

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 354/2022

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dott. MELANI ANDREA GIOVANNI

Anagrafica

Creditore procedente:

"BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A."
Con sede in Roma CF 09339391006

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato Alberto Oronzo
con studio in Via Locullo n° 3 Roma 00187
Mail albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org
Avvocato Federica Oronzo
con studio in Via Locullo n° 3 Roma 00187
Mail federicaaronzo@ordineavvocatiroma.org

Esecutati:



Esperto incaricato

Geometra CHIARA LODA
Via O. Berlucci n° 10, Pompiano (BS) 25030
CF LDO CHR 82C43 B157K
Tel 347-2608849
Mail geomchiaraloda@gmail.com
Pec chiara.loda@geopec.it

- Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 5187
- Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 419
- CERTIFICAZIONE UNI 11558:2014- Livello AVANZATO, rilasciata dalla società TUV Thuringen Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024:2012 e regolamenti tecnici collegati;
Livel avanzato: N°: 01-IT-6011600059



Date

Nomina dell'esperto	02/11/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/11/2022
Richiesta proroga	31/01/2023
Concessione proroga	03/02/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/02/2023
Data ultima per presentazione valutazione	17/04/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO TERZO e comprensivo di piccola cantina al piano seminterrato.

Il tutto posto a Pavone del Mella (BS) Via Fiume n° 9 scala 1, all'interno di un condominio plurifamiliare multipiano denominato condominio "San Benedetto".

Ubicazione

Comune di Pavone del Mella (BS) Via Fiume n° 9 scala 1, all'interno di un condominio plurifamiliare multipiano denominato condominio "San Benedetto".

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio 5 mappale 132 sub. 16
CAT. A/2 Classe 3, 3 vani Rendita € 223,11

Quota di proprietà: **1000/1000**



Diritto di proprietà: **Piena**

Divisibilità dell'immobile: **Non è frazionabile o divisibile**

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 42.000,00 diconsì Euro Quarantaduemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 30.000,00 diconsì Euro Trentamila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto (alloggio) è ubicato in un ampio condominio posto in una zona centrale di Pavone del Mella (BS) e risulta collocata in un complesso plurifamiliare multipiano a destinazione mista composto da numerose unità per lo più per quanto di mia possibile conoscenza utilizzate come residenza.

Vista tale collocazione, le dimensioni delle unità, le caratteristiche, l'unità ha ridotte possibilità di essere commercializzata, i tempi per la commercializzazione sono quindi preventivamente da considerare come MEDIO-LUNGHI.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia



Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- *accesso UTE di Brescia per acquisizione scheda catastale immobile di Brescia in data 26/09/2022 e visure catastali storiche in data 25/11/2022 e 14/12/2022;*
- *Richiesta effettuata in data 28/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, comodato, ecc e successivo ricevimento di risposta negativa da parte dell'Agenzia;*
- *Richiesta effettuata in data 28/11/2022 al Notaio Nicoli di Pralboino della copia dell'atto di provenienza e ricevimento in data 01/02/2023 di tale atto;*
- *Richiesta del 02/02/2023 tramite lo sportello telematico del Comune di Pavone del Mella per richiesta pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto;*
- *In data 12/01/2023 tramite pec al Comune di Pavone del Mella, richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutato, ricevimento in data 13/01/2023, tramite pec, all'ufficio Servizi Demografici di Pavone del Mella per la verifica richiesta;*
- *1° SOPRALLUOGO effettuato in data 31/01/2023 non riuscendo ad accedere all'unità oggetto di esecuzione;*
- *2° SOPRALLUOGO effettuato in data 04/02/2023 riuscendo ad accedere all'unità oggetto di esecuzione;*
- *Visto il contratto riscontrato durante il sopralluogo, nuova richiesta effettuata in data 13/02/2023 presso l'Agenzia delle Entrate per ulteriore verifica e successiva risposta da parte dell'Agenzia in data 16/02/2023;*
- *Richiesta effettuata in data 06/02/2023 presso l'amministratore, delle eventuali pendenze nei confronti del condominio;*
- *Ricevimento in data 13/02/2023 da parte dell'amministratore della comunicazione relativa a pendenze, contratti di locazione e difformità;*
- *Ricevimento in data 07/02/2023 della comunicazione da parte del Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Pavone mella Geom. Francesco Fornari, in merito al reperimento della documentazione tecnica presso gli archivi comunali;*
- *Stesura della relazione peritale dal 08/02/2023 al 20/02/2023;*
- *Consegna elaborato peritale 20/02/2023;*



Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia **BRESCIA**

Comune **PAVONE DEL MELLA**

Frazione

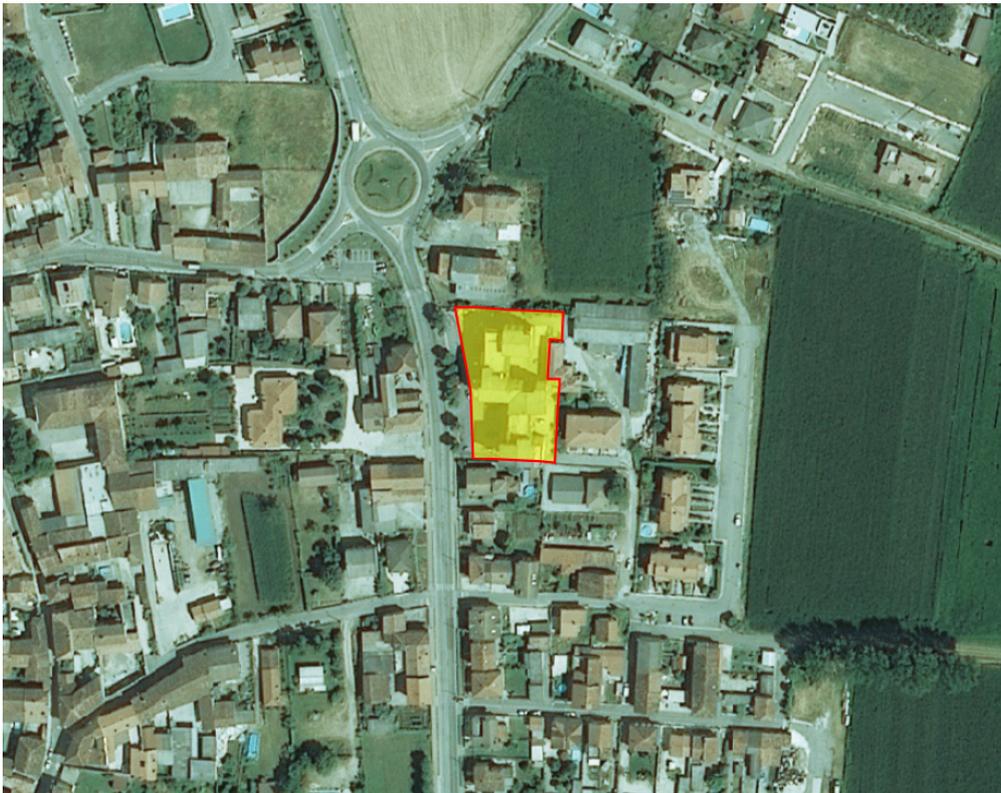
Località

Quartiere

Via **VIA FIUME**

Civico n. **n. 9 SCALA 1**

Mappa geografica (intero complesso dove l'unità è posta)



N.B. immagine NON in scala



X Destinazione urbanistica dell'immobile
RESIDENZIALE

X Tipologia immobiliare
ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO TERZO e comprensivo di piccola cantina al piano interrato.

