

**AGOSTO PIETRO**  
ingegnere

Via Ospitale 4  
25075 - NAVE (BS)  
☎ 0302384388  
c.f. GSTPTR61C06H037B  
p.i. 03127090177  
pietroagosto21@gmail.com  
pietroagosto@bs.ingegneri.legalmail.it



**ORIGINALE**  
**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n° 453/2023



**CREDITRICE PROCEDENTE:**

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.  
Via Via Valtellina nn. 15/17 - Milano  
c.f. e p.i. 13048380151

*rappresentata e difesa da*  
avv. Felicità Fenaroli  
Piazzetta Guastalla n° 11 - Milano

*domiciliata presso avv. Felicità Fenaroli*



**INTERVENTO:**

**DEBITORE ESECUTATO:**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

dott. Davide Foppa Vicenzini

**DATE UDIENZE:**

incarico e giuramento telematico  
modalità di vendita

16 aprile 2024  
18 settembre 2024



**DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

**Lotto unico**

Individuazione: San Gervasio Bresciano, Viale Papa Paolo VI n° 13  
N.C.T. Fg. 2, part. 412, sub. 1  
N.C.T. Fg. 2, part. 412, sub. 2

Valore di mercato stimato: € 165.550,00 (quota 50%)  
€ 165.550,00 (quota 50%)  
**TOTALE** € 331.100,00

Valore a base d'asta proposto: € 161.500,00 (quota 50%)  
€ 161.500,00 (quota 50%)  
**TOTALE** € 323.000,00



**Problematiche e/o note particolari**



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



**ORIGINALE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premesso che:**

- in data 8 aprile 2024, il Giudice dott. Davide Foppa Vicenzini nominava il sottoscritto ing. Pietro Agosto, libero professionista con studio a Nave (BS) in Via Ospitale n° 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2004, inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale Ordinario di Brescia alla cat. Il con n° 222 ed iscritto sul portale unico telematico denominato "Portale Albo CTU, Periti ed elenco nazionale", quale esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva in epigrafe promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A., contro \_\_\_\_\_, fissando altresì il conferimento dell'incarico in modalità telematica per il giorno 16 aprile 2024,
- nel proseguo, nel rispetto della privacy, il sig. \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_ saranno chiamati semplicemente "debitore esecutato" o, all'occorrenza, identificati con le rispettive iniziali \_\_\_\_\_,
- circa l'occupazione dei beni del debitore esecutato ha raccolto notizie/documentazione il Custode Giudiziario avv. Maurizio Libretti,
- nell'ordinanza di nomina innanzi citata era fissata per il 18 settembre 2024 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

**Indicato che il sottoscritto:**

- ha scaricato dal portale telematico del Tribunale il Certificato notarile (ex art. 567 comma 2 c.p.c.) e l'atto di Pignoramento immobiliare,
- il 19 aprile 2024, a seguito di convocazione effettuata dal Custode Giudiziario, si è recato con lo stesso Custode presso gli immobili di cui si tratta e, riservandosi di dar corso ad un sopralluogo più approfondito dopo aver acquisito gli atti urbanistici/edilizi/catastali, ha potuto prendere una prima sommaria visione dei beni pignorati,
- in data 14 maggio 2024 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano,
- il 23 maggio 2024 ha potuto effettuare l'accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano,
- il 3 luglio 2024, dopo aver esaminato la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali e redatto degli elaborati grafici dedotti dalla suddetta documentazione reperita presso gli Uffici Comunali al fine di avere una base per i controlli da effettuare in sito, si è nuovamente recato presso i beni pignorati ed ha provveduto alla verifica della rispondenza dello stato dei luoghi al contenuto della documentazione urbanistica/edilizia/catastale di cui disponeva,

lo scrivente CTU procede alla stesura della relazione di consulenza tecnica d'ufficio rispondendo al quesito postogli dal Giudice.

## **A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

- 1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente all'immobile pignorato, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:
- 1.a) l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
  - 1.b) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
  - 1.c) il certificato del tributo verso lo Stato.

Per quanto d'interesse, si elencano i documenti già depositati agli atti del Tribunale:

- atto di pignoramento immobiliare del 7 settembre 2023,
- certificato notarile redatto dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani il 19 ottobre 2023, al quale sono allegati la nota di trascrizione R.G. n° 45849 – R.P. n° 31683 del 18/10/2023 ed il certificato n.ro BS 228974/2023 entrambi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre reperito:

- gli estratti di mappa e di P.G.T.,
- le planimetrie catastali,
- le visure storiche (allegate in calce).

Come riportato sull'innanzi citato Certificato notarile, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Battista di Calvisano in data 28 febbraio 1994, numero 24387 di repertorio, trascritto a Brescia il giorno 11 marzo 1994 ai numeri 4638/6476 e, per tale motivo, si esclude l'acquisto *jure hereditatis*.

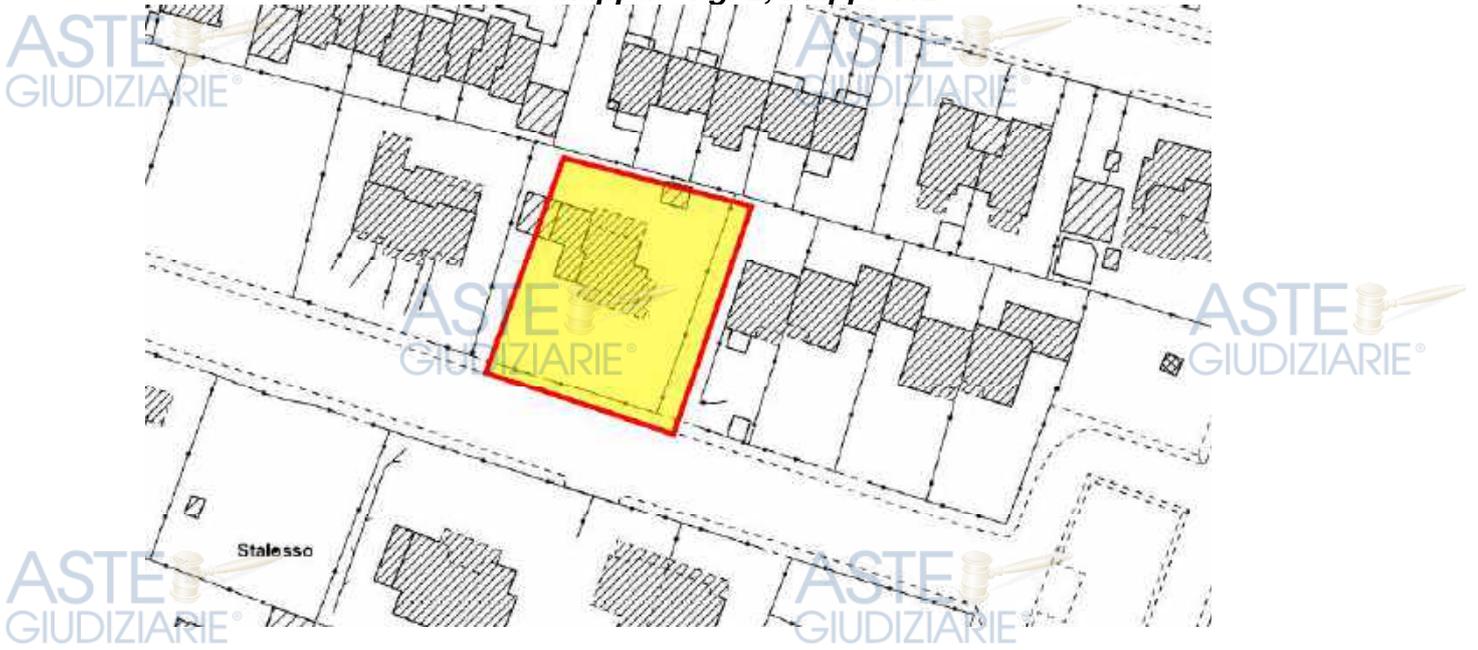
## **B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

I beni di cui si tratta sono situati nel Comune di San Gervasio Bresciano in Viale Papa Paolo VI n° 13 e censiti al catasto di detto Comune come segue:

- **fg. 2, part. 412, sub. 1**, piano T-1, cat. A/7, vani7,5, rendita € 445,44;
- **fg. 2, part. 412, sub. 1**, piano T, cat. c/6, mq 26, rendita € 36,26.

Qui di seguito si riportano gli estratti di mappa e di PGT, oltre che le planimetrie catastali relative agli immobili di cui si tratta.

