

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare n. 990/2018

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

SCALVINI ROBERTO, SCALVINI DAVIDE, SCALVINI
MATTEO E PIANTONI MARISA
Residente in Chiari (Bs) - 25032
Via Lunghe, 40
C.f. SCLRRT82M09C618D

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Paola N. Marniga
Con Studio in Via IV Novembre, 1/D
25100 – Brescia
E mail paolanerina.marniga@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Omissis Omissis
Residente a Omissis - Omissis
Via Omissis n. Omissis
C.f. Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Non rappresentato

Intervenuti alla data di stima

Nessuno

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel e Fax 030-7386306
Pec germano.signoroni@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto : 12-02-2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 26-02-2019

Data entro cui presentare il rapporto di valutazione : 22-10-2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 22-11-2019

Identificazione dei lotti

LOTTO : **unico**

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento quadrilocale al piano primo con annessa quota di proprietà di un locale adibito ad autorimessa collettiva al piano interrato, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale.

Ubicazione : Comune di Castelcovati – Via P. Mazzotti, 24 (appartamento)

Identificativi catastali : NCT foglio 7 particella 294 sub. 3 (abitazione)
NCT foglio 7 particella 294 sub. 7 (locale autorimessa)
(fino al 18/04/2019 scheda con prot. 14826 anno 1990)

Quota di proprietà : 1/2 per quanto riguarda l'abitazione (NCT foglio 7 particella 294 sub.3):
1/12 per quanto riguarda il locale autorimessa(NCT foglio 7 particella 294 sub.7)

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/2 per l'abitazione
piena proprietà per la quota di 1/12 per il locale autorimessa collettiva

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € 74.086,96

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 59.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 19

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 22

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	18
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	18
4.2	Rispondenza catastale.....	20
4.3	Verifica della titolarità.....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	23
6.	Analisi estimativa.....	23
7.	Dichiarazione di rispondenza.....	27

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 12/02/2019 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Liana Zaccara nominava il geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione.
- In data 26/02/2019, il funzionario giudiziario Dott. Annalisa Ciciriello conferiva l'incarico di stima al geom. Signoroni Germano.
- In data 13/03/2019 il valutatore chiedeva all'ufficio tecnico del comune di Castelcovati il rilascio degli atti/documenti che riguardano l'immobile oggetto di perizia.
- In data 14/03/2019 il valutatore si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari -, per richiedere la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente al pignoramento.
- In data 15/03/2019 il valutatore otteneva la dichiarazione dell'Ufficio l'Agenzia delle Entrate di Chiari con la quale si escludeva la presenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto
- In data 22/03/2019 il valutatore si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Castelcovati per visionare gli atti/documenti richiesti precedentemente, che riguardano gli immobili oggetto di perizia.
- In data 23/03/2019 il valutatore, al fine di effettuare il sopralluogo ed espletare l'incarico, a mezzo di Raccomandata con R.R., richiedeva al sig. Omissis Omissis di poter accedere agli immobili sopraccitati in data 05/04/2019. Per conoscenza la comunicazione relativa alle indagini peritali in loco veniva inoltrata anche allo studio Legale del creditore precedente.
- In data 05/04/2019 il valutatore si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione senza che l'esecutato fosse presente ad aprire i locali.
- In data 05/04/2019 il valutatore, al fine di effettuare il sopralluogo ed espletare l'incarico, ha notificato per una seconda volta, a mezzo di Raccomandata con R.R., al sig. Omissis Omissis di poter accedere agli immobili sopraccitati in data 19/04/2019. Per conoscenza la comunicazione relativa alle indagini peritali in loco veniva inoltrata anche allo studio Legale del creditore precedente.
- In data 19/04/2019 il valutatore si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione senza che l'esecutato fosse presente ad aprire i locali.
- In data 26/04/2019 Il valutatore, vista l'impossibilità di accedere agli immobili, a mezzo di Raccomandata A.R., chiede all'Ill.mo giudice dell'Esecuzione la nomina di un custode ai sensi e per gli effetti dell'art. 559 c.p.c. per poter accedere al fabbricato e svolgere le corrette attività valutative.
- In data 14/05/2019 il giudice Dr.ssa Liana Zaccara nominava come custode giudiziario l'I.V.G. di Brescia
- In data 29/08/2019 il valutatore veniva contattato telefonicamente dal custode giudiziario e quest'ultimo, fornendo il numero di cellulare dell'esecutato, comunicava di accordarsi per mezzo telefonico con l'esecutato per un sopralluogo utile ai fini peritali.
- Successivamente a tale data il valutatore contattava telefonicamente l'esecutato e stabiliva l'accesso all'edificio il 11/09/2019.
- In data 11/09/2019 il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Castelcovati – Via P. Mazzotti, 24 – ed alla presenza della sig. Omissis Omissis, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto degli immobili in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.
- Nel periodo compreso tra il 12/09/2019 e il 18/09/2019, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari

comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chiari;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa collettiva
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

L'appartamento e' inserito all'interno di un fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra posto a Castelcovati – Via P. Mazzotti n. 24 – in una zona ben servita da tutti i servizi pubblici ed in vicinanza del centro storico di Castelcovati.

Il fabbricato dove e' inserito l'appartamento oggetto di valutazione e' a forma rettangolare ed e' costituito da 6 appartamenti (2 a piano terra, 2 a piano primo e 2 a piano secondo) e relative cantine al piano interrato oltre ad un locale comune adibito ad autorimessa collettiva con annessi n.2 locali accessori; il fabbricato presenta un vano scala condominiale senza ascensore.

Il condominio è stato costruito nel 1973; successivamente, nel 1990, è stato ampliato il piano interrato per dare luogo a spazi a parcheggio comune.

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Telaio in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : tipo 4 falde con tegole in cemento di colore nero |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Presumibilmente in muratura cassavuota con paramento esterno in mattoni a vista |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Non rilevati |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura a cassavuota |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramento in legno di abete laccato con avvolgibili in pvc |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Porte interne in legno laccato bianco |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Parquet in soggiorno e camera
Gres Porcellanato in cucina
Caolino in bagno |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Di tipo autonomo con caldaia a gas |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : N. 2 bagno |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : Si |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : No |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Si |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : No |

-
- Finiture esterne : tipiche degli anni 70
- N. totale piani : 3
- Altro :
- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione
- Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento QUADRILOCALE posto al piano primo, inserito all'interno dell'edificio sopradescritto, avente ingresso pedonale attraverso vano scala condominiale prospiciente la via P.Mazzotti, mentre l'ingresso carraio all'autorimessa collettiva avviene dalla rampa scivolo posto sempre sulla via P.Mazzotti.

L'abitazione e' costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia, tre balconi, oltre a cantina esclusiva a piano interrato, un locale comune adibito ad autorimessa collettiva con annessi n.2 locali accessori al piano interrato.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Castelcovati – Codice Catastale C072
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto

Terreni
 Fabbricati

Identificativo

Foglio 7 sezione NCT:
- Particella 294 Sub 3 (appartamento)
- Particella 294 Sub 7 (autorimessa collettiva)

Confini

Indicare i confini catastali:
Quanto all'appartamento a piano primo :

X Nord: parte vano scala, parte
altra proprieta'
X Est: facciata prospiciente su cortile comune
X Sud: facciata prospiciente su cortile comune
X Ovest : facciata prospiciente su cortile comune

Quanto all'autorimessa collettiva :

X Nord: terrapieno
X Sud: terrapieno, cantina di terzi e corsello comune
X Est: terrapieno
X Ovest: terrapieno e scivolo

Quanto alla cantina esclusiva al piano interrato :

- X Nord: cantina di terzi
- X Sud: terrapieno
- X Est: terrapieno
- X Ovest: spazio comune