X Tipologia edilizia dei fabbricati
ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO TERZO E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

X Tipologia edilizia unità immobiliari
RESIDENZIALE

X Caratteristiche generali dell'immobile
ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO TERZO comprensivo di CANTINA AL PIANO INTERRATO.

X Dimensione
MEDIE DIMENSIONI

X Caratteri domanda e offerta
SCARSA

X Forma di mercato
LIBERO;

Filtering

X Fase del mercato immobiliare
FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO

Altro



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO TERZO e comprensivo di piccola cantina al piano seminterrato.

Il tutto posto a Pavone del Mella (BS) Via Fiume n° 9 scala 1, all'interno di un condominio plurifamiliare multipiano denominato condominio "San Benedetto".

Struttura e finiture:

La struttura dell'intero ampio fabbricato dove è posta l'unità in oggetto è del tipo tradizionale, costituita da muratura portante in laterizio misto a c.a. con solai in laterocemento, copertura in c.a.

Le murature interne non portanti sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate.

Finitura esterna pareti intonacate e successivamente tinteggiate.

Internamente gli ambienti presentano pavimentazione parte in graniglia di marmo e parte in ceramica; la pavimentazione e il rivestimento del bagno è in ceramica, serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni in legno e vetro semplice con tapparelle esterne, porte interne in legno, portoncino in legno (no blindato).

Impianti

Impianti tecnologici interni tutti di vecchia realizzazione.

L'impianto idrotermosanitario, termoautonomo con caldaia installata internamente (bagno), è funzionante a gas metano è del tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio, con sanitari per il bagno in ceramica del tipo a pavimento, dotati di rubinetteria in acciaio; a tal proposito si segnala che il locale bagno, da quanto visibilmente visionabile e verificabile, risulta negli scorsi anni oggetto di un intervento di ristrutturazione.

Relativamente al generatore di calore (caldaia) presente nel locale, da quanto indicato dagli occupanti, risulta da loro sostituita nel luglio 2021.

Gli impianti elettrico e dell'illuminazione del tipo incassato e sottotraccia sono tutti di vecchia realizzazione.

L'unità è inoltre dotata di impianto di climatizzazione (zona notte), da quanto indicato dagli occupanti, di loro proprietà.

Confini alloggio:

Dati dedotti esclusivamente dalla scheda catastale in mio possesso; si precisa che l'elaborato planimetrico ed elenco subalternazione richiesti presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate non risultano reperibili:

X Nord e Ovest parti comuni (scale e copertura);

X Sud e Est completamente libero;

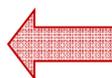
Calcolo superfici di proprietà ALLOGGIO

Alloggio:

Superficie principale ALLOGGIO piano TERZO: m^2 79,10

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Locali esterni- balcone piano TERZO	m ² 3,76	30 % = mq. 1,13
Locali CANTINA	m ² 5,91	50 % = mq. 2,95

Superficie commerciale m^2 **83,18** 

N.B. Superficie della terrazza comune presente al piano quarto non inserita.



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Pavone del Mella è un comune italiano di 3000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia.

Il comune è bagnato dal fiume Mella, il cui corso funge da confine con il vicino comune di Cigole, e da vari fossi che nascono dalle risorgive presenti nelle campagne.

Sono presenti grandi distese di campi, coltivati principalmente a mais, e allevamenti di suini, pollame e bovini da latte.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di IMMOBILI RESIDENZIALI simili; si ritiene quindi d'ipotizzare una SCARSA commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista SOPRATTUTTO la difficile situazione economica nazionale.

Aspetti POSITIVI:

-BUONE dimensioni dell'unità,

Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- buona presenza di locali liberi sul mercato immobiliare di circostante;
- vetustà delle unità immobiliari e dell'intero complesso dove le stesse sono collocate;
- presenza di spese condominiali;
- difformità catastali e edilizie riscontrate;



Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Si precisa che l'intero condominio dove è posta l'unità oggetto delle presente valutazione risulta edificato anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontrati presso gli archivi del comune di Pavone del Mella risultano essere i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 07/1963 con inizio lavori del 15/03/1963, fine lavori del 01/02/1965;
- Certificato di agibilità/abitabilità del 04/04/1967;

Si precisa che, da quanto indicato nella comunicazione del 07/02/2023, pervenutami dal Comune di Pavone del Mella, tale documentazione non può essere rilasciata in quanto la stessa risulta distrutta presumibilmente negli anni '80 in un incendio avvenuto presso gli archivi della sede comunale.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione-dati forniti dal Comune di Pavone Mella; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

PGT visionabile e scaricabile Online (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/9085/documenti>)

Data verifica urbanistica (10/02/2023)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

CONFORME

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio.

Il P.G.T. è articolato dal Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole

- Documento di Piano: Il Documento di Piano definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT. Il Documento di piano deve anche prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, paesaggistico, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse. Ha anche lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune; tipicamente è il primo atto nella stesura del PGT.
- Piano dei servizi: Il Piano dei Servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano. Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le



indicazioni contenute nel piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.