Estratto mappa – Fig. 2, mapp. 412



Ortofoto 2021



ASTE GIUDIZIARIE

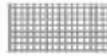
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

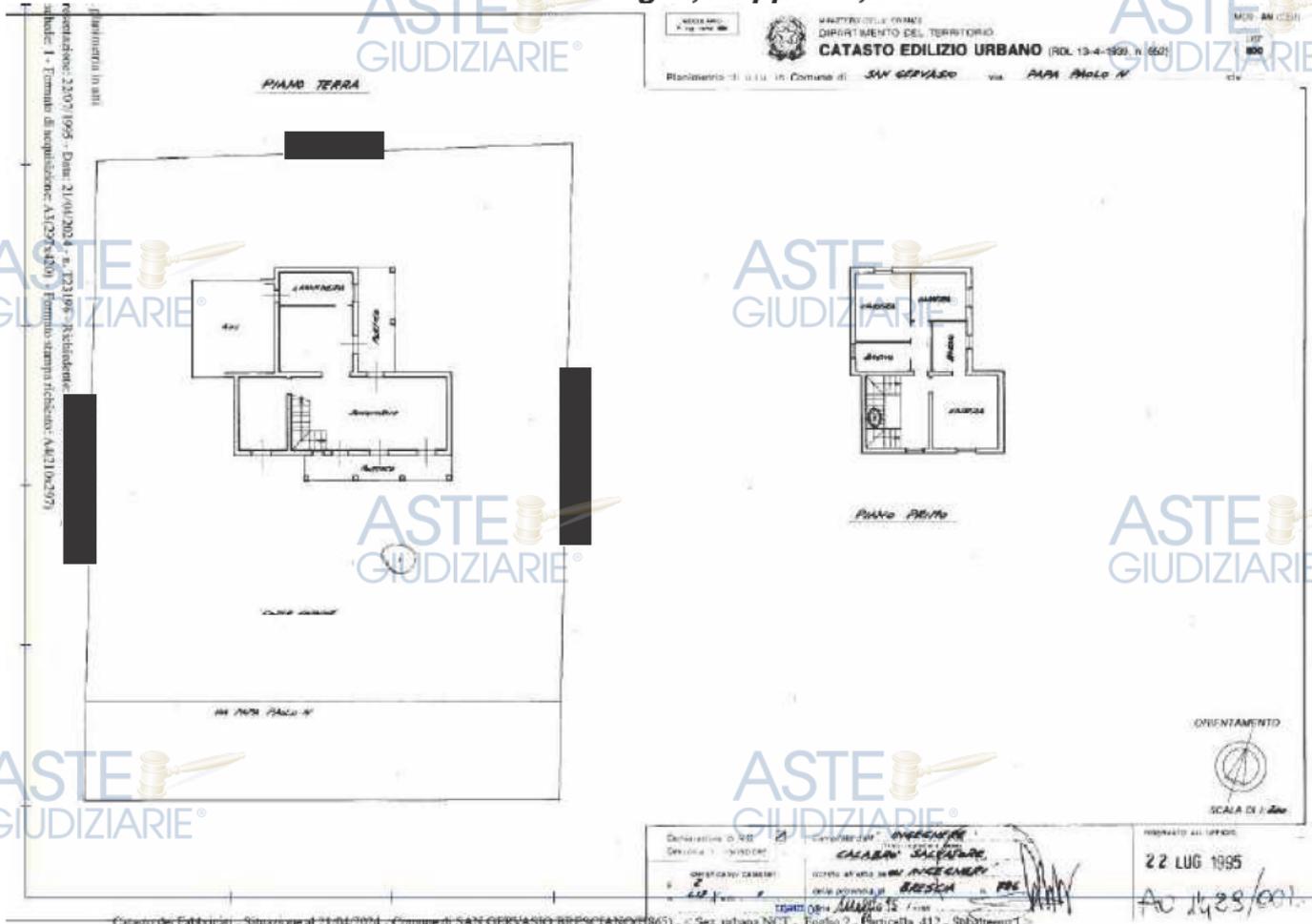


Estratto di PGT – TAV. PR01



Ambiti di recente formazione e impegnati da previsione

Planimetria catastale – Fig. 2, mapp. 412, sub. 1



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2024 - Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (2405) - Sez. urbana NCT - Foglio 2 - Particella 412 - Subaltema 1

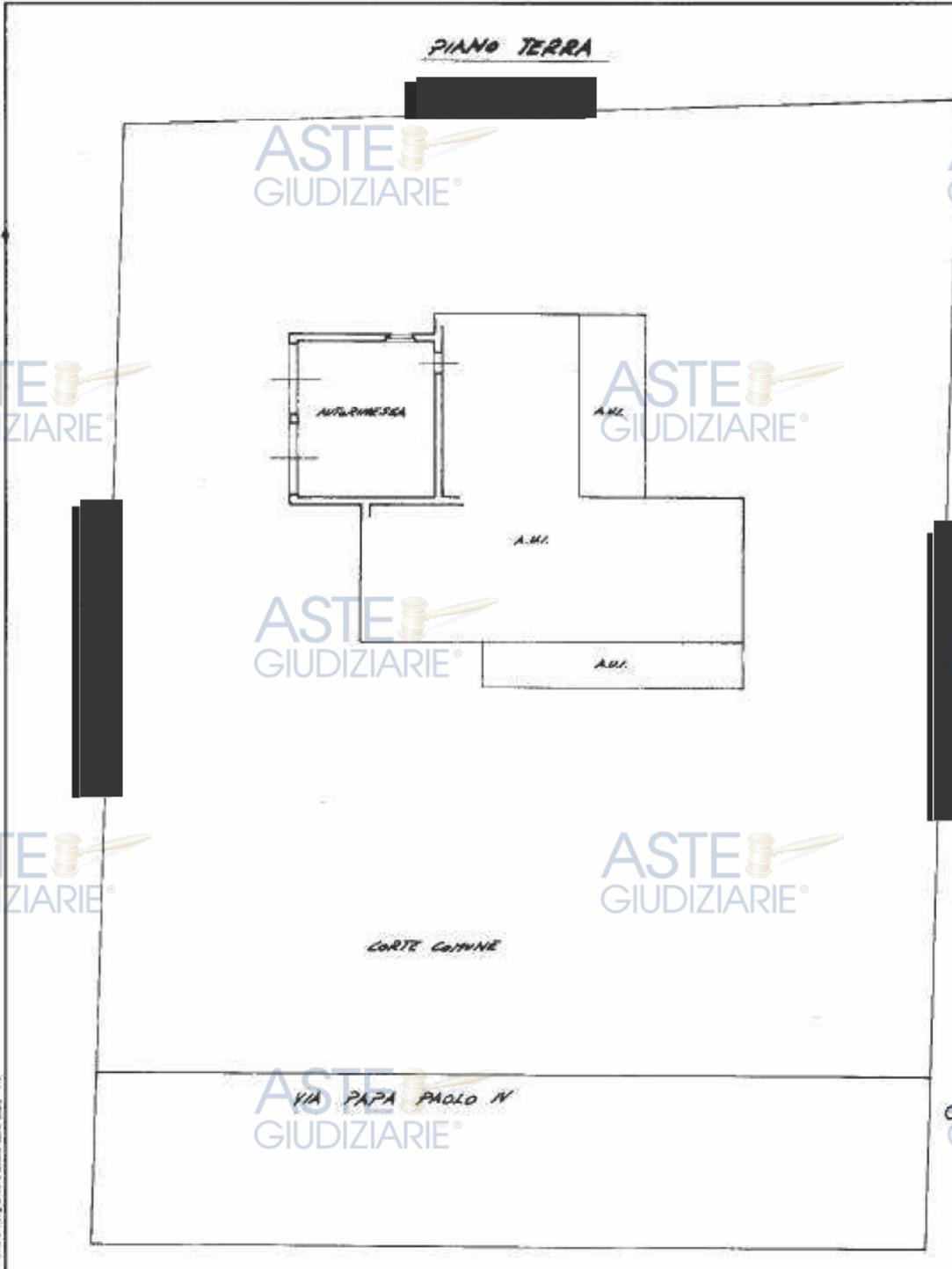
Planimetria catastale – Fg. 2, mapp. 412, sub. 2



MINISTRO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.t.u. in Comune di **SAN GERVASIO** via **PAPA PAOLO IV** civ. ....



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dall' <b>INGEGNERE</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <b>CALABRO SALVATORE</b>	
Ultima planimetria in atti		
Data presentazione: 21/07/1995 Data: 21/04/2004	Firma: <b>INGEGNERE</b>	
Totale schede: 1	Formato stampato: <b>BRESCIA</b>	
n. <b>412</b> sub <b>2</b>	data <b>Mappe 15</b> Firma	

Ac 1425/02

Cassa di Fabbricata - Stazione 21.04.2004 - Comune di SAN GERVASIO BRESCIAN (HS65) - R. Sez. urbana NCT - Foglio 2 - Particella 412 - Subaltemo 2

Firmato Da: PIETRO AGOSTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f2d07da27391449e64c8ade73c05b5c

L'immobile abitativo di cui si tratta è una villetta unifamiliare che confina sempre con la corte pertinenziale di se stessa (giardino).

Al piano terreno (vedi **allegato 1**) sono presenti locali destinati a “zona giorno”, mentre piano primo (vedi **allegato 1**) è organizzata la “zona notte”.

Il Piano Terra ed il Piano Primo sono rappresentati, nelle loro parti essenziali, nel fascicolo “DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA” allegato alla presente relazione.

Oltre a quanto illustrato, si segnala che al piano primo è presente una camera da letto (camera 3) , che al momento del sopralluogo non era accessibile e della quale, quindi, non si è potuto reperire alcuna specifica descrizione.

All'esterno del fabbricato, oltre all'ampio giardino esclusivo, sono presenti:

- due portici,
- un pergolato,
- una “casetta” prefabbricata in legno.

Per la rappresentazione delle parti esterne essenziali, si rimanda al citato fascicolo “DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA” allegato alla presente relazione.

Le tipologie di finitura, desumibili dalle fotografie, sono di tipo signorile e lo stato manutentivo del fabbricato, così come quello delle sue pertinenze, sono da considerarsi ottime.

Le utenze tecnologiche sono esclusive; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas collegata a radiatori in ghisa; i serramenti sono in legno dello spessore di 50 mm e le ante esterne sono pure in legno.