Consistenza : rilievo delle superfici

Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 11/09 /2019

Criterio di misurazione

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

A) Calcolo superfici di proprietà dell'appartamento e cantina

Superficie principale (appartamento) m² 134,86

Superficie secondarie

Indice mercantile

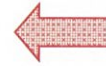
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	19,42	30 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	18,75	40 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %

<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %

Superficie commerciale appartamento e cantina

m²

148,19



B) Calcolo superfici autorimessa collettiva

Superficie secondarie

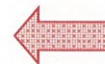
Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	40,94	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa collettiva	m ²	183,19	35 %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %

Superficie commerciale autorimessa collettiva e cantine comuni

m²

84,59



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Anno di costruzione 1973
- Livello di piano P. Primo
- Ascensore
- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi N° 1 servizio così composto:
- W.c. Principale:
- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
Vetustà del bagno (anni) 58

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- Presente : Vetustà (anni) presumibilmente 46
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile

- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) 16

Assente (presente solo attacchi)

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) 16

Assente

Idraulico

Presente : Vetustà (anni) 16

Assente

Antifurto

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	
	<input type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+
		<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> B
		<input type="checkbox"/> C
		<input type="checkbox"/> D
		<input type="checkbox"/> E
		<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> G
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile	
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.	
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente

-
- | | | |
|--|--|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco documenti visionati:
Costruzione intero fabbricato:
- Licenza di costruzione n.660 del 21/07/1973
 - Concessione Edilizia n.1398 del 13/04/1981
 - Certificato di abitabilità 660-1398 del 15/05/1981
- Ampliamento piano interrato:
- Concessione edilizia n. 2343 in data 06/05/1990
- Sistemazione interna appartamento
- DIA prot. 3609 del 15/02/2002

- Fonte documentazione visionata:
Comune di Castelcovati

- Data verifica urbanistica
22/03/2019

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT vigente (individuato come “Centro storico”)
- Convenzione Urbanistica :No
- Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : No
- Vincoli ambientali : No
- Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

Da accesso agli atti presso il comune di Castelvovati, pur essendo l'intero condominio dotato di regolare certificato di abitabilità, si riscontrano leggere difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato dalle licenze edilizie riguardo l'ampliamento del piano interrato (C.E. n.2343 del 06/05/1990).

Queste riguardano la rimozione di divisorio situato tra l'autorimessa e un ripostiglio e un piccolo ampliamento in lato est della cantina comune a tutte le unità immobiliari, oltre a piccole modifiche interne.

Le difformità sono visibili comparando la scheda catastale (corrispondente allo stato dei luoghi) con la pianta di progetto depositata in comune in occasione dell'ampliamento del piano interrato e qui allegata.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alle dichiarazioni esposte nell'atto di provenienza ed a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Si riscontrano opere realizzate in difformità rispetto ai titoli autorizzativi originari e sicuramente realizzate in concomitanza con l'ampliamento del piano interrato. In ogni caso la situazione può essere tranquillamente sanata con un Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto le predette difformità sono conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento dell'esecuzione, sia all'attuale PGT vigente, con il contestuale versamento di un'oblazione a discrezione dell'amministrazione, ma secondo buon senso, nella misura di 1032 Euro

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro

acquirente di € 3.000,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 7 Particella 294 sub 3 - Cat. A/2, Classe 5, vani 6,5 rendita € 386,05

Autorimessa:

Foglio 7 Particella 294 sub 7 - Cat. C/6, Classe 1, m2 214, rendita € 287,36

(nelle documentazioni precedenti, quali il verbale di pignoramento, l'autorimessa era descritta come prot. n. 14826/1990; nell'aprile 2019, è stata presentata una denuncia di variazione BS0063776 del 29/04/2019, che di fatto ha variato l'identificazione)

Beni comuni non censibili:

Si precisa che in banca dati non e' rintracciabile l'elaborato grafico di subalternazione del mapp. 294, per tanto non e' possibile identificare i beni comuni non censibili di competenza dei beni oggetto di stima. L'unico bene comune rintracciabile ed individuabile catastalmente e' il corsello comune nell'interrato e il cortile esterno a piano terra.

In ogni caso, per quanto attiene la quota di comproprietà delle parti comuni, non essendovi regolamento di condominio e relativa tabella millesimale, viste le dimensioni pressoché uguali si ipotizza in linea generale una quota di comproprietà pari ad 1/6.

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa.

Data verifica catastale :

16 /09 /2019

Note:

Le planimetri catastali corrispondono allo stato di fatto.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l' Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilita' del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicita' degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita' su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/2 dell'appartamento e 1/12 dell'autorimessa collettiva a piano interrato:

Il sig. Omissis Omissis è proprietario in forza di un atto di acquisto e piu' precisamente:

- Atto notaio Roberto Santarpia del 12-11-2008, rep. 76406 racc. 22741 , registrato a Orzinuovi e trascritto a Brescia il 21-11-2008 ai nn. 54130-32809

- Quota di proprietà : 1/2 appartamento a piano primo
1/12 autorimessa collettiva a piano interrato
- Usufrutto : No
- Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

- Servitù : No
- Vincoli : No
- Oneri : No
- Pesì : no
- Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA:

- Libero :
- Occupato : Nonostante non vi sia nessun contratto di locazione in essere (vedi dichiarazione Agenzia delle Entrate di Chiari qui allegata), l'appartamento è abitato integralmente dalla famiglia del sig. Omissis Omissis quale proprietario della restante quota di 1/2 dell'appartamento e 1/12 dell'autorimessa collettiva.

CONCLUSIONI:

Dalle documentazioni in essere, all'esecutato, non viene corrisposto nessun canone di locazione dal fratello Omissis per la propria quota di 1/2 dell'appartamento e di 1/12 dell'autorimessa collettiva; il valore del canone di locazione di tali quote e' di € 3.100,00/anno.

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

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, fatta eccezione per quanto segue:

- L'esecutato, per le proprie quote di proprietà, non percepisce nessun canone di locazione dall'altro comproprietario in persona del sig. Omissis Omissis.

Note:

- sarà onere del futuro acquirente attenersi ai vincoli ed alle disposizioni di uso e consuetudine vigenti tra i condomini.
- vista l'assenza di dell'amministratore condominiale, l'esecutato mi dichiara verbalmente che non esistono spese condominiali pregresse alla data odierna.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, all'esecutato Omissis Omissis per la quota di 1/2 all'appartamento e 1/12 all'autorimessa collettiva e sugli stessi gravano le seguenti formalità:

a) Iscrizione NR. 54131/11812 del 21/11/2008

Ipoteca volontaria

a favore: BARCLAYS BANK PLC

a carico: Omissis Omissis – Omissis Omissis

Somma Capitale: € 152.647,00=

Somma Iscritta : € 228.970,50=

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili :

Catasto fabbricati:

- **Sezione NCT Fg. 7 Particella 294 sub. 3**, cat. A/2 cons. 6,5 vani

- **Protocollo 14826 Anno 1990**, cat. C/6 cons. m2 214

(ora sezione NCT Fg 7 Particella 294 sub 7)

Non si rilevano annotamenti di riduzione di ipoteca

b) Iscrizione NR. 51007/32218 del 21/11/2018

Verbale di pignoramento

a favore: Piantoni Marisa – Scalvini Roberto – Scalvini Davide – Scalvini Matteo

a carico: Omissis Omissis

Somma Capitale: € -----=

Somma Iscritta : € ----- =

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

_ Quota di 1/2 di proprietà dei seguenti immobili :

- Catasto fabbricati:

Sezione NCT Fg. 7 Particella 294 sub. 3, cat. A/2 cons. 6,5 vani

_ Quota di 1/12 di proprietà dei seguenti immobili :

- Catasto fabbricati:

Protocollo 14826 anno 1990, cat. C/6 cons. m2 214

(ora sezione NCT Fg 7 Particella 294 sub 7)

Note:

