principali elementi di riferimento: periodo dell'atto, ubicazione, zona OMI, categoria catastale, prezzo, superfici reale e superfici raggugiata, e valore €/mq, sono sinteticamente riassunti nelle tabelle riportate nella *Figura 18*.

Rispetto agli **8 comparabili** emersi nella ricerca a "strascico" sopra descritta, sono stati successivamente individuati n. 3 beni immobili rispettivamente evidenziati in giallo nella tabella n. 18 e dimenticati con i numeri 4-5- 6 poiché, per caratteristica di superficie sono simili al bene in esame e

Figura 18: Comparabili di beni simili rilevati in zona nel raggio di mt 400, dal bene in esame (sabjet desunti da atti di C/V mediante la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate).

RICERCA VALORE IMMOBILE TRAMITE ATTI DI CV														
VALORI DICHIARATI NEGLI ATTI DI DAGLI ATTI DI CV RILEVATI DALLA PIATTAFORMA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MONTICHIARI														
N.	Destinazione	Periodo	N. Immobili	ZonA OMI	Categ oria	Corrispettivo Dichiarato	Valore rivalutato a luglio 2024	Superficie	Quota trasferita	Percentual e di ragguglio	Valore Raggugiato	Superficie raggugiata	Valore €/mq	Valore €/mq rivalutato a luglio 2024
1	Residenziale	febbraio	2	B1	C/6	120.000,00 €		28	100%	50%	14	106	1.132,08 €	
					A2/			92	100%	100%	92			
2	Residenziale	mag-22	2	B1	C/6	87.000,00 €		24	100%	50%	12	68	1.279,41 €	
					A2/			56	100%	100%	56			
3	Residenziale	mag-22	2	B1	C/6	196.000,00 €		43	100%	50%	21,5	174,5	1.123,21 €	
					A2/			153	100%	100%	153			
4	Residenziale	giu-22	2	B1	C/6	134.874,00 €	136.893,00 €	29	100%	50%	14,5	114,5	1.177,94 €	1.195,57 €
					A2/			100	100%	100%	100			
5	Residenziale	ott-22	2	B1	C/6	132.000,00 €	133.980,00 €	29	100%	50%	14,5	110,5	1.194,57 €	1.212,49 €
					A2/			96	100%	100%	96			
6	Residenziale	dic-22	2	B1	C/6	75.000,00 €	76.125,00 €	17	100%	50%	8,5	63,5	1.181,10 €	1.198,82 €
					A2/			55	100%	100%	55			
7	Residenziale	apr-23	2	B1	C/6	70.000,00 €		19	100%	50%	9,5	62,5	1.120,00 €	
					A2/			53	100%	100%	53			
8	Residenziale	lug-23	2	B1	C/6	85.000,00 €		17	100%	50%	8,5	65,5	1.297,71 €	
					A/2			57	100%	100%	57			
Valore medio€/mq valori dichiarati in atto /comparabili (4-5-6)/8												1.046,74 €		
Valore medio importo rivalutati al luglio 2024 €/mq comparabili (4-5-6)/3												1.202,29 €		

d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare; rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.); scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments); redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

il valore indicato nell'atto di C/V, di ciascuno di loro, oscilla all'interno di una forbice massima del 5%, così come previsto dal codice della valutazione.

Nella tabella di cui alla Figura n. 19 si riporta il calcolo del secondo il procedimento MCA del valore del Sabet in esame sulla base dei tre comparabili individuati.

Figura 19: Procedura di calcolo MCA.

TABELLA - STIMA IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Valori, coefficienti e stime

Spese per adeguamenti: € 0,00 ...

Importi incrementativi: € 0,00 ...

Tabella dei comparabili

Impostazioni MCA e prezzi marginali | Valori caratteristiche | Saggio variazione semestrale mercato immobiliare: 2,00%

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Descrizione estesa				
Prezzo di vendita	€ 136.800	€ 133.900	€ 76.100	
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data del contratto				
Data del contratto				
Differenziale (in mesi)	0	0	0	
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
Superficie				
Superficie commerciale m ²	110,00	114,00	62,00	101,68
Prezzo unitario a m ²	€ 1.244	€ 0	€ 1.227	
Differenziale	-8,32		39,68	
Prezzo marginale	€ 1.227	€ 0	€ 1.227	
Prezzo della caratteristica	€ -10.209	€ 0	€ 48.687	
Livello di piano				
Piano				
Presenza ascensore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valore numerico				
Differenziale				
Valore percentuale				
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
Stato di manutenzione generale				
Risultati				
Riepilogo valori				
Valore catastale:	€ 0,00			
Valore OMI:	€ 0,00			
Valore monoparametrico:	€ 125.625,64			
Valore stimato:	€ 125.688,68			
	Divergenza percentuale assoluta 1,45%			

IL procedimento di stima adottato (Market Comparison Approach) si conclude con una divergenza del **1.45%**, nettamente inferiore al limite massimo accettabile del **5%**. Si stima quindi il valore complessivo delle due unità immobiliari nella somma di € **125.688,00**.