### **C) STATO DI POSSESSO**

La provenienza e lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento, come già accennato in precedenza (cap. A), sono desumibili dal certificato notarile redatto dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani il 19 ottobre 2023 e presente agli atti del Tribunale.

### **D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Le formalità risultano dal più volte citato *certificato notarile redatto dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani il 19 ottobre 2023.*

Oltre a quanto innanzi detto, agli atti del Tribunale è presente la nota di trascrizione da cui risulta l'iscrizione del pignoramento qui trattato.

## **E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il 23 maggio 2024, avendo in tale data potuto consultare gli atti presenti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano, lo scrivente CTU ha preso visione ed estratto fotografie della documentazione inerente gli iter edilizi che hanno interessato i beni oggetto di pignoramento che qui appresso elenca:

- Concessione Edilizia n° 37/93 rilasciata il 21 ottobre 1993 all'Impresa Ediltecnica di Calabrò ing. Salvatore per la costruzione del fabbricato, volturata in data 29 luglio 1994 a nome del debitore esecutato,
- Permesso di Costruire n° 32/2004 rilasciato il 14 giugno 2004 al debitore esecutato per ampliamento del fabbricato.

Si segnala che:

- a) tra gli atti del Comune non sono presenti:
  - il certificato di abitabilità,
  - l'attestato di prestazione energetica,
  - la documentazione inerente la "casetta" prefabbricata in legno presente nel giardino esterno che, tuttavia, compare sull'estratto mappa,
- b) il PdC 32/2004 contiene un scrittura privata con cui il debitore esecutato acquisisce l'autorizzazione a costruire un pergolato sul confine ovest, a fronte dell'autorizzazione concessa agli attuali proprietari degli immobili posti verso ovest rispetto a quelli del debitore esecutato, ai loro successori o aventi diritto, qualora intendano farlo, a costruire anch'essi a confine con la proprietà di

Dalla disamina della documentazione reperita presso il Comune, dalle planimetrie catastali e da quanto lo scrivente ha potuto verificare in sito, è scaturito quanto segue:

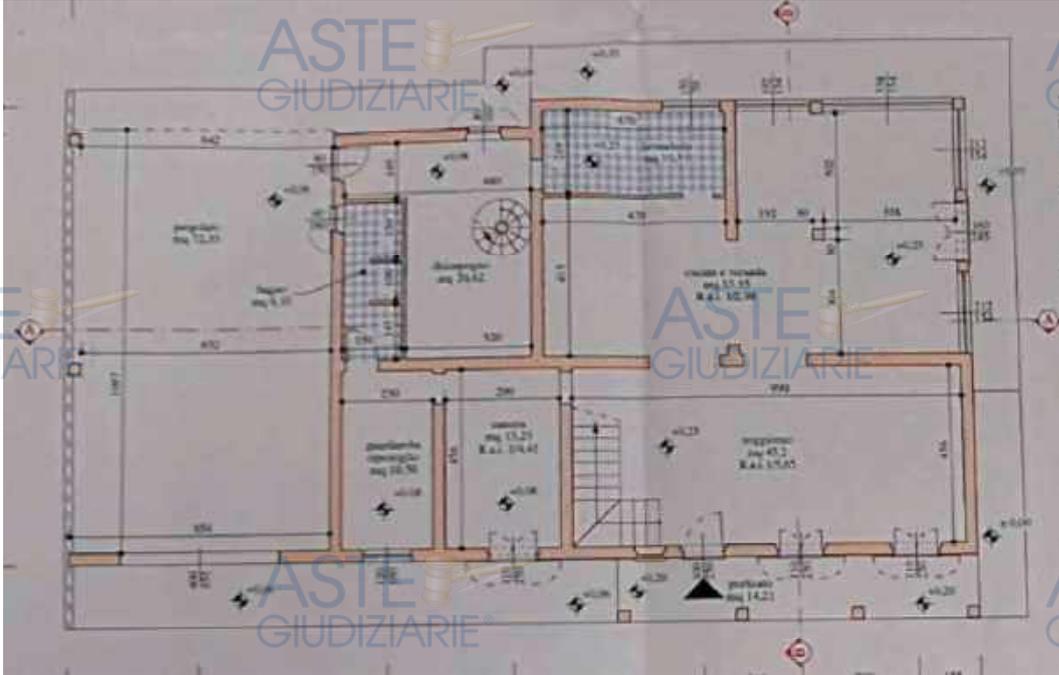
- a) l'ultimo titolo edilizio che ha interessato i beni oggetto di pignoramento è il Permesso di Costruire n° 32/2004 rilasciato il 14 giugno 2004 che prevedeva:

### **AL PIANO TERRA**

- la costruzione di un pergolato,
- la trasformazione dell'autorimessa in disimpegno e bagno,
- l'inserimento di una scala a chiocciola di collegamento del nuovo disimpegno con i locali del piano primo,
- l'ampliamento del portico in lato est con la creazione di una veranda accorpata alla cucina,
- la trasformazione dello studio in camera da letto,

- l'ampliamento in lato ovest per la creazione di un guardaroba-ripostiglio collegati alla camera ed al bagno di cui ai punti precedenti

Quanto innanzi elencato è rappresentato nella seguente fotografia ricavata dagli atti estratti dall'Ufficio tecnico Comunale (TAV. 2 PdC 32/2004).



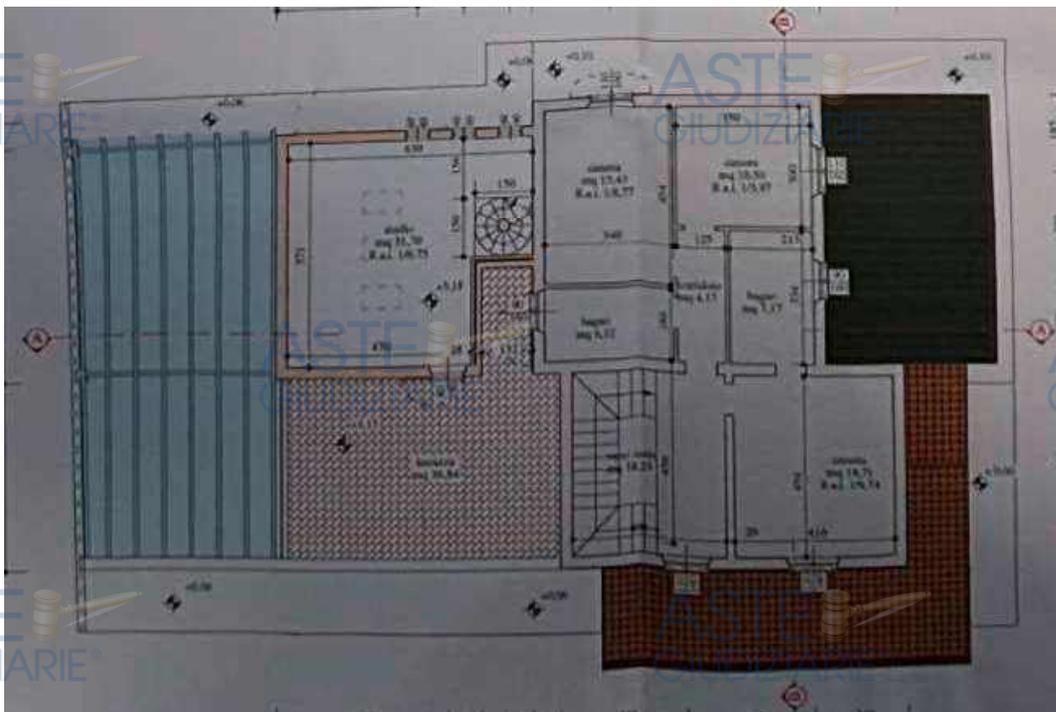
*Pianta piano terra stato di progetto PdC 32/2004*

#### AL PIANO PRIMO

- l'ampliamento in lato ovest per la creazione di uno studio collegato al nuovo disimpegno del piano terra tramite la già citata scala a chiocciola,
- la costruzione di un'ampia terrazza con accesso diretto dallo studio di cui al punto precedente.

Quanto innanzi elencato è rappresentato nella seguente fotografia ricavata dagli atti estratti dall'Ufficio tecnico Comunale (TAV. 2 PdC 32/2004).





*Pianta piano primo\_stato di progetto\_PdC 32/2004*

b) di quanto previsto dal Permesso di Costruire n° 32/2004 rilasciato il 14 giugno 2004 hanno avuto corso:

**AL PIANO TERRA**

- la costruzione del pergolato,
- la trasformazione dell'autorimessa in lavanderia;

**AL PIANO PRIMO**

- nulla di quanto previsto,

c) le planimetrie catastali non rappresentano lo stato attuale dei luoghi.

Alla luce di quanto innanzi relazionato, stante l'esistenza di opere difformi al PdC n° 32/2004 e la mancanza del titolo inerente la "casetta" prefabbricata in legno, sarà necessario dar corso ad una sanatoria edilizia, il cui costo non è al momento quantificabile.

Per quanto concerne l'aggiornamento/allineamento catastale, qui appresso si stimano i costi unitari:

- per ogni planimetria	€	350,00
- per l'elaborato planimetrico	€	350,00
- per diritti di deposito di ogni planimetria	€	50,00

Da quanto si è potuto constatare parrebbe non necessario rettificare il tipo mappale, mentre sarà necessario produrre due planimetrie e l'elaborato planimetrico, perciò il costo complessivo per l'aggiornamento catastale ammonterebbe ad € 1.150,00 + CASSA + IVA.