Nessuna

6. Analisi estimativa

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, valutato le condizioni dell'appartamento e dello stabile in cui e' inserito, valutato il contesto in cui si trova l'immobile sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 950,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/2 dell'appartamento e della quota di 1/12 dell'autorimessa comune a piano interrato in capo all'esecutato:

A) APPARTAMENTO E CANTINA	
SUPERFICIE APPARTAMENTO (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	148,19 mq
PREZZO AL M²	950,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	140.780,50 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/2 DELL'APPARTAMENTO IN CAPO ALL'ESECUTATO	70.390,25 €

B) AUTORIMESSA COLLETTIVA A PIANO INTERRATO	
SUPERFICIE AUTORIMESSA COLLETTIVA (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	84,59 mq
PREZZO AL M²	950,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	80.360,50 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/12 DELL'AUTORIMESSA COLLETTIVA A PIANO INTERRATO IN CAPO ALL'ESECUTATO	6.696,71 €

C) DEDUZIONI	
SPESE PER SANATORIA (VEDI PAGINE PRECEDENTI)	-3.000,00 €
TOTALE SPESE	-3.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/2 DELL'APPARTAMENTO E DI 1/12 DELL'AUTORIMESSA COLLETTIVA A PIANO INTERRATO IN CAPO ALL'ESECUTATO	74.086,96 €
--	--------------------

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/2 dell'appartamento e della quota di 1/12 dell'autorimessa collettiva a piano interrato in capo all'esecutato:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dalla Sig.ra Giudice Dr.ssa Liana Zaccara , il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 20%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/2 dell'appartamento e della quota di 1/12 dell'autorimessa collettiva a piano interrato in capo all'esecutato è di :

(€ 74.086,96 - 20%) = € 59.269,57 approssimato a € 59.000,00;

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/2
DELL'APPARTAMENTO E DELLA QUOTA DI 1/12
DELL'AUTORIMESSA COLLETTIVA A PIANO INTERRATO IN CAPO
ALL'ESECUTATO = €. 59.000,00**

7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "Geom. SIGNORONI GERMANO", "COLLEGIO GEOMETRI", "n. 3713", and "BRESCIA". A grey arrow points to the signature.

Data rapporto valutazione: 19-09-2019

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 990/2018

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

ALLEGATI ALLA PERIZIA

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni

Via Trieste, 8 – Palazzolo sull’Oglio (Bs)

C.f. SGN GMN 65P17 G264M

Tel e Fax 030-7386306

Pec germano.signoroni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

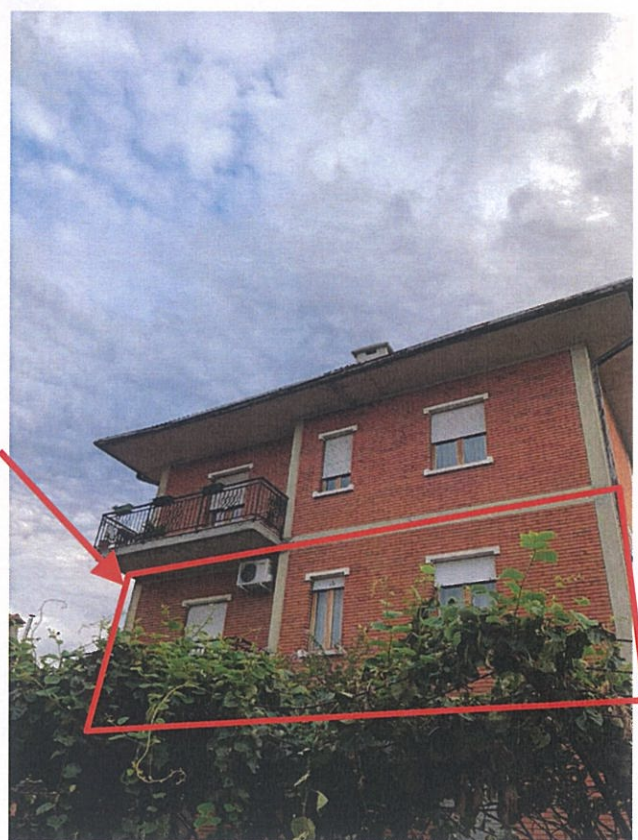
Timbro e firma _____



Elenco della documentazione allegata

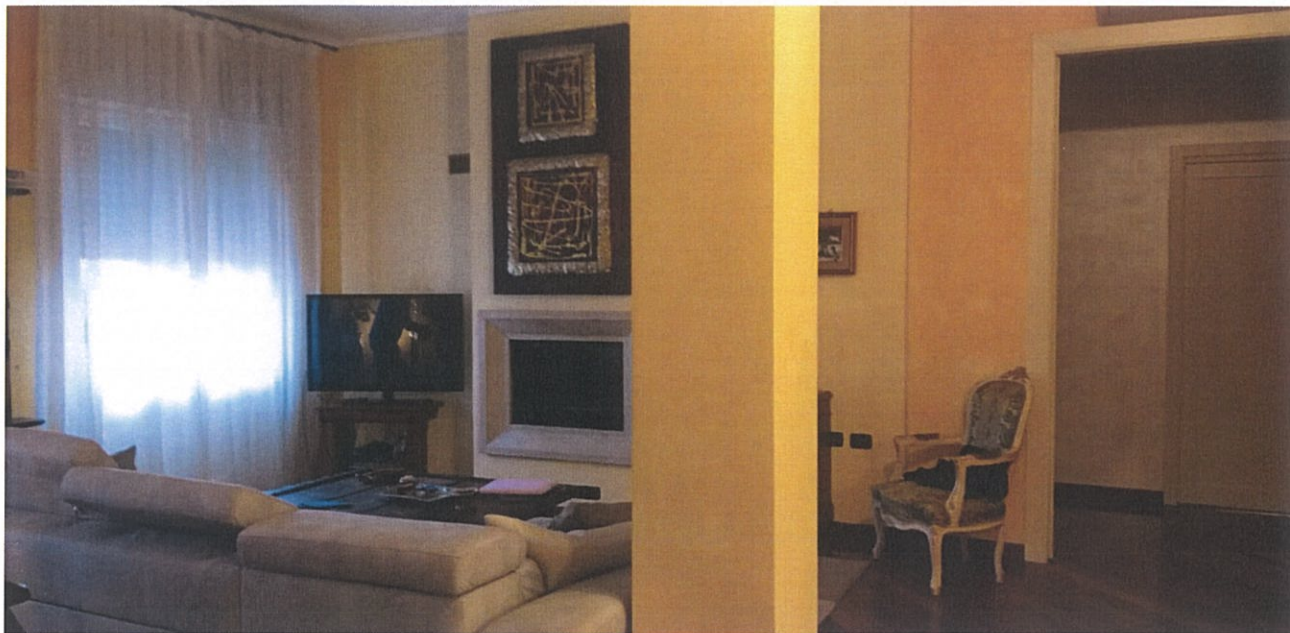
1. Documentazione fotografica esterni
2. Documentazione fotografica interni
3. Atto di provenienza
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di abitabilità
6. Schede catastali
7. Visure catastali
8. Visure ipotecarie
9. Pianta piano interrato di progetto allegata alla concessione edilizia n.2343 del 06/05/1990
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate dalla quale si desume che non esistono contratti di affitto

