

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

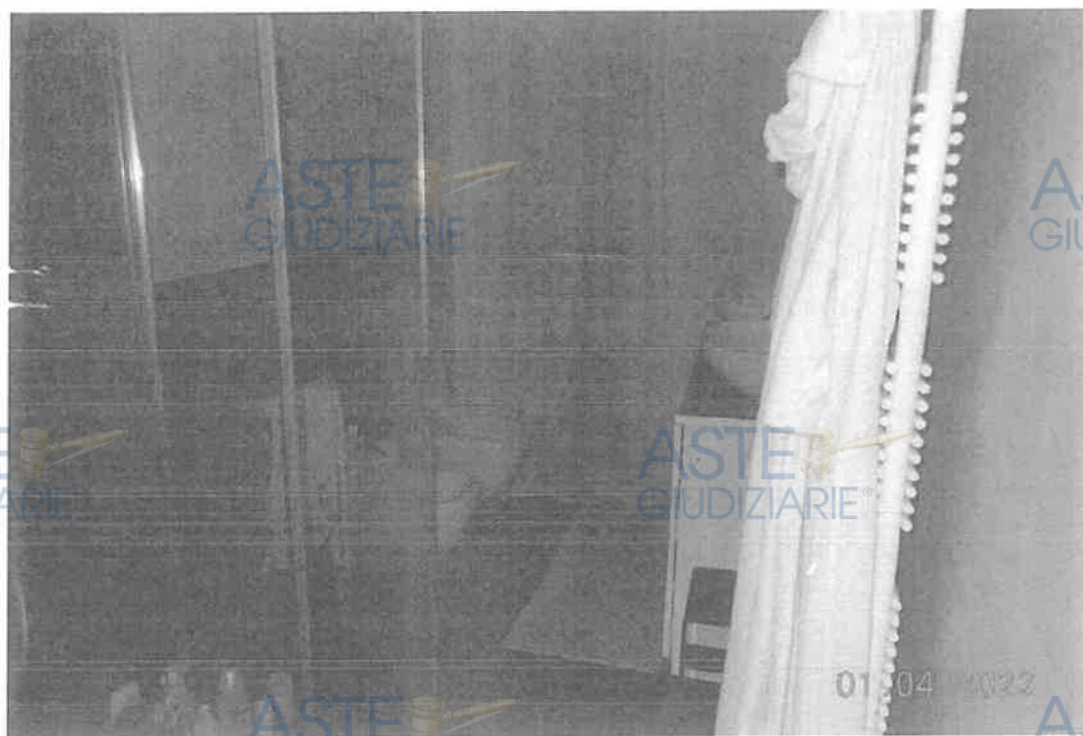
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 2

Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 22/05/2018 - n. T244742 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Garbelli Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4327

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Brescia

Serzione: NCT Foglio: 258

Particella: 65

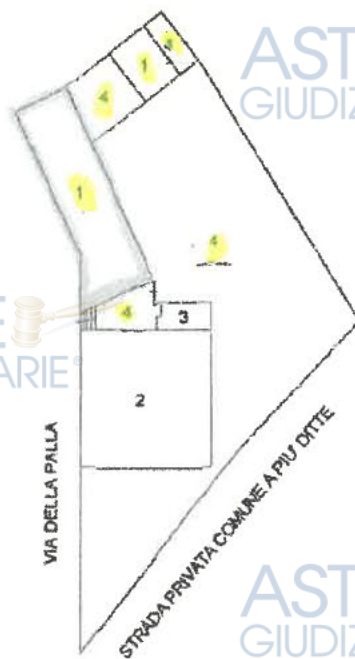
Protocollo n. BS0193645 del 10/06/2004

Tipo Mappale n. 165173 del 17/05/2004

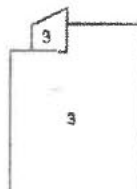
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2018 - n. T244742 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ata: 26

ched:

Immagini: BOLZOLI GIULIANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 41fae8

Data: 26/02/2018 - n. T92126 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0193645 del 10/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia

Via Della Palla

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: MCT
Foglio: 258
Particella: 65
Subalterno: 3