- Piano delle regole: Il Piano delle regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale individuando le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

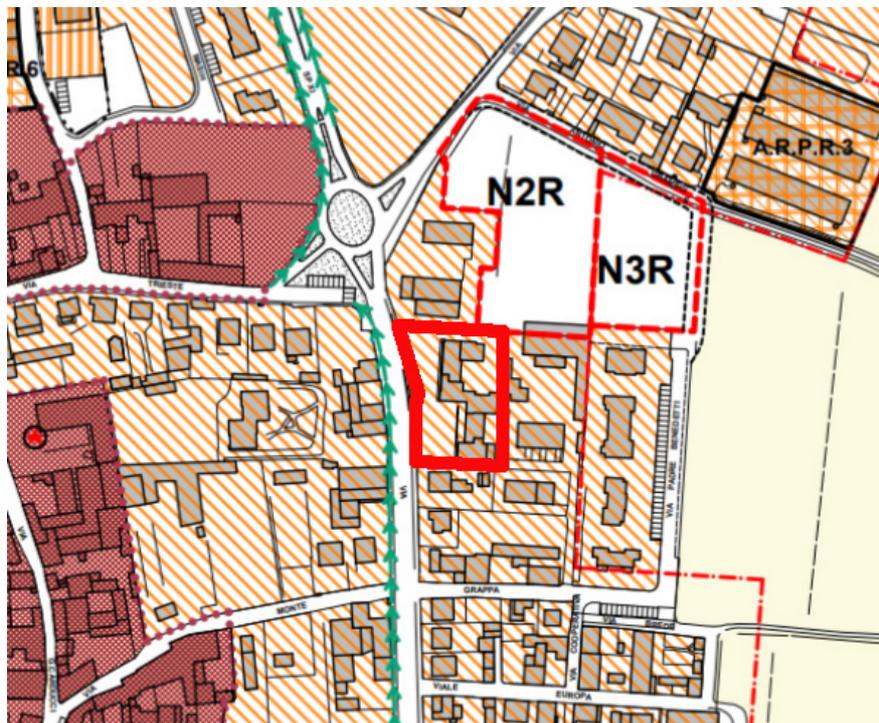
Destinazione da PGT: Ambito residenziale consolidato di media densità.

- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici:
- Vincoli ambientali:
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli amministrativi:

Estratto P.G.T. :



N.B. immagine NON in scala



AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI MEDIA DENSITÀ



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto CHIARA LODA, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PAVONE DEL MELLA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati;

NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Si precisa che l'intero condominio dove è posta l'unità oggetto delle presente valutazione risulta edificato anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontrati presso gli archivi del comune di Pavone del Mella risultano essere i seguenti:

- Concessione Edilizia n° 07/1963 con inizio lavori del 15/03/1963, fine lavori del 01/02/1965;
- Certificato di agibilità/abitabilità del 04/04/1967;

Si precisa che, da quanto indicato nella comunicazione del 07/02/2023, pervenutami dal Comune di Pavone del Mella, tale documentazione non può essere rilasciata in quanto la stessa risulta distrutta presumibilmente negli anni '80 in un incendio avvenuto presso gli archivi della sede comunale.

Non avendo quindi a disposizione nessuna documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo sopra indicato ad esclusione della planimetria catastale datata 10/11/1967, le difformità qui segnalate risultano essere quelle riscontrabili dal confronto di tale planimetria con lo stato dei luoghi.

Per quanto di mia possibile verifica si segnala quanto segue:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- diverso dimensionamento dell'apertura nel locale destinato a soggiorno (da finestra indicato a porta finestra); a tal proposito si segnala che l'esistente parapetto di protezione alla caduta presente su tale apertura risulta di molto inferiore alla misura di legge ed andrebbe quindi adeguato.

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

No

Si (opere interne) ed i costi indicativi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Visto quanto sopra meglio descritto, si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che preveda la richiesta di regolarizzazione delle opere interne.

- *Si segnala che i costi indicativi per sanare le varie difformità interne riscontrate risultano essere:*
 - rilievo generale con relativa restituzione grafica € 1.000,00 (esclusa iva e cassa)
 - presentazione pratica edilizia in sanatoria € 2.000,00 (esclusa iva e cassa)
 - Sanzione amministrativa stimata € 1.000,00
 - Spese varie € 250,00
 - Diritti segreteria € 100,00

Totale COMPLESSIVO (iva e cassa esclusa) € 4.350,00

Totale COMPLESSIVO (iva e cassa compresa) € 5.193,00



Rispondenza catastale

Immobili identificati con:

Ubicazione

Comune di PAVONE DEL MELLA (BS) VIA FIUME N° 9 SCALA 1

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio 5 mappale 132 sub. 16
CAT. A/2 Classe 3, 3 vani Rendita € 223,11

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per modifica identificativo del 02-11-2004 pratica n. BS0385849 in atti dal 02-11-2004 e in precedenza foglio 7 particella 2819 sub. 16 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Quota di proprietà: **1000/1000**



Elenco documentazione visionata

SCHEDE CATASTALI
VISURE CATASTALI
ESTRATTO DI MAPPA

Data verifica catastale (gg/mm/aa) **10/02/2023**

A migliore individuazione di quanto qui analizzato si veda sia l'estratto mappa allegato sia quanto individuabile attraverso l'interrogazione effettuata sul "Geoportale della Provincia di Brescia- SIT Sistema Informativo Territoriale".

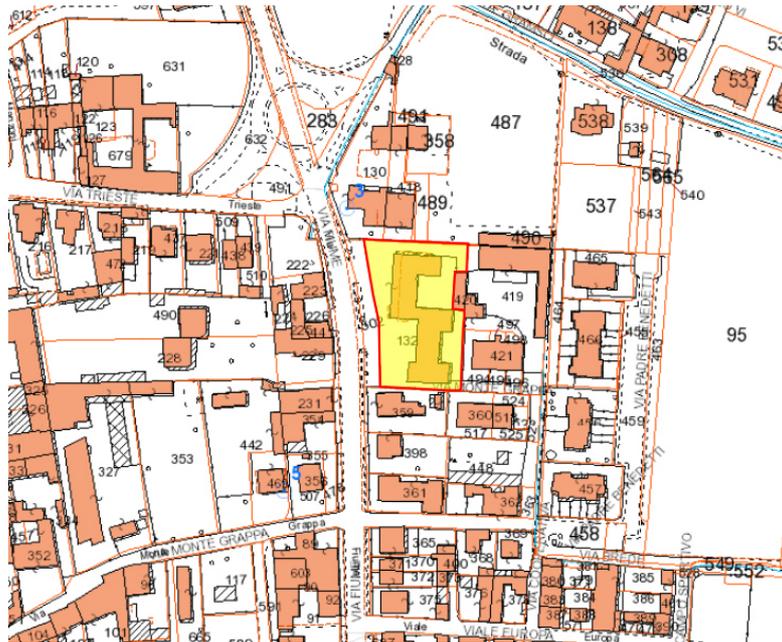
Estratto mappa Catastale (intero complesso immobiliare dove l'unità è posta)



N.B. immagine NON in scala



Estratto "S.I.T." intero complesso immobiliare dove l'unità è posta



N.B. immagine NON in scala



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto CHIARA LODA, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 5187, 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 allo stato attuale dell'unità immobiliare;

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

ALLOGGIO : la scheda catastale, risulta, DIFFORME rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto di mia possibile verifica si segnala quanto segue:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- diverso dimensionamento dell'apertura nel locale destinato a soggiorno (da finestra indicato a porta finestra);

Nota Bene: i costi indicativi per rilievo dell'intera unità, successiva restituzione grafica e presentazione variazione scheda catastale corrispondono ad €. 500,00 (iva e cassa escluse).