1.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI





2.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI



Soggiorno



Cucina



Camera 1



Camera 2



Camera 3



Bagno



Autorimessa collettiva



Cantina esclusiva

3. ATTO DI PROVENIENZA

N. 76406 i Repertorio N. 22741 di Raccolta
COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA
L'anno duemilaotto, il giorno dodici del mese di novembre.
(12/11/2008)
In Orzinuovi, nel mio studio.
Innanzi a me Dottor Roberto Santarpia, Notaio in Orzinuovi, con studio in Via Bagnadore n.4, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Brescia,
sono presenti i signori
per la parte venditrice:
Festa Luigi , nato a Chiari (BS) il 8 agosto 1966, residente a Castelcovati (BS), via P. Mazzotti n. 24, Codice Fiscale FST LGU 66M08 C618E;
per la parte acquirente:
██████████, nato a ██████████ il ██████████, residente a ██████████, via ██████████, Codice Fiscale ██████████
██████████, nato a ██████████ il ██████████, residente a ██████████, via ██████████, Codice Fiscale ██████████
██████████;
Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:
ARTICOLO 1) REGIME DI FAMIGLIA.
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2659 c.c., i componenti di-
1

	corte comune inferiore a mq. 5000.	
	Detta unità immobiliare risulta individuata all'Agenzia del Territorio -	
	Catasto Fabbricati del Comune di Castelvoti (BS) con i seguenti	
	dati catastali:	
	a) - Sez. NCT, Foglio 7 (sette) , Mappale 294 (duecentonovanta-	
	quattro) , sub. 3 (tre) , in via Pietro Mazzotti num. cm, piano S1-1,	
	Cat. A/2, Cl. 5, Vani 6,5, sup. cat. mq. 147, Rendita Catastale euro	
	386,05.	
	Confini: nord ed est, proprietà ██████ aventi causa; sud proprietà	
	Olivini o aventi causa; ovest, roggia.	
	b) -QUOTA PARI AD 1/6 (UN SESTO)	
	- del locale adibito ad autorimessa con cantina e ripostiglio posto al	
	piano interrato.	
	Accessori comuni: corridoio, locale comune e vano scala.	
	Costituiscono pertinenza a detta unità immobiliare due aree adibite	
	entrambe a corte comune nel loro complesso inferiore a mq. 5000.	
	Detta unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio -	
	Catasto Fabbricati del comune di Castelvoti (BS) mediante	
	Mod.D (C.E.U.) registrato all'U.T.E. di Brescia in data 8 ottobre 1990	
	con il n. 14826 di prot. mediante il quale ha assunto i seguenti	
	dati:	
	Prot. n. 14826 (quattordicimilaottocentoventisei) /1990 (millenove-	
	centonovanta) via Pietro Mazzotti num. cm, piano I, Cat. C/6, Cl. 1,	
	mq. 214, Rendita Catastale euro 287,36.	
	Confini: nord ed ovest, roggia; est, proprietà Mlgiorati-█████-Bri-	
	3	

	ca- [redacted] o aventi causa.
	ARTICOLO 3) PREZZO ED IPOTECA LEGALE.
	Il prezzo è stato di comune accordo convenuto tra le parti a corpo in complessivi euro 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento virgola zero zero)
	Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci nonchè dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, di non essersi avvalsi dell'ausilio di alcun mediatore per la conclusione del presente contratto e che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:
	- quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) , mediante assegno bancario non trasferibile, n.0323793456-12, tratto sulla banca Credito Bergamasco, filiale di Trezano, in data 24 settembre 2008, all'ordine della parte venditrice, sul conto corrente n.3284 intestato ai signori [redacted] e [redacted]
	- quanto alla somma di euro 3.968,79 (tremilanovecentosessantotto virgola settantanove) mediante un assegno bancario, non trasferibile, n. 0323793458-01, tratto sulla Banca Credito Bergamasco, filiale di Trezano, in data odierna, all'ordine della parte venditrice, sul conto corrente n. 3284 intestato ai sig.ri [redacted] e [redacted] :
	- quanto al saldo di euro 148.531,21 (centoquarantottomilacinque-
	4

centotrentuno virgola ventuno) mediante un assegno circolare, non
trasferibile, emesso in data 12/11/2008 da ICCREA BANCA tramite
la Barclays Bank PLC filiale di Chiari, n KE 6000159105-05 all'ordine
di Festa Luigi. La parte alienante rilascia quindi ampia quietanza di
saldo del corrispettivo pattuito alla parte acquirente e la stessa parte
alienante rinuncia al diritto di ipoteca legale.
BASE IMPONIBILE - Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 di-
cembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte avente cau-
sa richiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro,
Ipotecaria e Catastale - in relazione alla cessione di cui al presente
atto - sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi del-
l'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendente-
mente dal corrispettivo indicato.
A tal fine si precisa quanto segue:
a) - che le parti del presente atto sono persone fisiche che non agi-
scono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
b) - che oggetto della cessione di cui al presente atto è un immobile
ad uso abitativo e relativa pertinenza;
c) - che il valore dei beni di cui alla presente cessione, determinato
ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pa-
ri ad Euro 50.120,46 (cinquantamila duecentoventi virgola quarantasei) .
d) - che pertanto, in relazione ai beni di cui alla presente cessione,
la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Ca-
tastale è pari a Euro 50.120,46 (cinquantamila duecentoventi virgola
quarantasei) .
5

	ARTICOLO 4)	PRECISAZIONI.
	La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive inerenti le utenze tecnologiche, con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 e seg. cod.civ., nulla escluso o riservato e tutto incluso, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, come peraltro visti ed accettati dalla parte acquirente, e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice giusta i titoli di cui al successivo art. 7.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA: la parte venditrice dichiara che:	
	a) non sussiste ancora, in relazione al disposto dell' <i>art. 6 dlgs 192/2005 e s.m.i.</i> , l'obbligo di dotare le unità immobiliari oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall' <i>art. 11 dlgs 192/2005</i> nonché secondo quanto previsto dalla <i>Delibera di Giunta Regionale del 31 ottobre 2007 n. 8/5773</i> , in quanto:	
	- le unità immobiliari in oggetto non sono stata costruite o ristrutturate (ai sensi dell' <i>art. 3 secondo comma lett. a) dlgs 192/2005</i>) in forza di titolo edilizio richiesto dopo il giorno 8 ottobre 2005;	
	- non sono stati eseguiti sulle unità immobiliari in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi	
	6	

	pubblici o della generalità degli utenti;	
	- le stesse non costituiscono corpo autonomo.	
	ARTICOLO 5) POSSESSO.	
	La parte acquirente consegue l'immediato possesso giuridico dei	
	beni immobili in oggetto con tutti i relativi accessori e le pertinenze,	
	per cui da oggi rendite ed oneri cederanno rispettivamente a profitto	
	e carico della stessa. Le parti dichiarano e si danno reciprocamente	
	atto di aver convenuto, come convengono, che la parte venditrice	
	possa continuare a godere delle unità immobiliari in oggetto non ol-	
	tre la data del 1° gennaio 2010 senza corrispondere all'attuale pro-	
	prietario alcuna somma quale indennizzo per detto uso. Le chiavi	
	saranno pertanto consegnate alla parte acquirente non oltre la sud-	
	detta data del 1° gennaio 2010.	
	ARTICOLO 6) GARANZIE.	
	La parte venditrice presta tutte le garanzie previste dalla legge per	
	ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo	
	che sulle unità immobiliari oggi alienate non gravano pesi, oneri,	
	vincoli derivanti da pignoramento, ipoteca o sequestro, nonchè da	
	diritti personali di godimento, che ne limitino il pieno godimento e	
	la libera disponibilità, essendo tenuta in caso contrario all'evizione	
	come per legge.	
	La parte alienante garantisce il regolare funzionamento degli im-	
	pianti di cui le unità immobiliari in oggetto sono dotate, nonchè la	
	conformità degli stessi alla normativa in materia di sicurezza vigente	
	al momento della realizzazione degli impianti.	
	7	