## F) FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fine della vendita, i beni possono essere trattati esclusivamente come lotto unico.

## G) VALORE DEI BENI E COSTI

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva dei beni, si sono considerati i seguenti parametri di ragguglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche dei beni stessi:

- abitazione: 1,00
- porticati: 0,50
- pergolato: 0,25
- giardino: 0,05

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 1** e sull'**allegato 2** alla presente relazione, le superfici lorde commerciali raggugliate dei beni sottoposti a pignoramento, risultano essere le seguenti:

• abitazione (S1+S5): (138+97) x 1,00 =	mq	235
• porticati (S2+S3): (15+15) x 0,50 =	mq	15
• pergolato (S4): 42 x 0,25 =	mq	10
• giardino (S6): 829x 0,05 =	mq	<u>41</u>

(SLR) sup. lorda raggugliata commerciale mq **301**

### VALORE DI MERCATO

Riferendosi alla superficie lorda raggugliata commerciale ( $SLR = 301$  mq) innanzi calcolata, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 3**) relativamente alla destinazione villini e ville con stato di conservazione normale (min. 880,00 €/mq – max. 1.100,00 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue pertinenze, del giardino esclusivo, delle tipologie di finitura e delle dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo procedere al calcolo del seguente più probabile valore di mercato arrotondato Vm.

$$Vm = mq\ 301 \times 1.100,00\ \text{€/mq} = \text{€ } 331.100,00$$

### VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato Vm si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del

bene nel tessuto urbano e la modalità di alienazione:



- inserimento: **a = 1,30**
- modalità di alienazione: **b = 0,75**



L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata ed è ben inserito nel tessuto urbano.

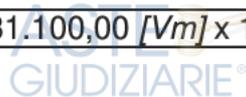
La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore precedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.



Il valore arrotondato V1 proposto a base d'asta, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la sua modalità di alienazione risulta quindi:

$$V1 = \text{€ } 331.100,00 [Vm] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] = \text{€ } 323.000,00$$



Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di cui fanno parte sostanziale ed integrante il fascicolo DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, tre allegati ed una copertina, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Nave, lì 9 agosto 2024



IL C.T.U.  
(ing. Pietro Agosto)



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE



**AGOSTO PIETRO**  
ingegnere

Via Ospitale 4  
25075 - NAVE (BS)  
☎ 0302384388  
c.f. GSTPTR61C06H037B  
p.i. 03127090177  
pietroagosto21@gmail.com  
pietroagosto@bs.ingegneri.legalmail.it



**COPIA**  
**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n° 453/2023



**CREDITRICE PROCEDENTE:**

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.  
Via Via Valtellina nn. 15/17 - Milano  
c.f. e p.i. 13048380151

*rappresentata e difesa da*  
avv. Felicità Fenaroli  
Piazzetta Guastalla n° 11 - Milano

*domiciliata presso avv. Felicità Fenaroli*



**INTERVENTO:**

**DEBITORE ESECUTATO:**

Omissis 1  
c.f. \_\_\_\_\_

Omissis 2  
c.f. \_\_\_\_\_



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

dott. Davide Foppa Vicenzini

**DATE UDIENZE:**

incarico e giuramento telematico  
modalità di vendita

16 aprile 2024  
18 settembre 2024



**DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

**Lotto unico**

Individuazione: San Gervasio Bresciano, Viale Papa Paolo VI n° 13  
N.C.T. Fg. 2, part. 412, sub. 1  
N.C.T. Fg. 2, part. 412, sub. 2

Valore di mercato stimato:	€ 165.550,00	Omissis 1 (quota 50%)
	<u>€ 165.550,00</u>	Omissis 2 (quota 50%)
<b>TOTALE</b>	<b>€ 331.100,00</b>	

Valore a base d'asta proposto:	€ 161.500,00	Omissis 1 (quota 50%)
	<u>€ 161.500,00</u>	Omissis 2 (quota 50%)
<b>TOTALE</b>	<b>€ 323.000,00</b>	



**Problematiche e/o note particolari**



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



**COPIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premesso che:**

- in data 8 aprile 2024, il Giudice dott. Davide Foppa Vicenzini nominava il sottoscritto ing. Pietro Agosto, libero professionista con studio a Nave (BS) in Via Ospitale n° 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2004, inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale Ordinario di Brescia alla cat. II con n° 222 ed iscritto sul portale unico telematico denominato "Portale Albo CTU, Periti ed elenco nazionale", quale esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva in epigrafe promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A., contro  
- , fissando altresì il conferimento dell'incarico in modalità telematica per il giorno 16 aprile 2024,
- nel proseguo, nel rispetto della privacy, il sig. Omissis 1 e la sig.ra Omissis 2 saranno chiamati semplicemente "debitore esecutato" o, all'occorrenza, identificati con le rispettive iniziali
- circa l'occupazione dei beni del debitore esecutato ha raccolto notizie/documentazione il Custode Giudiziario avv. Maurizio Libretti,
- nell'ordinanza di nomina innanzi citata era fissata per il 18 settembre 2024 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

**indicato che il sottoscritto:**

- ha scaricato dal portale telematico del Tribunale il Certificato notarile (ex art. 567 comma 2 c.p.c.) e l'atto di Pignoramento immobiliare,
- il 19 aprile 2024, a seguito di convocazione effettuata dal Custode Giudiziario, si è recato con lo stesso Custode presso gli immobili di cui si tratta e, riservandosi di dar corso ad un sopralluogo più approfondito dopo aver acquisito gli atti urbanistici/edilizi/catastali, ha potuto prendere una prima sommaria visione dei beni pignorati,
- in data 14 maggio 2024 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano,
- il 23 maggio 2024 ha potuto effettuare l'accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano,
- il 3 luglio 2024, dopo aver esaminato la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali e redatto degli elaborati grafici dedotti dalla suddetta documentazione reperita presso gli Uffici Comunali al fine di avere una base per i controlli da effettuare in sito, si è nuovamente recato presso i beni pignorati ed ha provveduto alla verifica della rispondenza dello stato dei luoghi al contenuto della documentazione urbanistica/edilizia/catastale di cui disponeva,

lo scrivente CTU procede alla stesura della relazione di consulenza tecnica d'ufficio rispondendo al quesito postogli dal Giudice.

## **A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

- 1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente all'immobile pignorato, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:
- 1.a) l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
  - 1.b) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
  - 1.c) il certificato del tributo verso lo Stato.

Per quanto d'interesse, si elencano i documenti già depositati agli atti del Tribunale:

- atto di pignoramento immobiliare del 7 settembre 2023,
- certificato notarile redatto dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani il 19 ottobre 2023, al quale sono allegati la nota di trascrizione R.G. n° 45849 – R.P. n° 31683 del 18/10/2023 ed il certificato n.ro BS 228974/2023 entrambi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre reperito:

- gli estratti di mappa e di P.G.T.,
- le planimetrie catastali,
- le visure storiche (allegate in calce).

Come riportato sull'innanzi citato Certificato notarile, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Battista di Calvisano in data 28 febbraio 1994, numero 24387 di repertorio, trascritto a Brescia il giorno 11 marzo 1994 ai numeri 4638/6476 e, per tale motivo, si esclude l'acquisto *jure hereditatis*.

## **B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

I beni di cui si tratta sono situati nel Comune di San Gervasio Bresciano in Viale Papa Paolo VI n° 13 e censiti al catasto di detto Comune come segue:

- **fg. 2, part. 412, sub. 1**, piano T-1, cat. A/7, vani7,5, rendita € 445,44;
- **fg. 2, part. 412, sub. 1**, piano T, cat. c/6, mq 26, rendita € 36,26.

Qui di seguito si riportano gli estratti di mappa e di PGT, oltre che le planimetrie catastali relative agli immobili di cui si tratta.