Compilata da:
Garbelli Giovanni

Iscritte all'albo:
Geometri

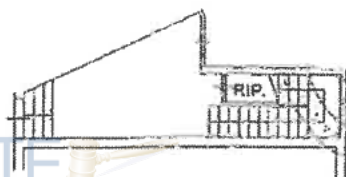
Prov. Brescia

N. 4327

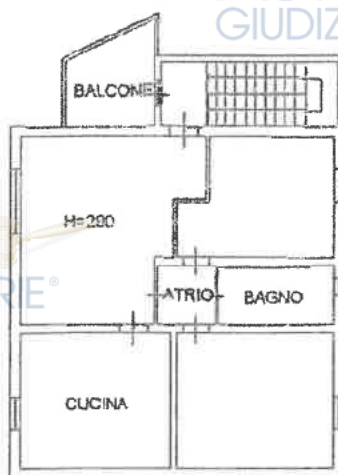
Scheda n. 1

Scala 1/200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 26/02/2018 - n. T92126 - Richiedente: [REDACTED]

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

Sum
a: F
ale s

Allegato 4

Bollettini e annunci immobiliari

LISTINO IMMOBILIARE 2021

ZONA SUD										
RESIDENZIALE	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
PORTA CREMONA										
Via Cremona - V.le Duca degli Abruzzi - Via Volta	2.450	2.270	2.080	1.710	1.340	970	900	820	750	675
Rendimento Locativo	MIN 2,65%					MAX 3,44%				
VILLAGGIO SERENO										
Villaggio Sereno	2.300	2.110	1.915	1.530	1.140	760	680	605	530	450
Rendimento Locativo	MIN 2,83%					MAX 3,68%				
CHIESANUOVA										
Chiesanuova	2.100	1.920	1.750	1.390	1.030	675	600	530	460	390
Noce-Verziano	2.050	1.880	1.715	1.380	1.050	715	650	580	515	450
Rendimento Locativo	MIN 2,80%					MAX 3,64%				
FORNACI										
Fornaci	2.100	1.920	1.740	1.390	1.030	675	600	530	460	390
Rendimento Locativo	MIN 2,85%					MAX 3,70%				
DON BOSCO										
Q.re don Bosco	2.500	2.290	2.080	1.660	1.230	815	730	650	565	480
Rendimento Locativo	MIN 2,84%					MAX 3,69%				
CORSICA										
Via Corsica	2.600	2.375	2.150	1.700	1.255	810	720	630	540	450
rendimento Locativo	MIN 2,86%					MAX 3,72%				
LAMARMORA										
Bresciadue	2.600	2.390	2.185	1.770	1.350	930	850	770	680	600
Lamarmora	2.500	2.290	2.085	1.670	1.255	840	760	675	590	510
Rendimento Locativo	MIN 2,72%					MAX 3,54%				
FOLZANO										
Folzano	2.000	1.830	1.665	1.330	995	660	590	525	460	390
Rendimento Locativo	MIN 2,83%					MAX 3,68%				
ZONA SUD										
PRODUTTIVO	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Noce	740	660	580	500	415	335	315	295	270	230
Fornaci	750	670	585	500	420	335	315	295	275	230
Folzano	700	620	545	470	390	310	290	275	255	215
Zona Via Volta	800	715	630	540	460	370	350	330	310	265
Rendimento locativo	MIN 3,50%					MAX 4,54%				

Nel centro storico i valori indicati possono subire sensibili variazioni in caso di immobili definiti "di pregio" per particolari caratteristiche storico-architettoniche.

Note: *Velustà MTL Residenziale*: NUOVO 0-5 RECENTE 10-20 AGIBILE 1 30-40 AGIBILE 2 50-60 DA RISTRUTTURARE 70-80

Velustà MTL Produttivo: NUOVO 0-5 RECENTE 10-15 AGIBILE 1 20-25 AGIBILE 2 30-35 DA RISTRUTTURARE 40-50

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo, riferito al NUOVO, è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Per l'incremento di valore degli interventi di riqualificazione degli immobili con velustà maggiore o uguale a 15 anni si fa riferimento alle indicazioni di pag. 7