	ARTICOLO 7)	PROVENIENZA
	La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria delle unità immobiliari in oggetto nel seguente modo:	
	atto di compravendita a mio rogito in data 14 novembre 2001 n. 51357 di rep. e n. 10785 di racc., registrato a Brescia il 26 novembre 2001 al n.12296 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio S.P.I. di Brescia in data 5 dicembre 2001 ai nn. 46108/29068 di formalità.	
	ARTICOLO 8)	DICHIARAZIONE URBANISTICA
	In ottemperanza al disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche, la parte alienante dichiara che i lavori di costruzione concernenti gli immobili in oggetto sono stati eseguiti conformemente al progetto per il quale sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie dal Comune di Castelvoti:	
	- licenza in data 21 luglio 1973 al n. 660 e successiva variante in data 13 aprile 1981 n. 1398, per quanto concerne l'appartamento;	
	- concessione in data 12 aprile 1990 n. 868 di prot. e al n. 2343 di R.C. per quanto concerne l'autorimessa;	
	- denuncia di inizio attività in data 15 febbraio 2002 n.3609 di prot. per opere interne. Detta denuncia è stata accettata in via tacita dal Comune non avendo lo stesso, nei termini di legge, richiesto alcuna integrazione alla documentazione annessa alla suddetta D.I.A..	
	che successivamente gli immobili in oggetto non hanno subito modifiche o mutamenti rispetto al progetto originario, e non sono stati interessati a provvedimenti sanzionatori ai sensi di legge,	
	8	

	non ricorrendone i presupposti.	
	ARTICOLO 9) DICHIARAZIONI FISCALI	
	I componenti dichiarano che tra loro non corre alcuno dei vincoli di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.	
	ARTICOLO 10) SPESE	
	Le spese del presente atto dipendenti e conseguenti sono a carico della parte acquirente, la quale richiede le agevolazioni fiscali previste dalla nota II-BIS all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, trattandosi di trasferimento effettuato, come dichiarano le parti, da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, a favore di persona fisica ed avente per oggetto porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, ubicato nel comune in cui la parte acquirente ha la propria residenza.	
	Al riguardo la parte acquirente, a pena di decadenza, dichiara di non essere titolare esclusivo, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione inerente altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicata la unità immobiliare oggetto del presente atto.	
	La parte acquirente dichiara altresì di non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio nazionale del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla presente legge, nè ai sensi delle norme richiamate nel 1° comma, lett. C) della nota II-bis sopra citata.	
	9	

Del presente atto, della cui redazione sono stato dalle parti richiesto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno, su 3 (tre) fogli per pagine 9 (nove) e quanto fin qui della presente, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore dieci e minuti quindici.

F.TO: FESTA LUIGI

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

ROBERTO SANTARPIA NOTAIO

4.TITOLI AUTORIZZATIVI

COPIA

Marca
da bollo

COMUNE DI CASTELCOVATI
PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 1095

Registro costruzioni n. TRE

LICENZA DI COSTRUZIONE
N. 660

IL SINDACO

Vista la domanda in data 4.4.1973
con la quale 1 P.111 [REDACTED] di Faustino

no
chiedo il permesso per una nuova costruzione

in via D. Mazzotti n. da adibirsi ad uso
Civile Abitazione -

di proprietà degli stessi

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;
Vista la relazione in data 4.4.1973
dell'Ufficiale Sanitario;
Visto il referto in data del Corpo
Vigili del Fuoco di ;

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;
Visto gli art. 220 e 221 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D.
27 luglio 1934, n. 1265;
Visto l'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

COPIA COMUNE DI CASTELCOVATI
UFFICIO TECNICO
Prot. N. 124 Registro costruzioni N. 1398

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE
(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO
Vista la domanda presentata in data 10/1/1981
con la quale i Sigg. XXXXXXXXXX F.LLI di ~~EMER~~ Baustino
chiedono la concessione per (1) varianti a nuova costruz.
di civile abitazione (varianti a lic. N. 660
del 21/7/1973 =

in via P. Mazzotti n. _____, sul mappale
n. 48/50/56 censuario CASTELCOVATI
di proprietà degli stessi -

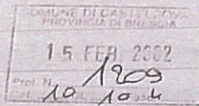
Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;
Vista la relazione in data ----
dell'Ufficiale Sanitario;
Visto il referto in data ---- del Comando
Provinciale Vigili del Fuoco di ----;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nel-
la seduta del 28/1/1981 con verbale n. 136;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 lu-
glio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

X UFFICIO TECNICO



Al Sig. Sindaco
del Comune di Castelvoto

Il sottoscritto Festa Luigi (c.f. FST LGU 66M08 C618E), residente in Castelvoto in Via P. Mazzotti, n°28 in qualità di proprietario dell'alloggio sito in Castelvoto, via P. Mazzotti contraddistinto al Mappale n°293, Foglio n° 07

COMUNICA

che, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 4, comma 7, della Legge 04/12/1993, n° 493, come modificato dall'Art. 2, comma 60, della Legge 662/1996, nonché della legge Regionale 19/11/1999, n° 22 e successive integrazioni decorsi 20 giorni dalla data di deposito della presente comunicazione darà inizio ai lavori classificabili al punto e) dell'articolo sopracitato, come interventi su edifici esistenti, e precisamente: "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile".


A tal fine dichiara che:

a) gli immobili interessati non sono assoggettati alle disposizioni di cui alle Leggi 1° Giugno 1939, n° 1089, 29 Giugno 1939, n° 1497 e 6 dicembre 1991, n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo I-bis del Decreto-Legge 27 Giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1985, n° 431, o della legge 18 Maggio 1989, n° 183, non sono comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati non sono oggetto di prescrizioni di vincenti strumenti di

5.CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Pratica Edilizia N. 660-1988


COMUNE DI CASTELCOVATI
 Provincia di Brescia

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Il Sottoscritto Sindaco

Vista la domanda in data 18/3/1981 prodotta da P.LLI
 di Faustino tendente ad ottenere il rilascio della
certificato di abitabilità relativa alla (1) costruzione di un nuovo edificio --
 adibito ad uso (2) di civile abitazione ---

sito in località Castelcovati Via P. Mazzotti N. _____
 (mappale N. 48/50/56 del Comune Censuario di CASTELCOVATI),
 Lavori iniziati il 20/5/1974 ultimati in data 20/2/1981

Vista la licenza di costruzione N. 660 in data 21/7/1973 e variante N. 1398 in data
12/4/1981
 Visto il certificato di collaudo rilasciato il 7/7/1980 e vistato 12/4/1981
dal Genio Civile di Brescia in data 9/7/1980 col N. 1475 Dfv. --- (3)

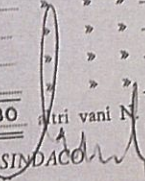
Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 15/5/1981
 Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di
BRESCIA in data 27/4/1981 N. 44551 prot.
 Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. della Legge sanitaria approvato con R. D. 27 luglio 1934,
 numero 1265.


Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/10238 intestato CASTELCOVATI
dal Comune di Castelcovati effettuato in data 18/3/1981
 presso l'ufficio postale di CASTELCOVATI comprovante il pagamento della tassa
 di concessione comunale in L. (4) 94.000;

AUTORIZZA

che l'edificio sopraindicato sia adibito all'uso di (5) civile abitazione
 con decorrenza dal giorno 15 maggio 1981

Descrizione dell'Edificio:	Vani abitabili N.	=	altri vani N.
— Sotterraneo	—	—	7
— Piano rialzato (terreno)	—	—	5
— Primo piano	—	—	5
— Secondo piano	—	—	5
— Terzo piano	—	—	—
— Quarto piano	—	—	—
— Quinto piano	—	—	—
— sottotetto	—	—	22
TOTALE	vani abitabili N.	30	altri vani N.