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO DI COMPRAVENDITA

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/07/2004 Repertorio n. 10805, Raccolta n. 3180 Notaio Nicolì Francesco di Pralboino, trascritto a Brescia il 03/08/2004 al n° 41069 RG e n° 24671 RP.

In tale atto [redacted] cede e vende a [redacted], che compera ed accetta, la piena ed intera proprietà del qui sotto descritto immobile, di proprietà di essa Parte Venditrice e cioè in Comune di PAVONE DEL MELLA – Fabbricati N.C.E.U. FOGLIO 07 Mappale n.2819/16 (duemilaottocentodiciannove subalterno sedici) Via Fiume, p.3-4-S - Categoria A/2 - Classe 3 – Vani 6 – Rendita Euro 223,11, oltre alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato ed inerenti alla proprietà esclusiva descritta ai sensi dell'articolo 1117 del vigente Codice Civile, e quelle considerate tali per legge o per giusti titoli, nulla escluso ed eccettuato con ogni facoltà accessoria relativa, corrispondente a 22/1000 (ventidue millesimi) di proprietà condominiale.

..... A sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della legge n.47 del 28 Febbraio 1985, e di tutte le altre leggi vigenti in materia, la Parte Venditrice relativamente all'immobile in contratto e sue parti comuni, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445 del 28 Dicembre 2000, sotto la sua personale responsabilità attesta e dichiara:

- che le opere relative al fabbricato in contratto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette, 01.09.1967;

- che tutte le opere sono state costruite e terminate comunque entro i termini e secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, senza alcuna altra variante o modifica di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, sanatorie o pagamento di sanzioni pecuniarie e provvedimenti autorizzativi e quindi nel pieno rispetto delle norme edilizie vigenti per cui non esiste alcun vincolo di incommerciabilità. I Contraenti dichiarano di non essere parenti tra di loro.

Il prezzo definitivo e globale di quanto sopra compravenduto, è stato convenuto, come le Parti di comune accordo dichiarano, nella somma complessiva di EURO 40.000,00 (Euro quarantamila/zero zero) somma che la Parte Venditrice dichiara e conferma di avere già prima d'ora e per intero avuta e ricevuta dalla Parte Acquirente, alla quale di detta somma ne rilascia ampia e finale quietanza di pieno saldo e di liberazione, ogni contraria futura eccezione rimossa”.

Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

- Usufrutto
 Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù Nessuna di mia conoscenza ne citata nell'atto di provenienza.

- Vincoli
 Oneri
 Pesì

Gravami

Riscontrabili dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia del 08/09/2022:



- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27-06-2008 al n. 29440 del registro generale e al n. 6880 del registro particolare, di Euro 150.000,00, Notaio Ronza Michele del 12-06-2008, rep. 1322/1165, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 75.000,00, durata 30 anni, a carico di Singh Rajinder nato in India il 23-01-1970, titolare della piena proprietà in separazione di beni. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione. Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 29-07-2022 al n. 35764 del registro generale e al n. 24007 del registro particolare, Corte di Appello di Brescia - Une di Brescia del 26-06-2022, rep. 5481, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di Singh Rajinder nato in India il 23-01-1970, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

X AGGIORNAMENTO Gravami

Riscontrabili dall'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta in data 13/02/2023 (vedi documentazione allegata).

Nessun altro gravame riscontrato nell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto alla data del 13/02/2023 (vedi documentazione allegata)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Si precisa che l'unità risulta alla data del mio sopralluogo occupata dal Sig. [REDACTED]

A tal proposito si allega anche l'Agenzia delle Entrate mi ha inviato una risposta negativa sulla ricerca di contratti di locazione intestati all'esecutato, si allega il contratto di locazione redatto in data 10/10/2016 e registrato a Verolanuova in stessa data al n° 2444 serie 3T.

I dati qui sopra riportati sono quindi stati estrapolati dal contratto di locazione fornitomi dal locatario durante il sopralluogo:

Immobile locato a terzi

Tipo di contratto LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 9 dicembre 1988 n° 431)

€/anno 3600 € annui

Rata €. 300 €. Mensili

Durata in anni 4+4

Scadenza contratto 14/10/2010 rinnovato di 4 anni 14/10/2024

Estremi registrazione registrato a Verolanuova il 10/10/2016 al n° 2444 serie 3T.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

A tal proposito si allega la seconda comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in cui si comunica che "il contratto TPK16T002444000NE, non risulta comunicato il rinnovo e pertanto, risulta chiuso in data 14/10/2020".

In data 13/01/2023 tramite pec dal Comune di Pavone del Mella, ho ricevuto la comunicazione qui riportata:

"BUONGIORNO IL SIGNOR [REDACTED] è stato cancellato per irreperibilità ad accertamento il 30/11/2017. Distinti saluti Stefania Colosio".
(Prot. N.367 del 13-01-2023 - PRATICA [REDACTED]).



Relativamente ad eventuali spese condominiali arretrate in data 13/02/2023, il sottoscritto ha ricevuto la dichiarazione da parte dell'Amministratore "STUDIO LB. Di Livio Bignetti", per un importo complessivo al 31/12/2022 di €. 1.463,73.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Nessuna di mia conoscenza.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 27-06-2008 al n. 29440 del registro generale e al n. 6880 del registro particolare, di Euro 150.000,00, Notaio Ronza Michele del 12-06-2008, rep. 1322/1165, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 75.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà in separazione di beni. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione. Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 29-07-2022 al n. 35764 del registro generale e al n. 24007 del registro particolare, Corte di Appello di Brescia - Une di Brescia del 26-06-2022, rep. 5481, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di Singh Rajinder nato in India il 23-01-1970, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.



Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico



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

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili per unità immobili-alloggio

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

La presente valutazione è redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; più precisamente trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.