RESI

Q.re A

Rendin

Via Per

Rendin

S. Ann

Rendin

Villagg

Rendin

Villagg

Rendin

Primo

Rendin

Fiumic

Rendin

V. Mita

V. Mita

V. Vall

Zona F

Rendin

PF

Porta I

Rendin

Via Va

Rendin

Nel cer
archite

Note:
Velustà
I valori
è un'in

Per l'ini

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Suburbana/FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1850	L	4,8	5,7	N
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,3	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1150	L	3,7	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	650	720	L	2,6	2,9	N
Box	NORMALE	700	820	L	2,8	3,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	500	570	L	1,9	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	355	395	L	1,3	1,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,5	5,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

QUOTAZIONI IMMOBILIARI • LOMBARDIA • BRESCIA (BS) • BRESCIA

Immediato

Tipologia da valutare: tutti

ZONA FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO

Posizione Zona

Periferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona 2

Passa a Borsino PRO



Seleziona la tipologia da valutare

Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperto di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Valore minimo
Euro **1.241**

Valore medio
Euro **1.397**

Valore massimo
Euro **1.553**



☆☆☆

Valore minimo

Valore medio

Valore massimo

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

**LA CASA STUDIO
IMMOBILIARE**

LA CASA STUDIO
IMMOBILIARE | VIA CHIUSURE
21C | 25127 Brescia (BS) |

Euro 1.089

Euro 1.225

Euro 1.361

Servizi Immobiliari**Abitazioni** in stabili di 2° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 813

Valore medio

Euro 882

Valore massimo

Euro 950

**Valutazioni
Certificate**

A partire da 110 €

**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 1.035

Valore medio

Euro 1.234

Valore massimo

Euro 1.432



€ 21.000 € 106.000

**Software & Dati** per Agenzie Immobiliari**Operatori Immobiliari**

Vuoi valutare con precisione il valore di un immobile ?

Agenzie Immobiliari

Vuoi trovare nuovi clienti ed acquisire al miglior prezzo ?

Software & Portali

Widget / Api di autovalutazione e quotazioni immobiliari



E 200000000

E 200000000

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un'esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

06.5655.8092

Via Grazia Deledda, 38

E 200000000

E 200000000

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

Bs Immobiliare
Via Luigi Cadorna 9 B
Brescia (BS)

Tel. +393385223599

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento in Vendita

Via della Palla 25124, Brescia (BS)

Zone: Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno

Quartiere: Folzano

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 150.000

Codice Annuncio: EK-80531333



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 1

Spese condominiali: 120 € Mensili

Classe energetica Indice prestazione energetica: $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Giardino: Comune

Superficie: 145 m²

Piano: Piano terra

Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: Brescia (BS) - Folzano Immerso nel verde, complesso di sole 8 unità abitative, strada chiusa quindi molto tranquilla.

Appartamento di 135 mq con cucina abitabile, soggiorno, corridoio che porta alla zona notte così composta : 3 camere

matrimoniali e bagno .Box privato singolo per macchina utilitaria .Cantina grande con camino. Pezzo di terreno per fare orto.

L'immobile è già vivibile, ma necessita di interventi (...)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Malta

Via Ar

Via Pontevica

Garza

Caselli

Folzano

Via del Rione

Via Garza

Viale Europa

Viale della Pace

Via Giacomo Puccini

Via Antonio Vivanti

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

08/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento in Vendita

Via Caruso 27 Brescia (BS)

Zone: Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno

Quartiere: Folzano

€ 110.000

Riferimento: 43165772-23124982



Locali: 2

Riscaldamento: Autonomo

Arredamento: Non Arredato

Classe energetica G

Bagni: 1

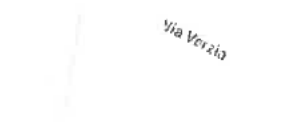
Condizionatore: Sì

Spese condominiali: 30 € Mensili

Superficie: 68 m²

Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: Vendiamo in Brescia Fornaci, via Caruso 27, bilocale di circa 68 mq collocato al secondo ed ultimo piano di palazzina composta da solo otto unità abitative, dotata di ottimo e grande giardino comune. L'appartamento è ben tenuto (doppi vetri, predisposizione all'aria condizionata ecc.), luminoso (esposto su tre lati), e si compone di ingresso, sala con balcone, cucinotto separato, camera da letto matrimoniale servita...