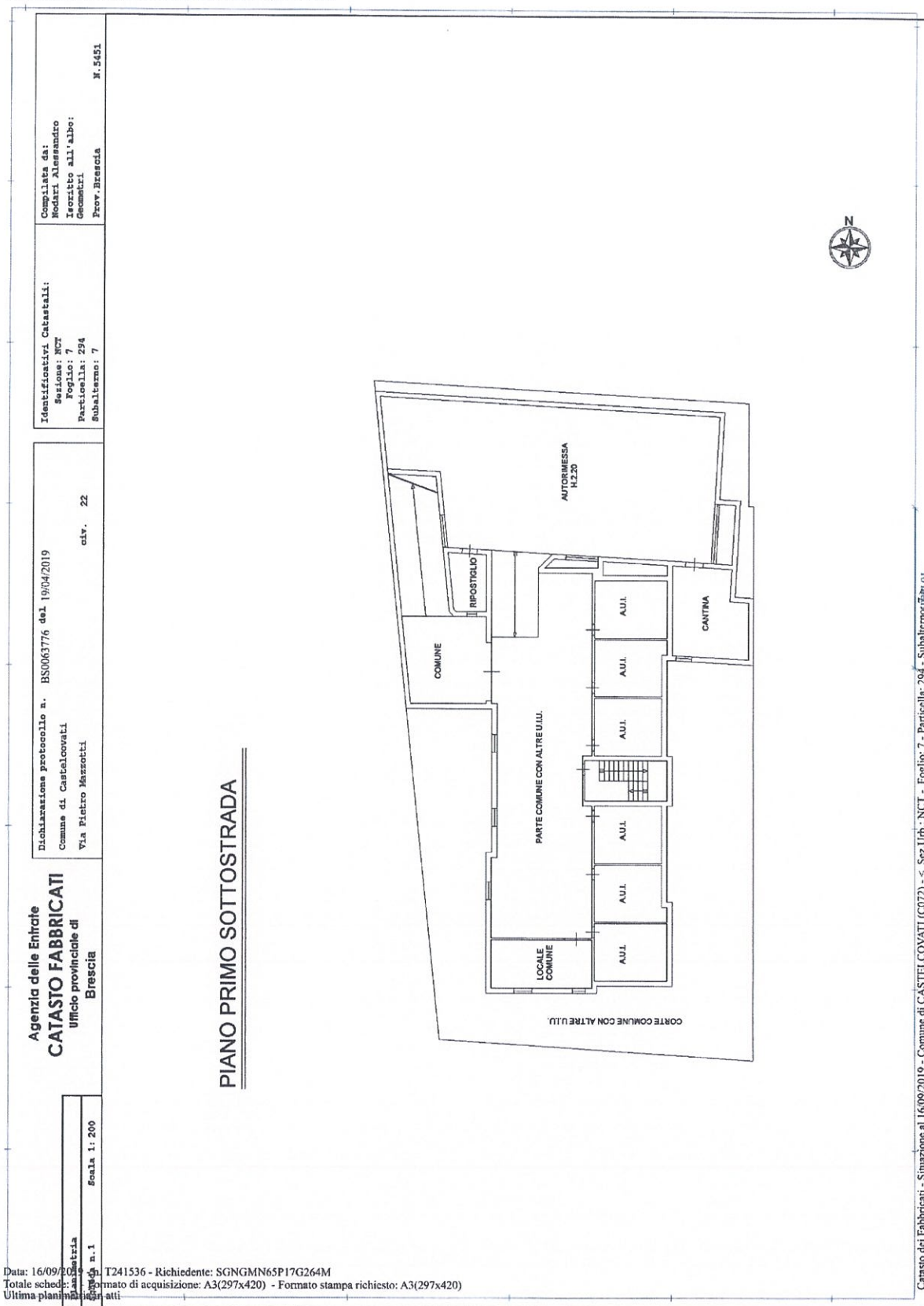
IL SINDACO 

15/5/1981 

(1) «Costruzione di un nuovo edificio», oppure «sistemazione del preesistente fabbricato».
 (2) Abitazione civile, albergo, collegio, ecc.
 (3) Quando trattasi di opere in conglomerato cementizio.
 (4) Per le abitazioni di lusso: L. 5.000 per vano; per le altre: L. 1.000 per vano. Per Immobili rurali e per le abitazioni aventi
 natura economica, costruite da Enti previsti dal T.U. 1938: L. 200; (D.P.R. 1 marzo 1961, n. 121)

6.SCHEDE CATASTALI

Data: 16/09/2019 - n. T241536 - Richiedente: SGNGMN65P17G264M

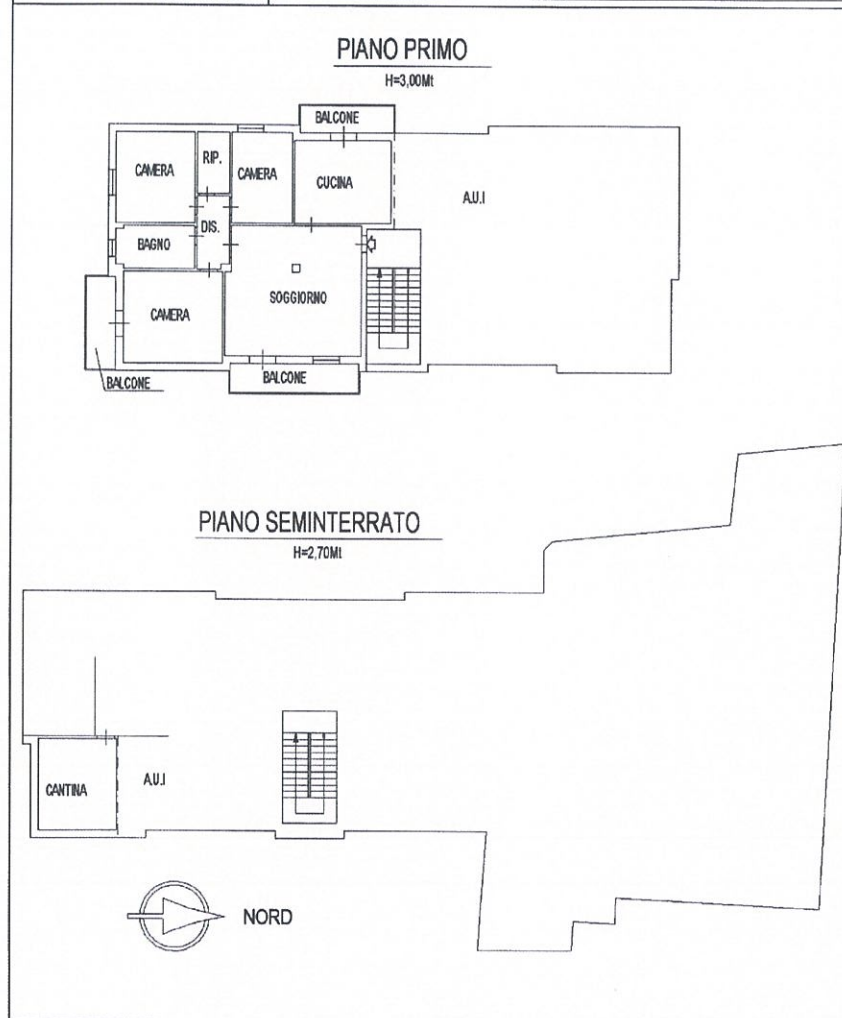


Data: 18/09/2019 - n. T27326 - Richiedente: SGNGMN65P17G264M

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 000113194 del 22/03/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelcovati	
Via Pietro Mazzotti oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Messali Gerolamo
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 7	Prov. Brescia
Particella: 294	N. 1273
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 18/09/2019 - n. T27326 - Richiedente: SGNGMN65P17G264M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2019 - Comune di CASTELCOVATI (C072) - s. Sez.Urb.: NCT - Foglio: 7 - Particella: 294 - Subalterno: 3

7.VISURE CATASTALI



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2019

Data: 13/09/2019 - Ora: 10.16.06
Visura n.: T55070 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta
 [redacted]
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA
 nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]
Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELCOVATI(Codice C072) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	7	294	3			A/2	5	6,5 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte**: 142 m ²	Euro 386,05	VIA PIETRO MAZZOTTI piano: S1-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2
2	nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/11/2008 Repertorio n.: 76406 Rogante: SANTARPIA ROBERTO Sede: ORZINUOVI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32809.1/2008)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