La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI:

- Immobile di confronto A:
Ampio appartamento sviluppato al piano primo. Superficie commerciale complessiva circa Mq. 122.
Stato di manutenzione edificio ed immobile 5 (DA RISTRUTTURARE PER LA MAGGIORPARTE).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 20%
Prezzo proposto di vendita €. 115.000,00
- Immobile di confronto B:
Appartamento sviluppato al piano terzo e collocato nel medesimo complesso.
Superficie commerciale complessiva circa Mq. 85
Stato di manutenzione edificio ed immobile 3-4 (DA RISTRUTTURARE).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 80%
Prezzo proposto di vendita €. 44.000,00

Si precisa che:

- Essendo l'unità A (comparabile) attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTA ed essendo la stessa sul mercato (in vendita) da tempo, viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.
Comparabile A: €. 115.000,00 –indicativamente il 10% = €. 105.000,00
- Essendo l'unità b (comparabile) attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTA ed essendo la stessa sul mercato (in vendita) da tempo (mercato meno attivo rispetto agli appartamenti visto il diverso impegno d'investimento), il prezzo attuale di vendita viene utilizzato anche nella presente comparazione.
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione edificio e Stato manutenzione immobile pari a 3/4- DA RISTRUTTURARE.
- Visto le caratteristiche e posizione dei comparabili qui utilizzati viene attribuito un'incidenza percentuale (PESO COMPARABILE) del 20% per il comparabile A e del 80% per il comparabile B(posto nello stesso complesso immobiliare);
- I coefficienti correttivi qui utilizzati (attribuiti alle superfici accessorie) risultano quelli scaturiti dal mercato;
- Saggio livello di piano 2% (percentuale di variazione del prezzo degli immobili a salire od allo scendere di piano. E' un dato rilevato fra le consuetudini locali ed è normalmente positivo. Diventa positivo nel caso di immobili con ascensore.

Vedi l'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO														
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI								Assunzioni						
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima										
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1				s=saggio annuale di variazione dei prezzi					1%	
Nominativo / repertorio								l=livello di piano					-2%	
Comune		Pavone del Mella	Pavone del Mella	Pavone del Mella				Prezzo medio di mercato €/mq.					€ 600,00	
Indirizzo		Via Don Minzoni	Via Fiume	Via Fiume				Prezzo area esterna					€ 300,00	
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale				Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.					€ 1 000,00	
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale				Criterio di misurazione					SEL	
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento				TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato dell'immobile		Usato	Da ristrutturare	Da ristrutturare				Prezzo di mercato (euro)					€ 105 000,00	€ 44 000,00
Prezzo di mercato (euro)		€ 105 000,00	€ 44 000,00					Data (mesi)					-€ 87,50	-€ 36,67
Data (mesi)		0	0	0				Livello di piano					-€ 2 100,00	-€ 880,00
Livello di piano (n)		1	3	3				Superficie principale (mq)					€ 514,62	€ 514,62
Superficie principale (mq)		95	80	79				Superficie esterna (mq)					€ 300,00	€ 300,00
PORTICO		40%						Stato di manutenzione esterna (€)					€ 400,00	€ 400,00
TAVERNA		70%						Stato di manutenzione interna (€)					€ 4 900,00	€ 4 900,00
SOTTOTETT		30%						TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI					Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
BALCONE		30%	15	4				Prezzo di mercato (euro)					€ 105 000,00	€ 44 000,00
CANTINA		30%						Data (mesi)						
ACCESSORI ESTERNI		50%	20					Livello di piano					-€ 4 200,00	
POSTO AUTO		15%		12				Superficie principale (mq)					-€ 20 210,15	-€ 1 428,53
CANTINA		50%	15	5				Superficie esterna (mq)						
CANTINA		50%						Stato di manutenzione edificio (€)					-€ 800,00	
GIARDINO		10%	50					Stato di manutenzione immobile (€)					-€ 4 900,00	
ALTRO		0%						Prezzo corretto					€ 74 889,85	€ 42 573,47
Stato di man.ne edificio		5	3	3				Peso comparabile(%)					20%	80%
Stato di man.ne immobile		5	4	4				VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE					€ 49 000	
Superficie commerciale		122,00	85,50	82,73				DIVERGENZA PERCENTUALE(%)						
								PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)					€ 592,30	
								Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato					-1,28%	
								VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO					€ 592,30	
								COEFFICIENTI CORRETTIVI						
								K1						
								K2						
								K3						
								K4						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						
								Destin						
								PIANO						
								finiture						

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/01

Ubicazione

Comune di PAVONE DEL MELLA (BS) VIA FIUME N° 9 SCALA 1

Alloggio: NCT Foglio 172 mappale 149 sub. 23
CAT. A/2 Classe 4, 4 vani Rendita € 526,79

Quota di proprietà: 1000/1000



Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 42.000,00 diconsì Euro Quarantaduemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 30.000,00 diconsì Euro Trentamila/00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

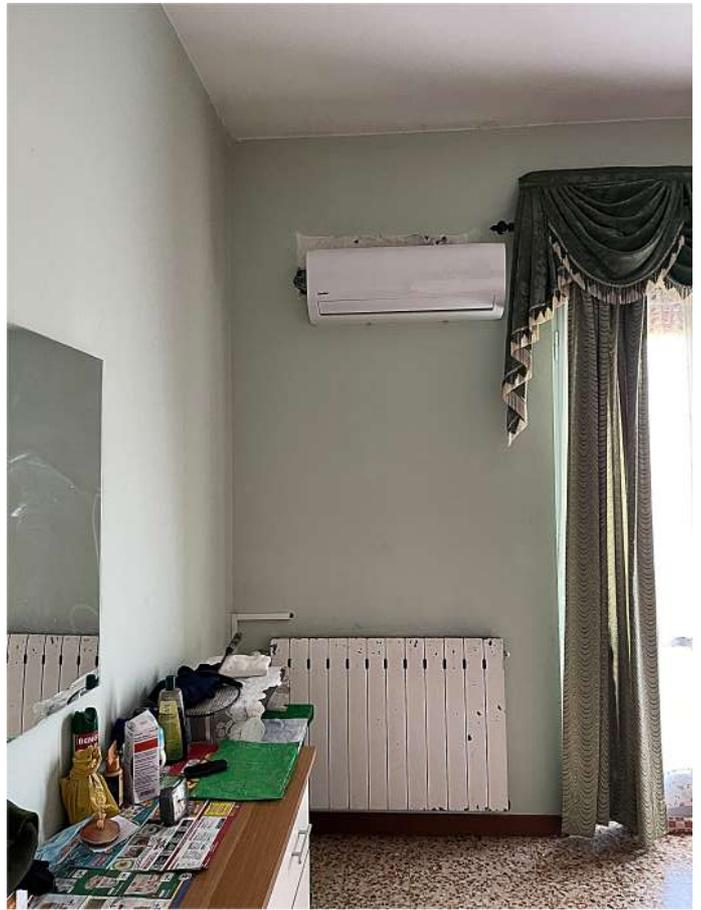
1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Elaborati fotografici degli interni ed esterni;
3. Atto di provenienza;
4. Planimetria catastale;
5. Visura storica catastale;
6. 1° Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Contratto di locazione riscontrato;
8. 2° Comunicazione Agenzia delle Entrate;
9. Certificazione notarile ventennale;
10. Aggiornamento ipotecario del 13/02/2023;
11. Comunicazione anagrafe comune di Pavone del Mella;
12. Comunicazione amministratore;
13. Titoli autorizzativi riscontrati – comunicazione comunale;