08/06/2022

Casa indipendente in Vendita

Via San Zeno 25124, Brescia (BS)

Zone: Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno

Quartiere: Folzano

€ 180.000

Riferimento: OH-22



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Totale piani: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica Indice prestazione energetica: $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Bagni: 2

Cucina: Cucinotto

Posti Auto: 2

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 115 m²

Piano: 1

Giardino: Nessuno

Descrizione: Per chi cerca una soluzione indipendente alle porte della città, proponiamo un appartamento recentemente ristrutturato. L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano terra abbiamo un piccolo ingresso con ripostiglio, una sala con cucina separata, un grande disimpegno separa la zona notte composta da una ampia camera matrimoniale e un bagno. La scala interna conduce al piano superiore, anche qui un ampio disimpegno...



Via C. 2

Via Malta



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

08/06/2022



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 5

Verball

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE

Op. 16/3/22 presso lo studio del av
Sono presenti:

- geon. Faustini
357 4444914

avv. Tanfoglio

info@pfmco.se.com

- geon. De Cataldo
335 6685452

avv. Bper

info@studioegu.com

- ing. Proietta
335 8047020

avv. federicoproietta@discol.it

Viene letto il quesito e vengono esaminate
e perizie agli atti e la planimetria catastale.

Si programma sopralluogo per il 1/4
ore 9,30



Op. 1/4/22 presenti: avv. Faustini, Romano e
De Cataldo e il avv. Proietta viene seguito

sopralluogo agli immobili in Tolono n°

12 risolvendo le 3 unità immobiliari.

Spetto di cause e i relativi atti e termini comuni.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 6

ASTE
GIUDIZIARIE® **osservazioni**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Provezza Ing. Federico

Da:

Inviato:

A:

Oggetto:

Dr. Alberto Romano <alberto.romano@odcebrescia.it>

venerdì 1 luglio 2022 18:17

federico.provezza@ingpec.eu

causa civile n.r.g.6530/2016Unipolrec/Sbordi + altri

Egregio Ing. Provezza

Facendo seguito alla Bozza da lei predisposta per la causa in oggetto le preciso di seguito le mie osservazioni:

Riconoscendo lo sforzo fatto per trovare una soluzione all'ipotetica divisione, risulta chiaro, come da lei sottolineato, che l'immobile non può essere facilmente separato in quattro unità pari al numero dei proprietari in comunione.

L'ipotesi "Stralcio Divisionale", comunque incompatibile con il "Progetto Divisionale" di cui all'art. 789 c.p.c. non risulta una "comoda divisione" che comporterebbe, che provocherebbe inoltre, una residua diversa comunione.

Per le ragioni sopra esposte e per la non accettabilità espressa dalla mia assistita, con la presente esprimo la non adesione allo stralcio divisionale proposto nella sua bozza.

Ringraziandola, mi ritenga a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Saluti

Alberto Romano

Geometra Paolo Faustini

Albo del Collegio Geometri Provincia di Brescia n° 4119
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°1136
Via Cipro n. 136 - 25124 Brescia- via delle Santelle 51 sede operativa
- tel. e fax 030/7992941 - cel. 347/4444914
Cod. Fiscale: FSTPLA64M29B157R - Partita Iva: 03352340172
e-mail: paolo.faustini@geopec.it info@pfmcase.com

CAUSA CIVILE R.G.6530/2016
TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Civile

OSSERVAZIONI
alla bozza della relazione peritale
del C.T.U. Dott. Ing. Federico Provezza

G.I. Dott. Gianluigi Canali

Osservazioni del C.T.P. Geom. Paolo Faustini in rappresentanza di Parte [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dall'avvocato Marzio Remus, alla bozza
peritale del C.T.U. Dott. Ing. Federico Provezza.
Il quesito viene sotto riportato per una miglior operatività:

*“Verifichi se il bene sia o meno divisibile atteso che le parti non hanno raggiunto alcun accordo e
che qualora lo stesso sia indivisibile ne indichi il valore commerciale”.*

Premessa

Si concorda con il CTU quando alla parte relativa alla proprietà, ai confini del lotto, all'inquadramento urbanistico, alla situazione edilizia autorizzativa, alla descrizione sintetica, alla conformità catastale, al calcolo delle superfici catastali e al criterio-procedimento di stima.