25013 Castelvetro di Sotto

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2019

Data: 13/09/2019 - Ora: 10.16.06
Visura n.: T55070 Pag: 2

Segue

25013 Castelvetro di Sotto

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	7	294	7			C/6	I	214 m ²	Totale: 201 m ²	Euro 287,36	VIA PIETRO MAZZOTTI n. 22 piano: S1 - VARIAZIONE del 18/04/2019 protocollo n. BS0063776 in atti dal 19/04/2019 MIGLIOR RAPP. GRAFICA (n. 15852.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/12
2	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2/12
3	[redacted]	nata a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2/12
4	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 2/12
5	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]
6	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/6
7	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/12
8	[redacted]	nata in [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con [redacted]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/06/2019 Repertorio n.: 27553 Rogante: CUOCO ALFONSO Sede: CHIARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16937.2/2019)

Totale Generale: vani 6,5 m² 214 Rendita: Euro 673,41
Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/09/2019 - Ora: 10.16.06
Visura n.: T55070 Pag: 3

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2019

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

8.VISURE IPOTECARIE

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 15/05/2019 Ora 16:10:14

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNGMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54131

Registro particolare n. 11812

Presentazione n. 19 del 21/11/2008

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/11/2008
Notaio SANTARPIA ROBERTO
Sede ORZINUOVI (BS)

Numero di repertorio 76407/22742
Codice fiscale SNT RRT 58D02 H501 G

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 152.647,00 Tasso interesse annuo 4,82% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 76.323,50 Totale € 228.970,50
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni 2 giorni

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C072 - CASTELCOVATI (BS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	NCT	Foglio 7	Particella 294 Subalterno 3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 6,5 vani
Indirizzo	VIA PIETRO MAZZOTTI		N. civico CM
Piano	S1-1		

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C072 - CASTELCOVATI (BS)

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNMGN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54131

Registro particolare n. 11812

Presentazione n. 19 del 21/11/2008

Catasto		Anno	1990		
Protocollo	14826			Consistenza	214 metri quadri
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Indirizzo	VIA PIETRO MAZZOTTI				N. civico CM
Piano	I				

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale BARCLAYS BANK PLC

Sede GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD (EE)

Codice fiscale 80123490155 Domicilio ipotecario eletto MILANO (MI), VIA DELLA MOSCOVA N. 18

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/12

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/12

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNGMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54131

Registro particolare n. 11812

Presentazione n. 19 del 21/11/2008

LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA LA SOMMA DI EURO 152.647,00 A TITOLO DI MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA DI EURO 152.647,00 ENTRO ANNI 20 PER UN TOTALE DI NUMERO 240 RATE MENSILI POSTICIPATE LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IL 14 DICEMBRE 2008 E LE ALTRE SUCCESSIVE DI MESE IN MESE SINO ALL'ULTIMA CHE ANDRA' A SCADERE IL 14 NOVEMBRE 2028. IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO RATEALMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA, MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI COMPRESIVI SIA DI QUOTE DI INTERESSI, COME DETERMINATE DAI SUCCESSIVI ART. 4 E 4 BIS, CHE DI QUOTE DI CAPITALE COME INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO RIFERITO A EURO 100,00 DI CAPITALE MUTUATO, CHE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "C". LE PARTI CONVENGONO CHE PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, INTERCORRENTE DALLA DATA DI STIPULA ALLA DATA DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, E PER LE PRIME DUE RATE, IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALE E' STABILITO NELLA MISURA DELLO 0,402% MENSILE, PARI A UN DODICESIMO DEL SAGGIO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 4,820%. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, PARI AD EURO 60,47 VERRANNO ADDEBITATI SULLA PRIMA RATA. A PARTIRE DALLA 3^A RATA IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE SINO ALLA SCADENZA, SALVO CHE LA PARTE MUTUATARIA ESERCITI L'OPZIONE PREVISTA AL SUCCESSIVO ARTICOLO 4 BIS, E VERRA' APPLICATO IL TASSO MENSILE PARI AD 1/12 DEL SAGGIO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO DETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365, RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA E DIFFUSO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS), MEDIA RIFERITA AL PRIMO DEI DUE MESI SOLARI ANTECEDENTI LA SCADENZA DI CIASCUNA RATA ED AUMENTATA DI 0,690 PUNTI PERCENTUALI (SPREAD). NEL CASO TALE PARAMETRO DOVESSE MANCARE SI FARA' RIFERIMENTO AD ANALOGO PARAMETRO DI MERCATO MONETARIO RIFERITO ALLA DIVISA AVENTE CORSO LEGALE NELLA REPUBBLICA ITALIANA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CONDIZIONI STABILITE NEL PRESENTE ARTICOLO DICHIARANDOSI CONSAPEVOLE CHE, NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO A TASSO VARIABILE, IL TASSO APPLICATO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE, POTREBBE VARIARE IN MODO A LEI SFAVOREVOLE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DELLA RATA. IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003 E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, SI PRECISA CHE: - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 6,054%; - A TITOLO ESEMPLIFICATIVO L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 1 MESE DIVISORE 365 COME SOPRA RIFERITA, MAGGIORATO DELLO SPREAD CONVENUTO, E' PARI AL 5,633%. QUALORA IL TASSO DI INTERESSE CONFIGURI UNA VIOLAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ESSO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO DAL TASSO DI VOLTA IN VOLTA CORRISPONDENTE AL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE. SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE, NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO A TASSO VARIABILE, LA PARTE MUTUATARIA POTRA' ESERCITARE L'OPZIONE, DA COMUNICARE ALLA BANCA CON PREAVVISO DI 60 GIORNI RISPETTO ALLE RATE DI APRILE E DI OTTOBRE DI OGNI ANNO E MEDIANTE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, DI PROSEGUIRE IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO FISSO PER UN PERIODO PRESTABILITO DI 2, 5 O 10 ANNI, (O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE AI 10 ANNI. LA VARIAZIONE AVRA' LUOGO IN CONCOMITANZA CON LA SCADENZA DI UNA DELLE SUDDETTE RATE. IN ASSENZA DI DETTA COMUNICAZIONE IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE. SE LA PARTE MUTUATARIA HA OPTATO PER IL PROSEGUIMENTO A TASSO FISSO: 1) IL NUOVO TASSO MENSILE SARA' PARI AD 1/12 DEL TASSO NOMINALE ANNUO EUROIRS LETTERA (INTEREST RATE SWAP PER OPERAZIONI IN EURO) PER SCADENZA 2, 5 O 10 ANNI - O PER SCADENZA PARI ALLA DURATA RESIDUA

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNGMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54131