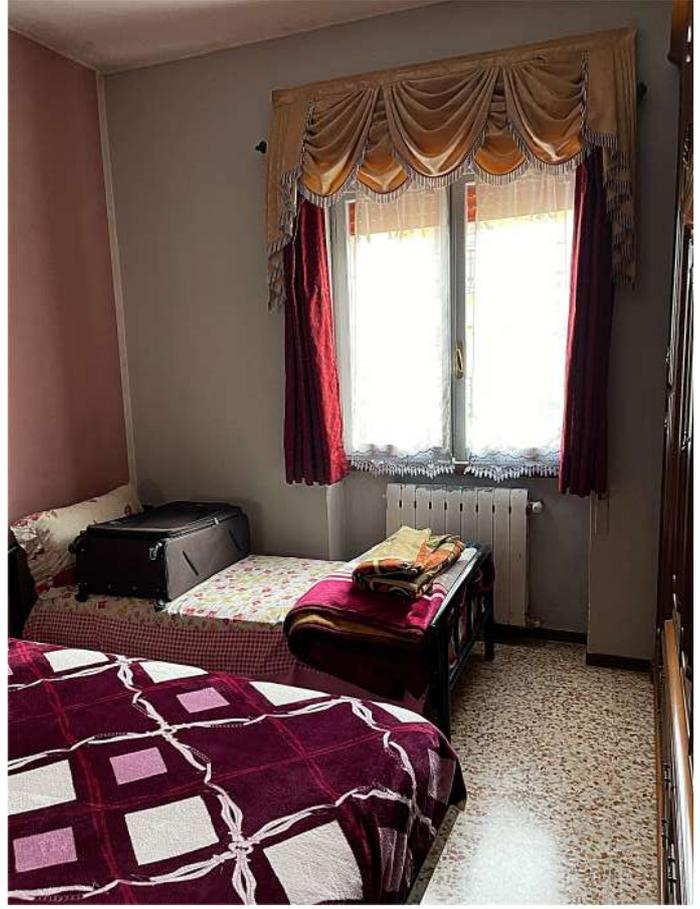


Allegato I Lotto 1

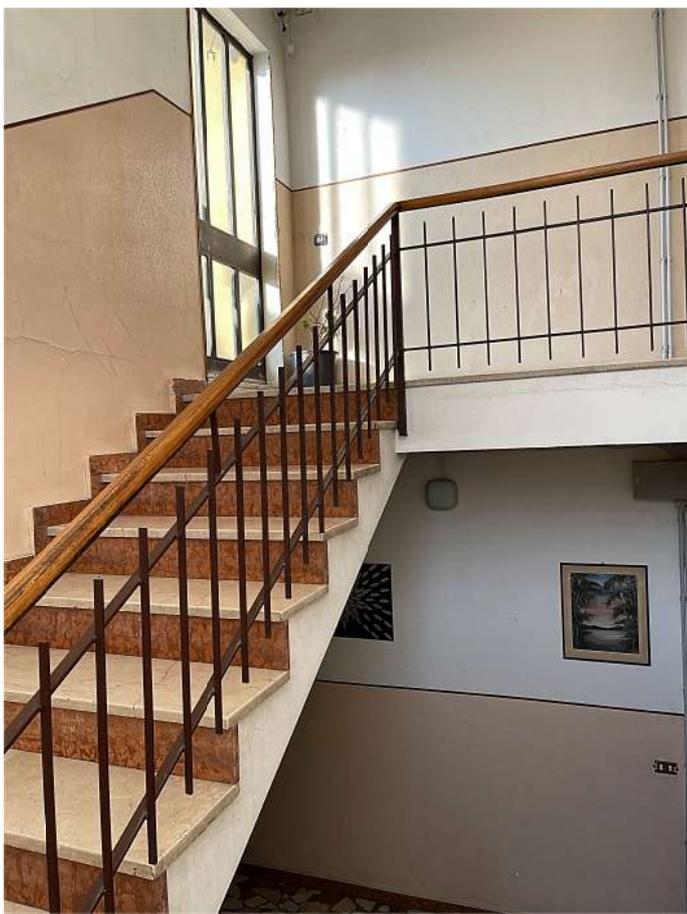
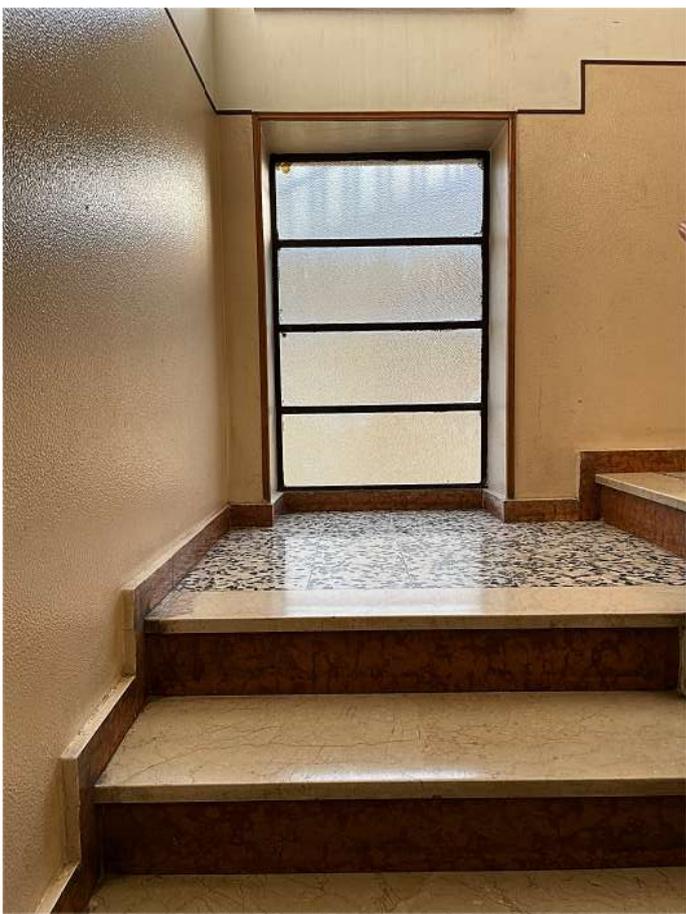
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO																		
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI							Assunzioni											
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima														
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1		s=saggio annuale di variazione dei prezzi							1%					
Nominativo /repartorio						ilivello di piano							-2%					
Comune		Pavone del Mella	Pavone del Mella	Pavone del Mella		Prezzo medio di mercato €/mq.							€ 600,00					
Indirizzo		Via Don Minzoni	Via Fiume	Via Fiume		Prezzo area esterna							€ 300,00					
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale		Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.							€ 1 000,00					
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione							SEL					
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B									
Stato dell'immobile		Usato	Da ristrutturare	Da ristrutturare		Prezzo di mercato (euro)	€ 105 000,00	€ 44 000,00										
Prezzo di mercato (euro)		€ 105 000,00	€ 44 000,00			Data (mesi)	-€ 87,50	-€ 36,67										
Data (mesi)		0	0	0		Livello di piano	-€ 2 100,00	-€ 880,00										
Livello di piano (n)		1	3	3		Superficie principale (mq)	€ 514,62	€ 514,62										
Superficie principale (mq)		95	80	79		Superficie esterna (mq)	€ 300,00	€ 300,00										
PORTICO		40%				Stato di manutenzione esterna (€)	€ 400,00	€ 400,00										
TAVERNA		70%				Stato di manutenzione interna (€)	€ 4 900,00	€ 4 900,00										
SOTTOTETTI		30%				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B									
BALCONE		30%	15	4		Prezzo di mercato (euro)	€ 105 000,00	€ 44 000,00										
CANTINA		30%				Data (mesi)												
ACCESSORI ESTERNI		50%	20			Livello di piano	-€ 4 200,00											
POSTO AUTO		15%		12		Superficie principale (mq)	-€ 20 210,15	-€ 1 426,53										
CANTINA		50%	15	5		Superficie esterna (mq)												
CANTINA		50%				Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 800,00											
GIARDINO		10%	50			Stato di manutenzione immobile (€)	-€ 4 900,00											
ALTRO		0%				Prezzo corretto	€ 74 889,85	€ 42 573,47										
Stato di man.ne edificio		5	3	3		Peso comparabile(%)	20%	80%										
Stato di man.ne immobile		5	4	4		VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 49 000										
Superficie commerciale		122,00	85,50	82,73		DIVERGENZA PERCENTUALE(%)												
						PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 592,30										
						Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato					-1,28%							
N	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 592,30						
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMPLE TOTALE	VALORE COMPLE	VALORE ASSUNTO			
								K1	K2	K3	K4							
1	5	132	16	A/2	Appartamento	3	4	PIANO	finiture	Destin	1,00	1,00	1,00		1 592,30	83,16	149 269,50	149 000,00