### ***Estratto mappa – Fg. 2, mapp. 412***



**Ortofoto 2021**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

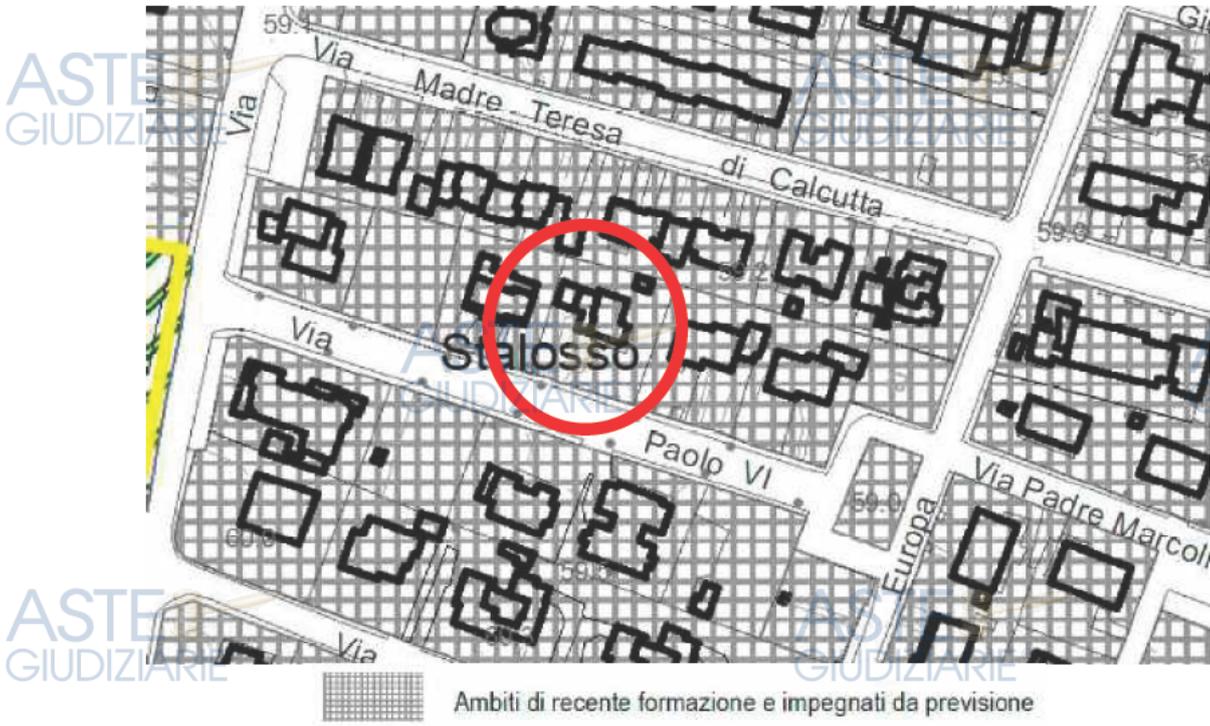
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Estratto di PGT – TAV. PR01**

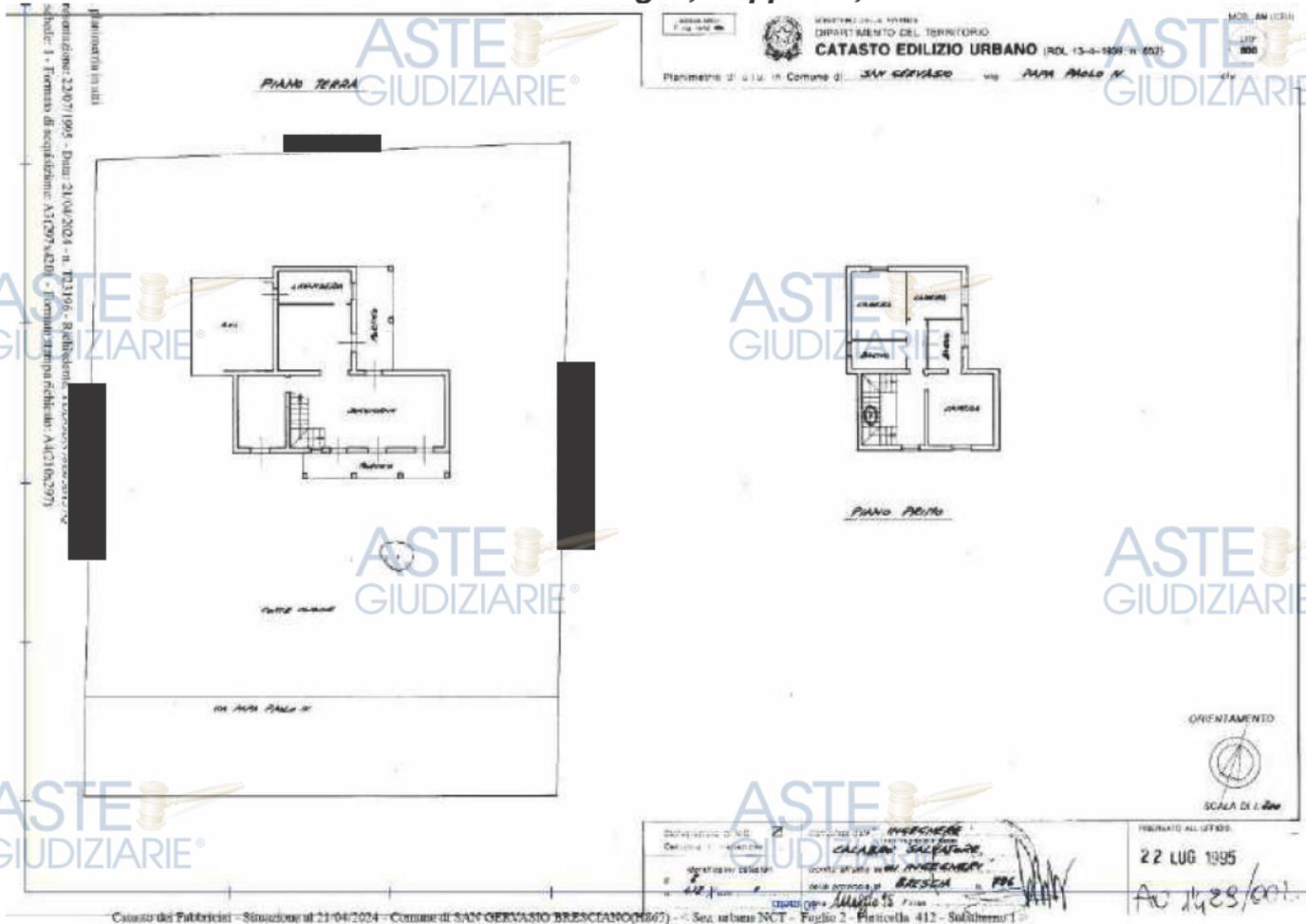
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Planimetria catastale – Fg. 2, mapp. 412, sub. 1**



**Planimetria catastale – Fg. 2, mapp. 412, sub. 2**



L'immobile abitativo di cui si tratta è una villetta unifamiliare che confina sempre con la corte pertinenziale di se stessa (giardino).

Al piano terreno (vedi **allegato 1**) sono presenti locali destinati a “zona giorno”, mentre piano primo (vedi **allegato 1**) è organizzata la “zona notte”.

Il Piano Terra ed il Piano Primo sono rappresentati, nelle loro parti essenziali, nel fascicolo “DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA” allegato alla presente relazione.

Oltre a quanto illustrato, si segnala che al piano primo è presente una camera da letto (camera 3) , che al momento del sopralluogo non era accessibile e della quale, quindi, non si è potuto reperire alcuna specifica descrizione.

All'esterno del fabbricato, oltre all'ampio giardino esclusivo, sono presenti:

- due portici,
- un pergolato,
- una “casetta” prefabbricata in legno.

Per la rappresentazione delle parti esterne essenziali, si rimanda al citato fascicolo “DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA” allegato alla presente relazione.

Le tipologie di finitura, desumibili dalle fotografie, sono di tipo signorile e lo stato manutentivo del fabbricato, così come quello delle sue pertinenze, sono da considerarsi ottime.

Le utenze tecnologiche sono esclusive; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas collegata a radiatori in ghisa; i serramenti sono in legno dello spessore di 50 mm e le ante esterne sono pure in legno.

### **C) STATO DI POSSESSO**

La provenienza e lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento, come già accennato in precedenza (cap. A), sono desumibili dal certificato notarile redatto dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani il 19 ottobre 2023 e presente agli atti del Tribunale.

### **D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Le formalità risultano dal più volte citato *certificato notarile redatto dal Notaio dott.ssa Viviana Frediani il 19 ottobre 2023*.

Oltre a quanto innanzi detto, agli atti del Tribunale è presente la nota di

trascrizione da cui risulta l'iscrizione del pignoramento qui trattato.

## E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il 23 maggio 2024, avendo in tale data potuto consultare gli atti presenti presso gli Uffici preposti del Comune di San Gervasio Bresciano, lo scrivente CTU ha preso visione ed estratto fotografie della documentazione inerente gli iter edilizi che hanno interessato i beni oggetto di pignoramento che qui appresso elenca:

- Concessione Edilizia n° 37/93 rilasciata il 21 ottobre 1993 all'Impresa Ediltecnica di Calabrò ing. Salvatore per la costruzione del fabbricato, volturata in data 29 luglio 1994 a nome del debitore esecutato,
- Permesso di Costruire n° 32/2004 rilasciato il 14 giugno 2004 al debitore esecutato per ampliamento del fabbricato.