Si ringrazia inoltre il CTU per la professionalità e la perizia con cui ha svolto le operazioni peritali.

OSSERVAZIONI

1) **Si chiede al CTU di riportare nella Relazione Peritale la manifestazione di interesse all'acquisto della abitazione posta al piano terra (tutt'ora disabitata) mapp. 65 sub 1 - per l'importo di euro 45.000,00 € formulata dal sig. [REDACTED]** (che si allega alle presenti osservazioni) che come prevista dall'art. 1227 c.c. e art. 91 c.p.c. è stata depositata in Tribunale agli atti di causa in data 04.05.2022 - così da rimanerne traccia certa per tutti.

Manifestazione d'interesse inviata via mail:

- al CTP (unipolrec. Spa) Luca de Cataldo in data 05.05.22
- all'avvocato Mirella Cartaino per Unipol Rec. spa - in data 06.05.22
- all'avvocato Alessandro Romano per parte [REDACTED] - in data 06.05.22,
- all'avvocato Valentina Treccani per la parte [REDACTED] in data 06.05.22
- all'avvocato Luigi Ferri per la Banca Credito cooperativo - in data 06.05.22
- all'avvocato Maurizio Franzoni per la Unicredit s.p.a. e per la concessionaria SPV Project s.r.l. - in data 06.05.22

Mail a cui solo la banca Unipolrec s.p.a ha dato riscontro positivo alla manifestazione d'interesse, mentre gli altri creditori (della parte [REDACTED] e le parti [REDACTED] non hanno dato alcun riscontro né ha noi né al CTU (informato dal sottoscritto della manifestazione d'interesse).

2) Si segnala a **pagina 10 della bozza peritale** un errore nella dicitura "l'appartamento al piano primo è abitato da [REDACTED] in quanto l'appartamento al piano primo è abitato esclusivamente da [REDACTED]"

3) **Pag. 16** - Per soddisfare i creditori della sig. [REDACTED] **si concorda con il CTU** quando afferma "L'unica possibilità di stralcio divisionale è quella di assegnare alla procedura solamente la porzione strettamente abitativa del mappale 65 sub. 1 ovvero stralciando dalla stessa la quota parte delle parti comuni (corte e portici) e anche il ripostiglio esclusivo situato in corpo staccato nella corte (porzione colorata in rosa nella planimetria allegata); l'appartamento manterrebbe comunque la sua autonomia funzionale anche se perderebbe ogni diritto sulla corte ed i portici comune e la proprietà del ripostiglio; si otterrebbe quindi:

$Mq\ 77,00 \times €/mq\ 850,00 = €\ 65.450,00$ $€\ 65.450,00 - €\ 63.057,67 = €\ 2.392,33$ (conguaglio pari al 3,66 % del valore, importo congruo)."

4) Si segnala a **pagina 16 della bozza peritale** un errore nella dicitura "Effettuando detto assegno [REDACTED] errebbe tacitata e tutte le rimanenti porzioni comuni dell'edificio resterebbero in comproprietà tra gli altri proprietari per le seguenti quote:"

In quanto la sig.ra [REDACTED] non è la creditrice ma la debitrice esecutata, quindi detto assegno andrebbe a **UNIPOLREC S.P.A. / UNICREDIT S.P.A. / BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO**

5) Una volta determinato detto assegno (**UNIPOLREC S.P.A. / UNICREDIT S.P.A. / BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO**) parte derimente del quesito e del risarcimento del credito vantato dalle banche nei confronti della sig.ra [REDACTED], **si chiede al CTU di predisporre un ipotesi divisionale del restante compendio** (assemi) tra i due appartamenti rimasti 2/5 [REDACTED] e la quota [REDACTED] [REDACTED] (quota che potrebbe rimanere collegata 3/5), questo al solo fine di

facilitare la successiva determinazione del valore a cui poi chiedere al G.I. l'assegnazione e/o acquisto/vendita della abitazioni rimaste una volta sanato il debito con i creditori.

Conclusioni

A parte le osservazioni si concorda con la bozza peritale del CTU.

Nella certezza di aver fornito elementi di riflessione oggettivi, porgo cordiali saluti.

Brescia 30 Giugno 2022.

Geom. Paolo Faustini