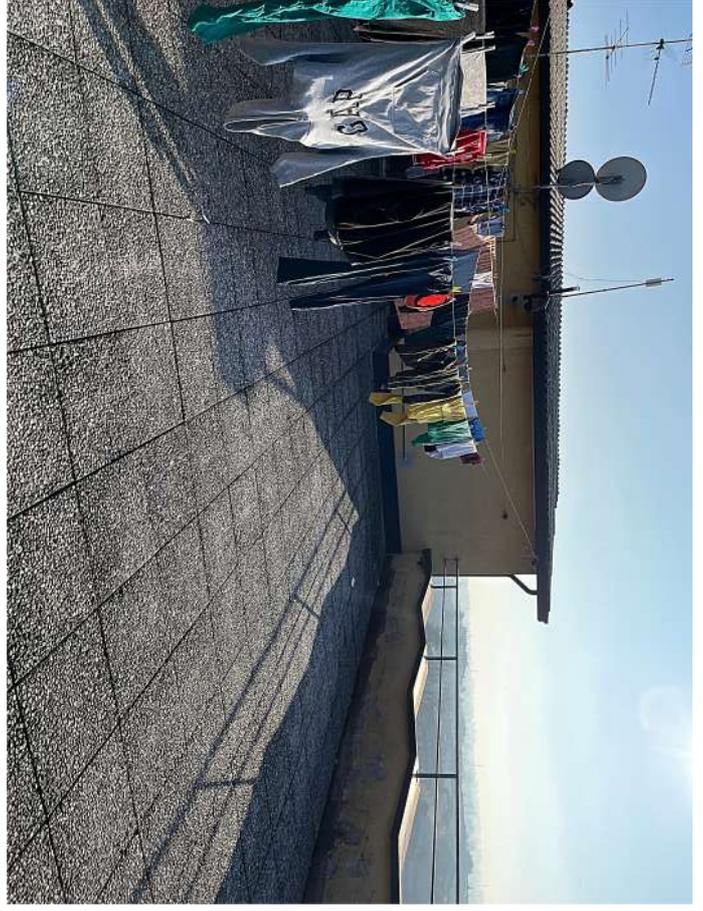
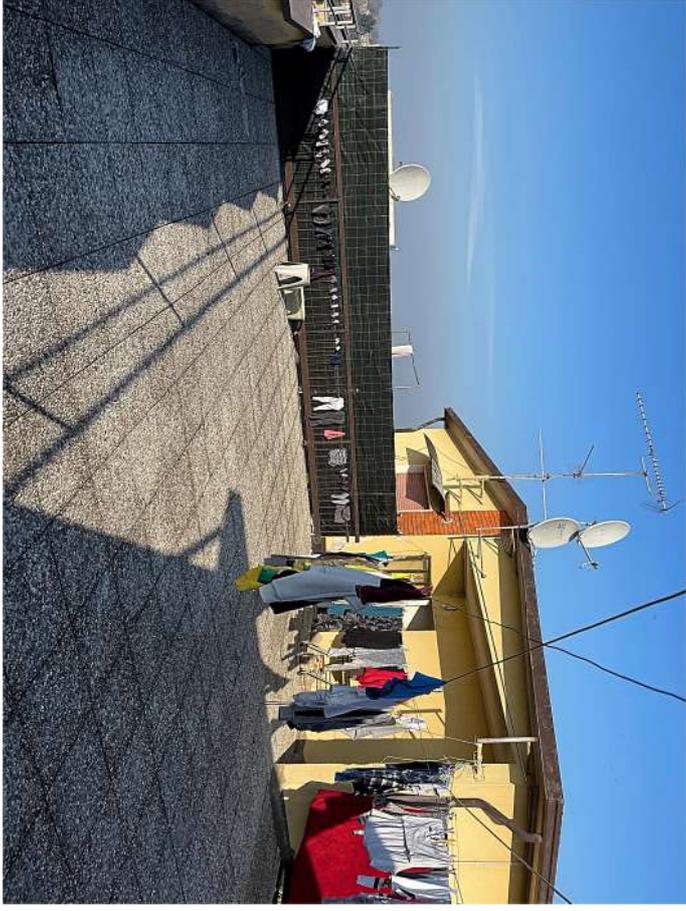
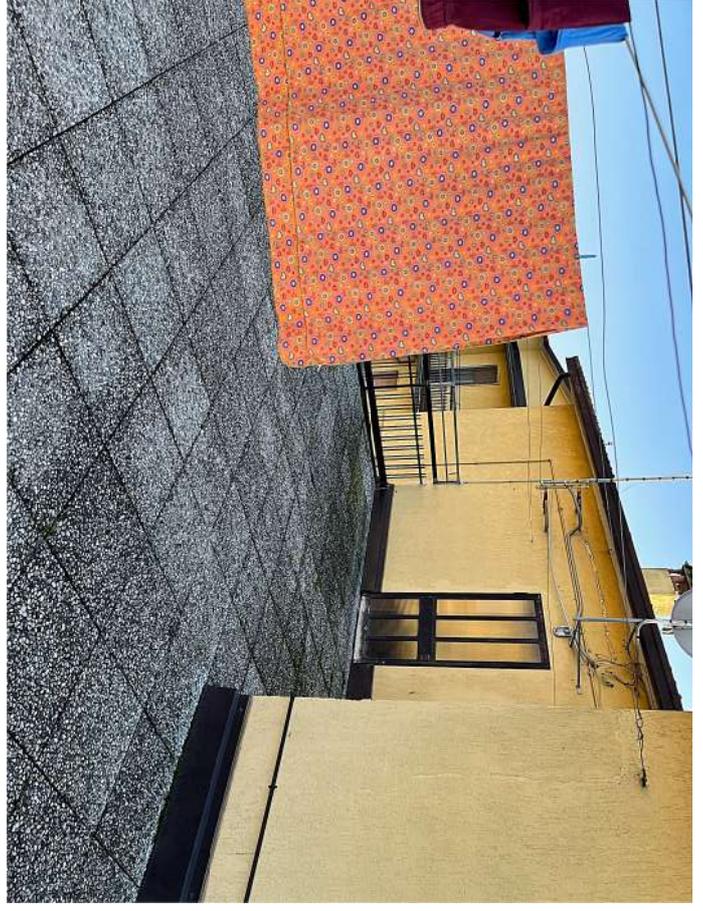