CAPITOLO H

CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto riportato al precedente capitolo, riguardo al mancato completamento delle opere di urbanizzazione, agli oneri (Pro quota) eventualmente necessari per:

- esecuzione di tutte le opere utili o necessarie per ottenere il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e il trasferimento delle stesse, compreso le aree a standard (strada e parcheggio esterno) all'Amministrazione comunale in conformità alla convenzione urbanistica e all norme vigenti come, fin qui descritto e come meglio risulta dalla documentazione allegata alla presente relazione (da considerarsi parte integrante e inscindibile della medesima relazione);

-l'ottenimento della nuova planimetria catastale, certificazione Ape, nonché di tutte le ulteriori certificazioni di conformità previste dalle varie normative di settore quali ad esempio: presidi antincendio adottati nel complesso condominiale (VV. FF.), impianti condominiali e privati (elettrici, idraulici, gas, acqua, cancelli automatici, solari, ecc.); opere in CA, variazione catastale, **nulla escluso**.

In sostanza tutto quanto è utile e necessario per il rilascio del **certificato di abitabilità e agibilità**.

Tenuto altresì conto che la vendita è **effettuata senza garanzie**, lo scrivente ritiene dunque congruo applicare la riduzione del **15% (quindici per cento)** al valore stimato.

Riduzione per vendita senza garanzie € 125.688,00 * -15%= € 106.834,80.

Si stima quindi il probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame nella soma arrotondata di **€ 106.800,00 (diconsi Euro centoseimilaottocento/00)** così suddivisi:

-Appartamento Foglio 79 Particella 455 sub. 77 valore € 89.312,00

-Autorimessa Foglio 79 particella 455 sub 47 Particella € 17.488,00

Tornano € 106.800,00

San Zeno Naviglio li, **San Zeno Naviglio 19 Agosto 2024**

Il perito incaricato

ALLEGATI:

- 0) Verbale di primo accesso;
- 1) A) Incarico, B) Accettazione incarico;
- 2) Atto compravendita;
- 3) Visura area f.79 p.455;
- 4) Elaborato di subalternazione particella 455 del 2011;
- 5) Elenco particelle subalternazione 2011 PA001;
- 6) Planimetria particella 455 sub. 77;
- 7) Planimetria particella 455 sub. 77 autorimessa;
- 8) Convention urbanistica 07-11-2008 Notaio Cisotto;
- 9) Permesso di costruire n.24 del 2009;
- 10) Permesso di costruire n. 37 del 06-02-2009;
- 11) Collaudo Ing. Gelfi;
- 12) Collaudo Ing. Gelfi Rotatoria;
- 13) Elenco formalità con CF;
- 14) Atto 2018 di C/V a favore del sig. Aquino;
- 15) Pignoramento del 13-01-2023;
- 16) Pignoramento del 02-05-2023;
- 17) Pignoramento del 28-12-2023;
- 18) Pignoramento del 10-01-2024;
- 19) Atto del 14-09-2015 mutamento denominazione società;
- 20) PEC 08-08-2024 amministratore del condominio per acquisizione documenti;
- 21) PEC 28-07-2024 Amministratore del condominio per acquisizione documenti;
- 22) Estratto regolamento condominiale;
- 23) Atto di vendita 26-11-2008;
- 24) Permesso di costruire n.24 del 16-02-2024;
- 25) Permesso di costruire n.24 del 16-02-2024;
- 26) Fideiussione opera urbanistica;
- 27) CDU Allegato atto 26-00-2008 Notaio Cisotto;
- 28) Variante al Permesso di costruire n. 37

29) Parere di conformità VVFF

30) Requisiti acustici.

31) Richiesta agibilità.

San Zeno Naviglio, li San Zeno Naviglio 19 Agosto 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito incaricato
arb. Mario Serbelloni



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®