Registro particolare n. 11812

Presentazione n. 19 del 21/11/2008

DEL MUTUO SE QUEST'ULTIMA E' INFERIORE AI 10 ANNI - CONTRO EURIBOR 6 MESI, RILEVATO PER VALUTA L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA NUOVA RATA A TASSO FISSO, PUBBLICATO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI FINANZIARI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS) E MAGGIORATO DI 0,690 PUNTI PERCENTUALI. NEL CASO TALE PARAMETRO DOVESSE MANCARE SI FARA' RIFERIMENTO AD ANALOGO PARAMETRO DI MERCATO MONETARIO RIFERITO ALLA DIVISA AVENTE CORSO LEGALE NELLA REPUBBLICA ITALIANA; 2) DOVRA', ALMENO 60 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL PERIODO PRESCELTO A TASSO FISSO, COMUNICARE ALLA BANCA, TRAMITE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, SE INTENDE PROSEGUIRE IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO VARIABILE OPPURE A TASSO FISSO PER UN PERIODO DI ULTERIORI 2, 5 O 10 ANNI -O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE A 10 ANNI. IN ASSENZA DI DETTA COMUNICAZIONE, IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE. NEL CASO IN CUI LA PARTE MUTUATARIA INTENDA PROSEGUIRE: A) A TASSO VARIABILE, IL TASSO UTILIZZATO PER CALCOLARE CIASCUNA RATA MENSILE PER IL RESIDUO PERIODO SARA' DETERMINATO SECONDO LE MODALITA' PREVISTE AL PRECEDENTE ARTICOLO 4; B) A TASSO FISSO, IL TASSO UTILIZZATO PER CALCOLARE CIASCUNA RATA MENSILE SARA' DETERMINATO SECONDO LE MODALITA' PREVISTE AL PRESENTE ART. 4 BIS. AD OGNI VARIAZIONE DEL REGIME DI TASSO A FRONTE DELL'ESERCIZIO DELLE OPZIONI STABILITE DAL PRESENTE ARTICOLO, SI DARA' CORSO AD UNA COERENTE RIFORMULAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA PARTE MUTUATARIA SARA' TENUTA A CORRISPONDERE ALLA BANCA INTERESSI DI MORA. TALI INTERESSI, CALCOLATI SULLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE SCADUTE, DECORRERANNO DALLA DATA DI SCADENZA DELLE STESSE E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, DI DIRITTO E SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' DI MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER EFFETTO DELLA SCADENZA DEL TERMINE. QUALORA LA BANCA SI AVVALGA DELLA FACOLTA' DI DICHIARARE LA DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA, GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SULL'INTERO CAPITALE RESIDUO DEL MUTUO E SULLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE INSOLUTE, A DECORRERE DALLA DATA IN CUI LA BANCA NE AVRA' DATA COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DEGLI INTERESSI DI MORA SARA' PARI ALLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 MESI - DIVISORE 360 - MAGGIORATA DI 3,50 PUNTI PERCENTUALI, IN RAGIONE D'ANNO. LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 MESI - DIVISORE 360 - SARA' QUELLA RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE PRECEDENTE PER IL PRIMO TRIMESTRE SOLARE DELL'ANNO, AL MESE DI MARZO PRECEDENTE PER IL SECONDO, AL MESE DI GIUGNO PRECEDENTE PER IL TERZO ED AL MESE DI SETTEMBRE PER IL QUARTO. QUALORA IL TASSO DI INTERESSE DI MORA CONFIGURI UNA VIOLAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ESSO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO DAL TASSO DI VOLTA IN VOLTA CORRISPONDENTE AL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE. I BENI IMMOBILI OGGETTO DLI'ISCRIVENDO ATTO SONO SITI NEL COMUNE DI CASTELCOVATI (BS), VIA PIETRO MAZZOTTI N. 24 E PRECISAMENTE: A) - PIENA ED INTERA PROPRIETA' - - APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CUCINA, TRE CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO E TRE BALCONI, CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO. ACCESSORI COMUNI: UN LOCALE E SCIVOLO AL PIANO SEMINTERRATO E VANO SCALE. COSTITUISCE PERTINENZA A DETTA UNITA' IMMOBILIARE AREA ADIBITA A CORTE COMUNE INFERIORE A MQ. 5000. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA INDIVIDUATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELCOVATI (BS) CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: A) - SEZ. NCT, FOGLIO 7, MAPPALE 294, SUB. 3 IN VIA PIETRO MAZZOTTI NUM. CM, PIANO S1-1, CAT. A/2, CL. 5, VANI 6,5, SUP. CAT. MQ. 147, RENDITA CATASTALE EURO 386,05. CONFINI: NORD ED EST, PROPRIETA' [REDACTED]

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNMGN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54131

Registro particolare n. 11812

Presentazione n. 19 del 21/11/2008

O AVENTI CAUSA; SUD PROPRIETA' OLIVINI O AVENTI CAUSA; OVEST, ROGGIA. B) - QUOTA PARI AD 1/6 -- LOCALE ADIBITO AD AUTORIMESSA CON CANTINA E RIPOSTIGLIO POSTO AL PIANO INTERRATO. ACCESSORI COMUNI: CORRIDOIO, LOCALE COMUNE E VANO SCALA. COSTITUISCONO PERTINENZA A DETTA UNITA' IMMOBILIARE DUE AREE ADIBITE ENTRAMBE A CORTE COMUNE NEL LORO COMPLESSO INFERIORE A MQ. 5000. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA CENSITA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELCOVATI (BS) MEDIANTE MOD.D (C.E.U.) REGISTRATO ALL'U.T.E. DI BRESCIA IN DATA 8 OTTOBRE 1990 CON IL N. 14826 DI PROT. MEDIANTE IL QUALE HA ASSUNTO I SEGUENTI DATI: PROT. N. 14826 /1990 VIA PIETRO MAZZOTTI NUM. CM, PIANO I, CAT. C/6, CL. 1, MQ. 214, RENDITA CATASTALE EURO 287,36. CONFINI: NORD ED OVEST, ROGGIA; EST, PROPRIETA' MIGLIORATI-■■■■■■_BRICA:■■■■■■ O AVENTI CAUSA. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SECONDARIA DI MILANO (MI), VIA DELLA MOSCOVA N. 18, COSI' COME DISPOSTO DALL'ART. 39 COMMA 1 DEL T.U.B.

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNMGN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 51007

Registro particolare n. 32218

Presentazione n. 170 del 21/11/2018

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/11/2018
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Sede BRESCIA (BS)

Numero di repertorio 12524
Codice fiscale 80018390171

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SCALVINI ROBERTO
Codice fiscale SCL RRT 55L23 C618 A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 4 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C072 - CASTELCOVATI (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo VIA PIETRO MAZZOTTI

Particella 294

Consistenza 6,5 vani

Subalterno 3

N. civico CM

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune C072 - CASTELCOVATI (BS)

Catasto

Ispezione telematica

n. T 225808 del 15/05/2019

Inizio ispezione 15/05/2019 16:09:51

Richiedente SGNMGN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 51007

Registro particolare n. 32218

Presentazione n. 170 del 21/11/2018

Protocollo	14826	Anno	1990
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	214 metri quadri
Indirizzo	VIA PIETRO MAZZOTTI		N. civico CM

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome PIA NTONI

Nome MARISA

Nata il 23/01/1956 a CHIARI (BS)

Sesso F Codice fiscale PNT MRS 56A63 C618 I

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/8- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/48

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome SCALVINI

Nome ROBERTO

Nato il 23/07/1955 a CHIARI (BS)

Sesso M Codice fiscale SCL RRT 55L23 C618 A

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/8- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/48

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome SCALVINI

Nome DAVIDE

Nato il 08/07/1990 a CHIARI (BS)

Sesso M Codice fiscale SCL DVD 90L08 C618 L

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/8- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/48

Soggetto n. 4 In qualità di FAVORE

Cognome SCALVINI

Nome MATTEO

Nato il 17/08/1984 a CHIARI (BS)

Sesso M Codice fiscale SCL MTT 84M17 C618 D

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/8- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/48

10. DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DALLA QUALE SI DESUME CHE NON ESISTONO CONTRATTI DI AFFITTO



Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Territoriale di Chiari

Chiari,

Gent. Geom. Germano Signoroni

Oggetto: Richiesta informazioni su contratti di locazione .

Contribuenti: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] -

Esecuzione Immobiliare n. 990/2018.

Gentile Geom. Signoroni,

le comunichiamo che le unità immobiliari da lei elencate nella richiesta pervenutaci in data 14/03/2019 prot. 37641

1. **Appartamento** sito a Castelcovati via Pietro Mazzotti n. 24 identificato catastalmente al
Foglio 7 particella 294 sub. 3;
2. **Autorimessa** sita a Castelcovati via Pietro Mazzotti n. 24 identificata catastalmente al
Protocollo 14862 anno 1990;
non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato regolarmente registrato.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Francesco Maria Di Giacinto

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, (Generoso Biondi)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari – Via G.B. Rota, 27 – 25032 Chiari (BS)
Tel. 030 8354.111 - Fax 030 8354.674 - e-mail: dp.brescia.utchiari@agenziaentrate.it