Si segnala che:

- a) tra gli atti del Comune non sono presenti:
  - il certificato di abitabilità,
  - l'attestato di prestazione energetica,
  - la documentazione inerente la "casetta" prefabbricata in legno presente nel giardino esterno che, tuttavia, compare sull'estratto mappa,
- b) il PdC 32/2004 contiene una scrittura privata con cui il debitore esecutato acquisisce l'autorizzazione a costruire un pergolato sul confine ovest, a fronte dell'autorizzazione concessa agli attuali proprietari degli immobili posti verso ovest rispetto a quelli del debitore esecutato, ai loro successori o aventi diritto, qualora intendano farlo, a costruire anch'essi a confine con la proprietà di

Dalla disamina della documentazione reperita presso il Comune, dalle planimetrie catastali e da quanto lo scrivente ha potuto verificare in sito, è scaturito quanto segue:

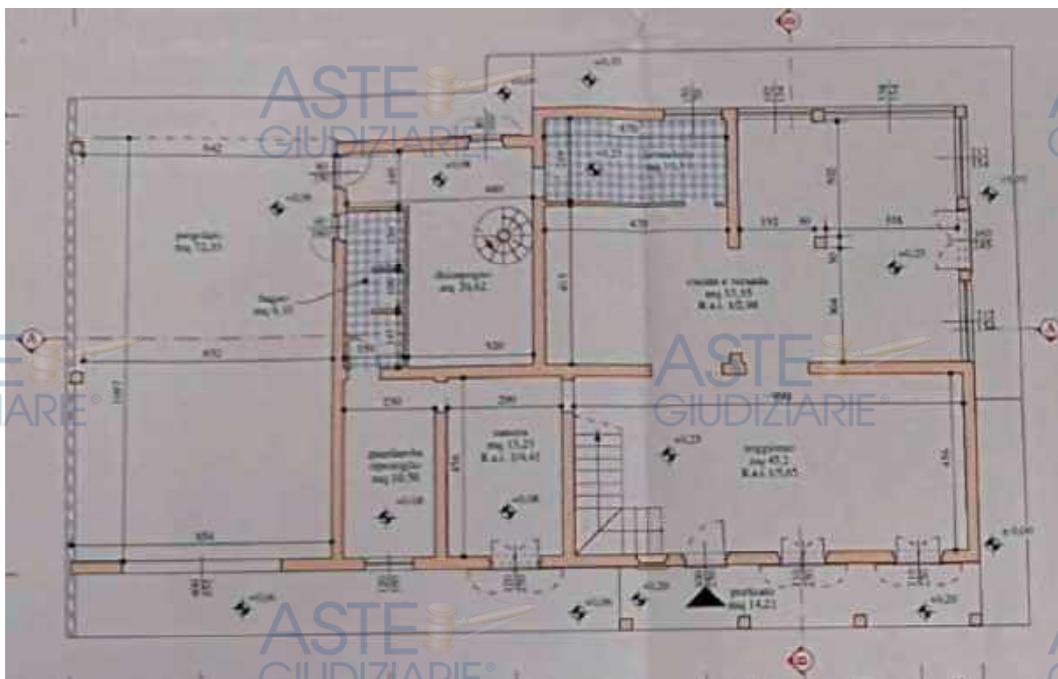
- a) l'ultimo titolo edilizio che ha interessato i beni oggetto di pignoramento è il Permesso di Costruire n° 32/2004 rilasciato il 14 giugno 2004 che prevedeva:

### AL PIANO TERRA

- la costruzione di un pergolato,
- la trasformazione dell'autorimessa in disimpegno e bagno,
- l'inserimento di una scala a chiocciola di collegamento del nuovo disimpegno con i locali del piano primo,
- l'ampliamento del portico in lato est con la creazione di una veranda accorpata alla cucina,
- la trasformazione dello studio in camera da letto,
- l'ampliamento in lato ovest per la creazione di un guardaroba-

ripostiglio collegati alla camera ed al bagno di cui ai punti precedenti

Quanto innanzi elencato è rappresentato nella seguente fotografia ricavata dagli atti estratti dall'Ufficio tecnico Comunale (TAV. 2 PdC 32/2004).

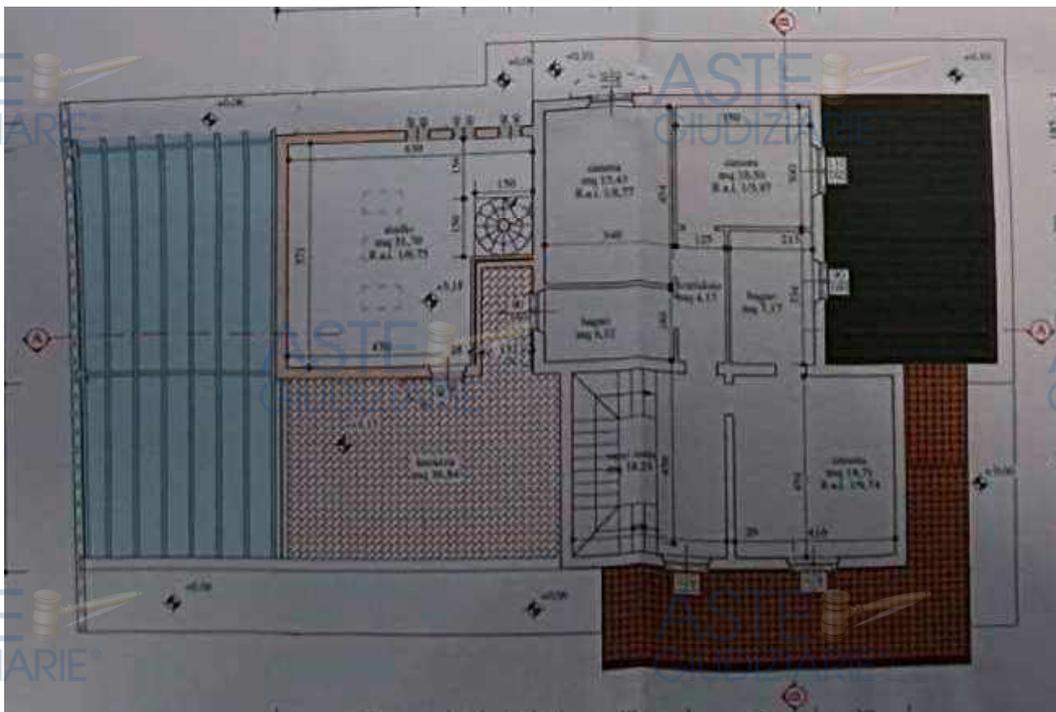


*Pianta piano terra stato di progetto PdC 32/2004*

#### AL PIANO PRIMO

- l'ampliamento in lato ovest per la creazione di uno studio collegato al nuovo disimpegno del piano terra tramite la già citata scala a chiocciola,
- la costruzione di un'ampia terrazza con accesso diretto dallo studio di cui al punto precedente.

Quanto innanzi elencato è rappresentato nella seguente fotografia ricavata dagli atti estratti dall'Ufficio tecnico Comunale (TAV. 2 PdC 32/2004).



*Pianta piano primo\_stato di progetto\_PdC 32/2004*

b) di quanto previsto dal Permesso di Costruire n° 32/2004 rilasciato il 14 giugno 2004 hanno avuto corso:

**AL PIANO TERRA**

- la costruzione del pergolato,
- la trasformazione dell'autorimessa in lavanderia;

**AL PIANO PRIMO**

- nulla di quanto previsto,

c) le planimetrie catastali non rappresentano lo stato attuale dei luoghi.

Alla luce di quanto innanzi relazionato, stante l'esistenza di opere difformi al PdC n° 32/2004 e la mancanza del titolo inerente la "casetta" prefabbricata in legno, sarà necessario dar corso ad una sanatoria edilizia, il cui costo non è al momento quantificabile.

Per quanto concerne l'aggiornamento/allineamento catastale, qui appresso si stimano i costi unitari:

- per ogni planimetria	€	350,00
- per l'elaborato planimetrico	€	350,00
- per diritti di deposito di ogni planimetria	€	50,00

Da quanto si è potuto constatare parrebbe non necessario rettificare il tipo mappale, mentre sarà necessario produrre due planimetrie e l'elaborato planimetrico, perciò il costo complessivo per l'aggiornamento catastale ammonterebbe ad € 1.150,00 + CASSA + IVA.

## F) FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fine della vendita, i beni possono essere trattati esclusivamente come lotto unico.

## G) VALORE DEI BENI E COSTI

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva dei beni, si sono considerati i seguenti parametri di ragguglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche dei beni stessi:

- abitazione: 1,00
- porticati: 0,50
- pergolato: 0,25
- giardino: 0,05

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 1** e sull'**allegato 2** alla presente relazione, le superfici lorde commerciali raggugliate dei beni sottoposti a pignoramento, risultano essere le seguenti:

• abitazione (S1+S5): (138+97) x 1,00 =	mq	235
• porticati (S2+S3): (15+15) x 0,50 =	mq	15
• pergolato (S4): 42 x 0,25 =	mq	10
• giardino (S6): 829x 0,05 =	mq	<u>41</u>

(SLR) sup. lorda raggugliata commerciale mq **301**

### VALORE DI MERCATO

Riferendosi alla superficie lorda raggugliata commerciale ( $SLR = 301$  mq) innanzi calcolata, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 3**) relativamente alla destinazione villini e ville con stato di conservazione normale (min. 880,00 €/mq – max. 1.100,00 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue pertinenze, del giardino esclusivo, delle tipologie di finitura e delle dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo procedere al calcolo del seguente più probabile valore di mercato arrotondato Vm.

$$Vm = mq\ 301 \times 1.100,00\ \text{€/mq} = \text{€ } 331.100,00$$

### VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato Vm si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del



bene nel tessuto urbano e la modalità di alienazione:



- inserimento: **a = 1,30**
- modalità di alienazione: **b = 0,75**



L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata ed è ben inserito nel tessuto urbano.

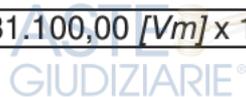
La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore precedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.



Il valore arrotondato V1 proposto a base d'asta, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la sua modalità di alienazione risulta quindi:

$$V1 = € 331.100,00 [Vm] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] = € 323.000,00$$



Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di cui fanno parte sostanziale ed integrante il fascicolo DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, tre allegati ed una copertina, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Nave, lì 9 agosto 2024



IL C.T.U.  
(ing. Pietro Agosto)

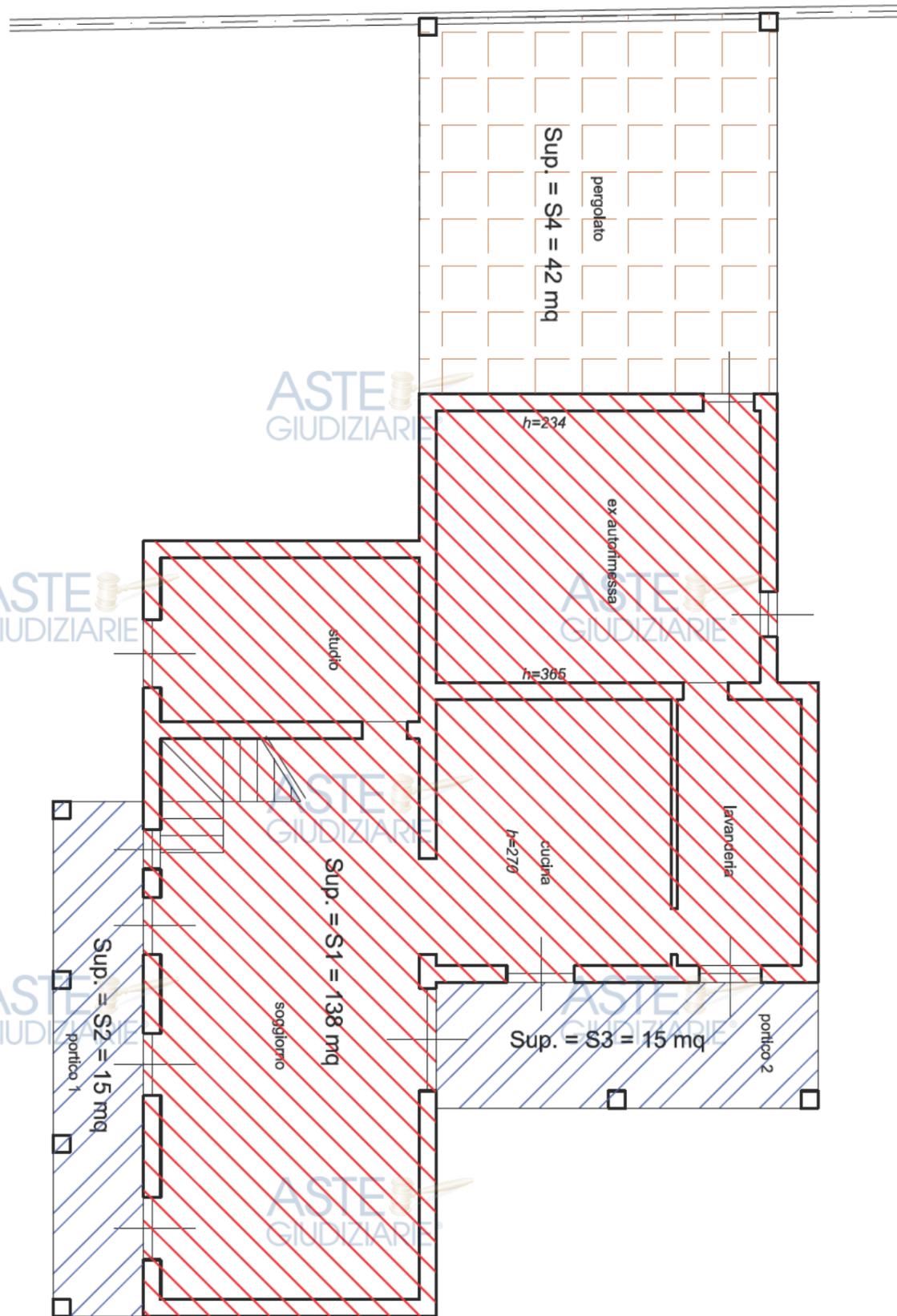


DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE



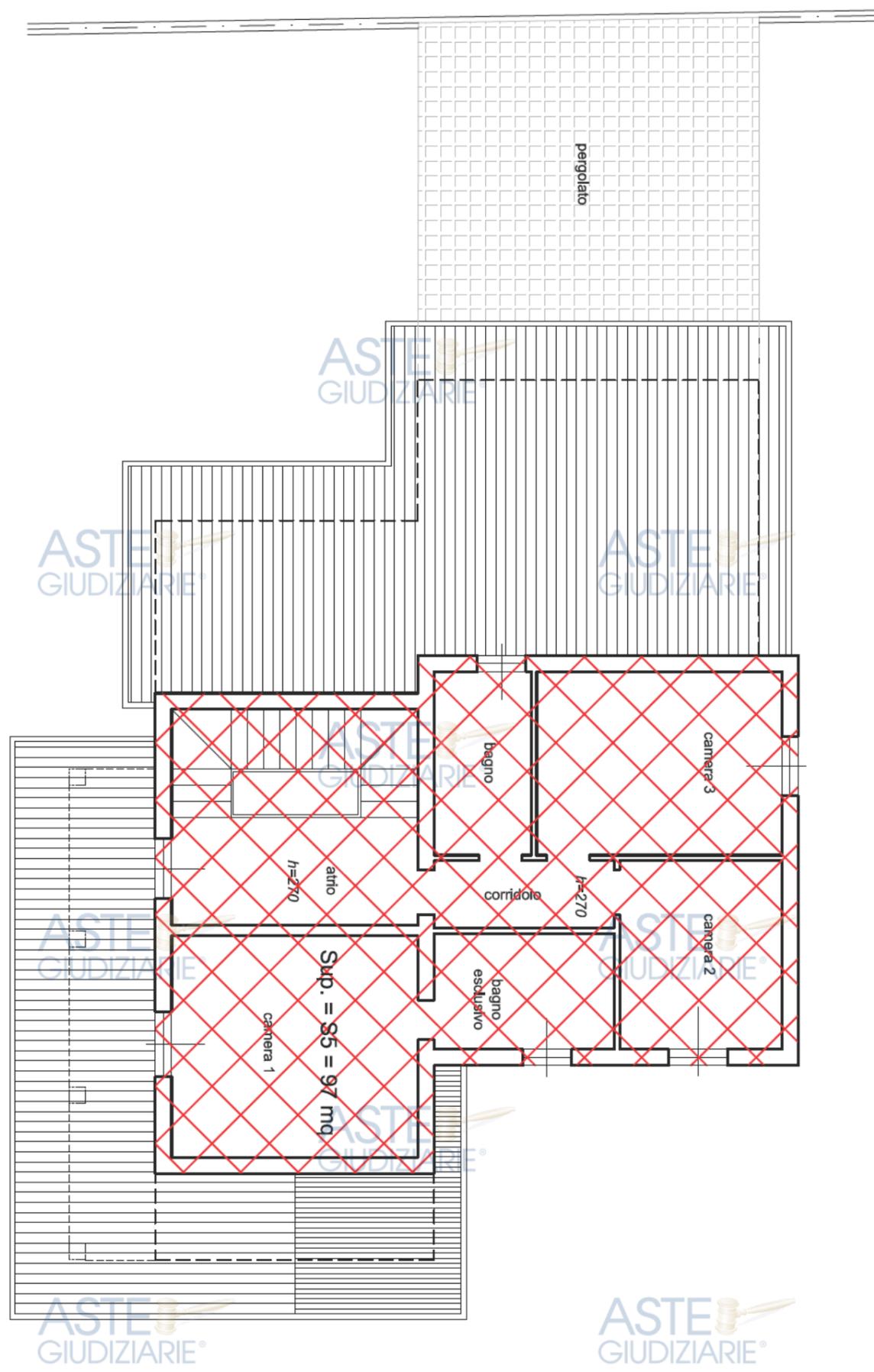
PIANTA PIANO TERRA  
Sc. 1:100

ALL. 1  
pag. 1/2



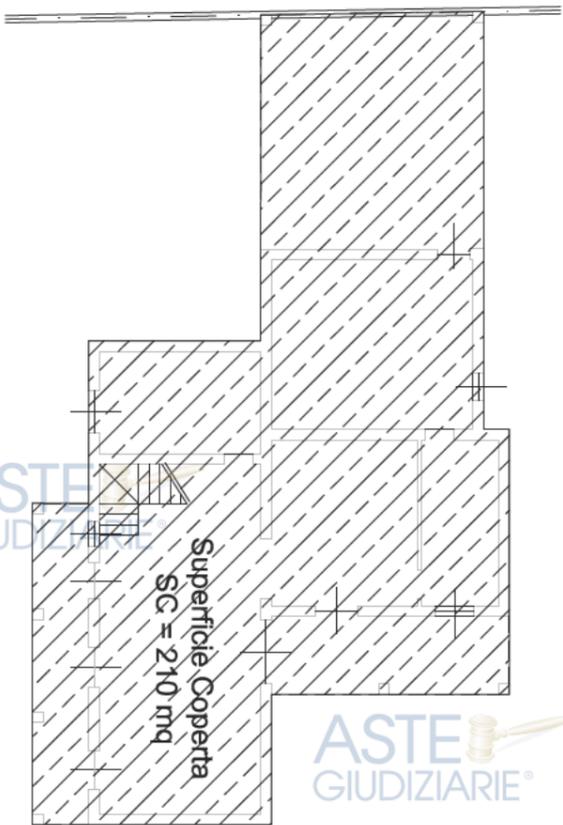
PIANTA PIANO PRIMO  
Sc. 1:100

ALL. 1  
pag. 2/2



# ALL. 2

## PIANTA PIANO TERRA Sc. 1:200

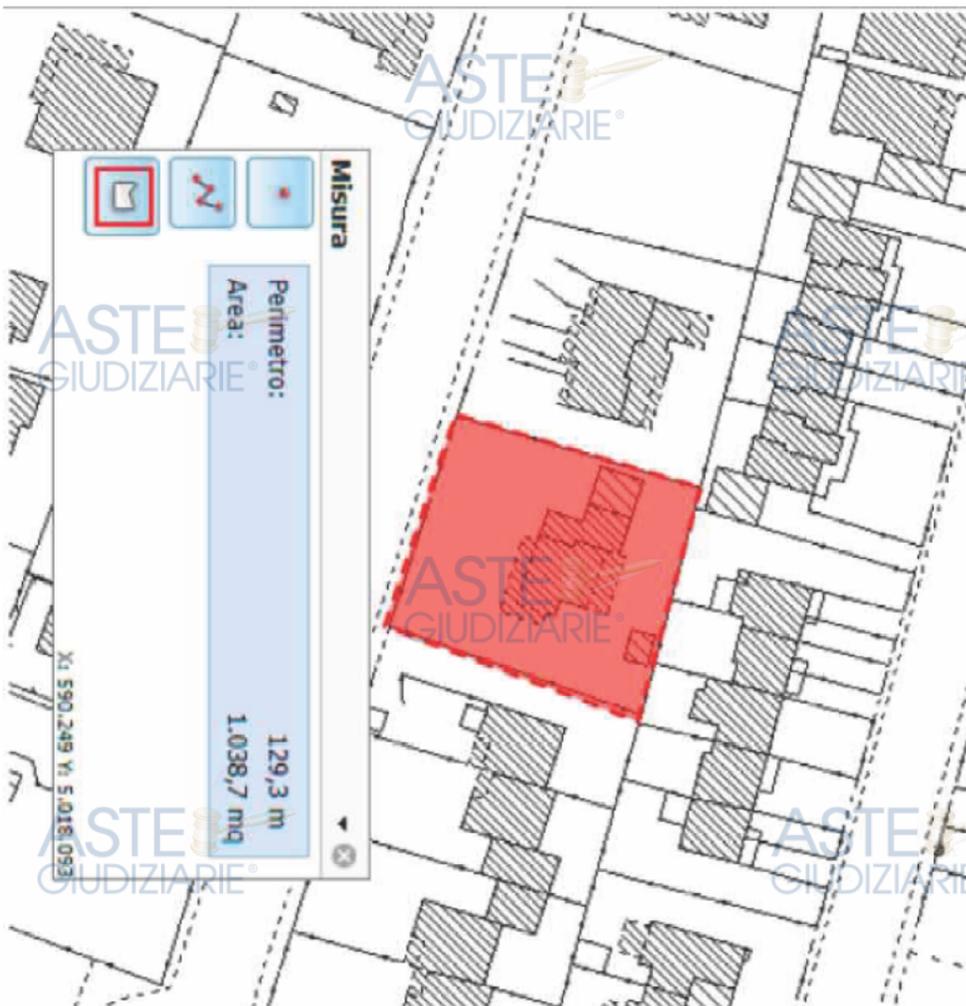


SUPERFICIE COPERTA = 210 mq

SUPERFICIE LOTTO = 1039 mq

**SUPERFICIE GIARDINO = S6 = 1039-210 = 829 mq**

## SUPERFICIE LOTTO SL = 1039 mq



**Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate**  
**Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: BRESCIA  
Comune: SAN GERVASIO BRESCIANO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
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	NORMALE	740	1000	L	2,3	3,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	3	4,2	N
Autorimesse	NORMALE	440	550	L	1,7	2,1	N
Box	NORMALE	485	620	L	1,8	2,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	345	430	L	1,3	1,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	255	320	L	0,9	1,2	N
Ville e Villini	NORMALE	880	1100	L	3	3,9	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)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

 **Visura attuale per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2024

Dati della richiesta  
**Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA**

 **Soggetto richiesto:**  
 nato a  
**Totali immobili:** di catasto fabbricati 2

 **Immobile di catasto fabbricati - n.1**

 **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

 **> Dati identificativi**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**  
• Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1**

 **COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**  
Foglio 2 Particella 412

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**  
a) Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3 (BCNC)**

 **> Indirizzo**

VIALE PAPA PAOLO VI n. SNC Piano T-1

 **VARIAZIONE del 12/10/2015 Pratica n. BS0259211 in atti dal 12/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 129004.1/2015)**

 **> Dati di classamento**

Rendita: **Euro 445,44**  
Categoria **A/7<sup>b</sup>**, Classe 2, Consistenza **7,5 vani**

 **COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)**

➤ **Dati di superficie**

Totale: **188 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte <sup>o)</sup>: **180 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/07/1995, prot. n. A01429



**Immobile di catasto fabbricati - n.2**

➤ **Dati identificativi**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

• Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**  
Partita: **50007**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Foglio **2** Particella **412**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**COSTITUZIONE** del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**

a) Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3 (BCNC)**

➤ **Indirizzo**

**VIALE PAPA PAOLO VI** Piano T

**COSTITUZIONE** del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 36,26**

Rendita: **Lire 70.200**

Categoria **C/6<sup>d)</sup>**, Classe **2**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**

**COSTITUZIONE** del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)

➤ **Dati di superficie**

Totale: **26 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/07/1995, prot. n. A01429

➤ **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2**

➤ **1.** \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_

Diritto di: **Proprietà** per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

**1. COSTITUZIONE** del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)

› 2.

nata a .....  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

› **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)  
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 481,70** Vani: 7,5 Superficie: 26 m<sup>2</sup>

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

› **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 481,70** Vani: 7,5 Superficie: 26 m<sup>2</sup>

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 0

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

**Legenda**

- a) Bene Comune non Censibile
- b) A/7: Abitazioni in villini
- c) 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
- d) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/06/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1**

Busta mod.58: **50007**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Foglio 2 Particella **412**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 445,44**

Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1**

**Indirizzo:** VIALE PAPA PAOLO VI n. SNC Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **188 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **180 m<sup>2</sup>**

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**

- Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3 (BCNC)<sup>e)</sup>**

**> Intestati catastali**

**> 1.**

nato a

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**> 2.**

nata a

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**> Dati identificativi**

**dal 22/07/1995**

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.2/1995)

Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1



> **Indirizzo**

 dal 22/07/1995 al 12/10/2015

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1

VIALE PAPA PAOLO VI Piano T1

Partita: **50007**

Busta mod.58: **50007**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.2/1995)



 dal 12/10/2015

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1

VIALE PAPA PAOLO VI n. SNC Piano T-1

Busta mod.58: **50007**

VARIAZIONE del 12/10/2015 Pratica n. BS0259211 in  
atti dal 12/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO  
INCOERENTE (n. 129004.1/2015)



> **Dati di classamento**

 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1

Rendita: **Euro 445,44**

Rendita: **Lire 862.500**

Categoria **A/7<sup>d</sup>**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Partita: **50007**

Busta mod.58: **50007**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.2/1995)



> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 1

Totale: **188 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **180 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
22/07/1995, prot. n. A01429



➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Sub. 1

➤ 1.  
nato a  
dal 22/07/1995  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)

➤ 2.  
nata a  
dal 22/07/1995  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

**Legenda**

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Bene Comune non Censibile
- d) A/7: Abitazioni in villini

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/06/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**

Partita: **50007**

Busta mod.58: **50007**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Foglio **2** Particella **412**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 36,26**

Rendita: **Lire 70.200**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**

**Indirizzo:** VIALE PAPA PAOLO VI Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **26 m<sup>2</sup>**

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**

- Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3 (BCNC)<sup>b)</sup>**

**> Intestati catastali**

**> 1.**

nato a

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**> 2.**

nata a

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

**> Dati identificativi**

 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.2/1995)

➤ **Indirizzo**

 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**

VIALE PAPA PAOLO VI Piano T

Partita: **50007**

Busta mod.58: **50007**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.2/1995)

➤ **Dati di classamento**

 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**

Rendita: **Euro 36,26**

Rendita: **Lire 70.200**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**

Partita: **50007**

Busta mod.58: **50007**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.2/1995)

➤ **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 2**

Totale: **26 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
22/07/1995, prot. n. A01429

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 412 Sub. 2

- 1. nato a \_\_\_\_\_  
dal 22/07/1995  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)  
1. COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. A01429.2/1995)
- 2. nata a \_\_\_\_\_  
dal 22/07/1995  
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

**Legenda**

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse  
b) Bene Comune non Censibile

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/06/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/06/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Busta mod.58: **50007**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Foglio **2** Particella **412**

**Indirizzo:** VIALE PAPA PAOLO VI Piano T

**L'unità immobiliare è utilità comune di:**

Foglio **2** Particella **412** Subalterno **1**

Foglio **2** Particella **412** Subalterno **2**

**> Dati identificativi**

 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.1/1995)

Annotazioni: corte

**> Indirizzo**

 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3**

VIALE PAPA PAOLO VI Piano T  
Bene comune non censibile - Partita speciale A  
Busta mod.58: **50007**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.1/1995)

Annotazioni: corte

➤ **Dati di classamento**

📅 dal 22/07/1995

**Immobile attuale**

Comune di **SAN GERVASIO BRESCIANO (H865)**  
**(BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 2 Particella 412 Subalterno 3**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Busta mod.58: **50007**

COSTITUZIONE del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995  
(n. A01429.1/1995)

Annotazioni: corte

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 1,350*