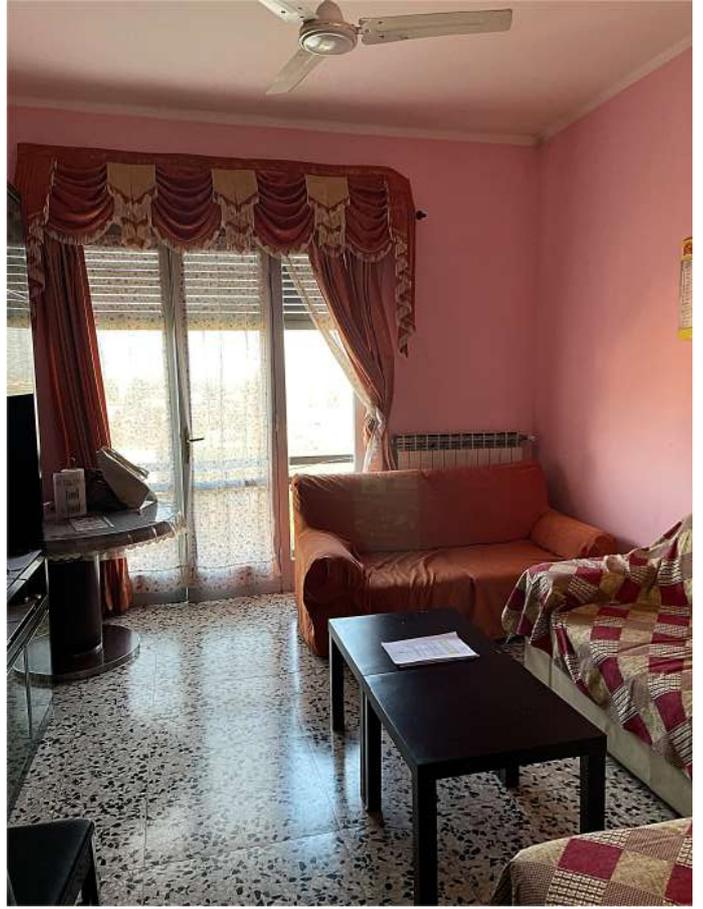
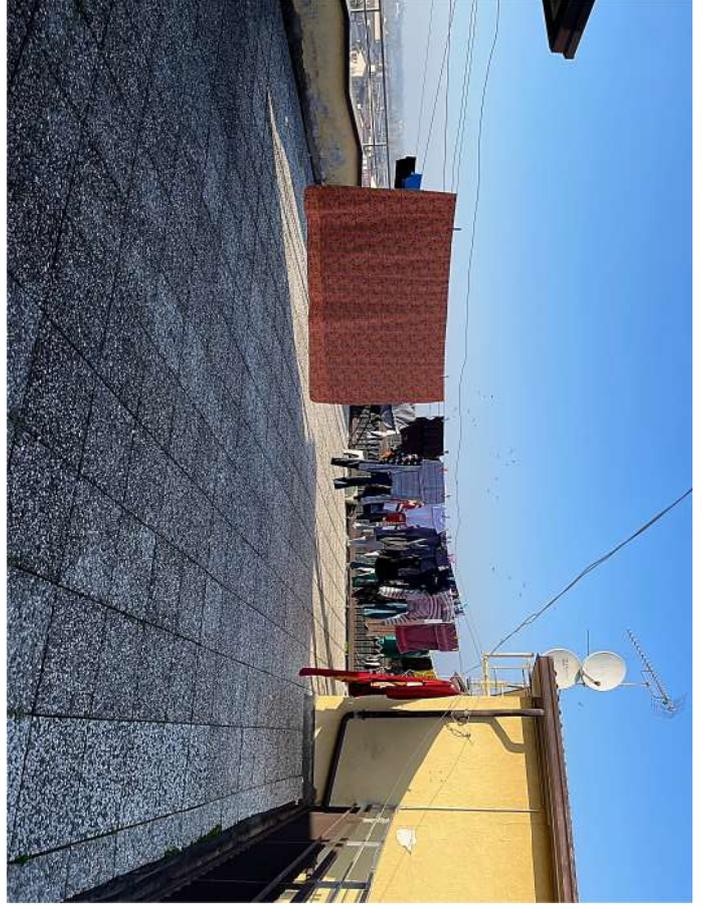
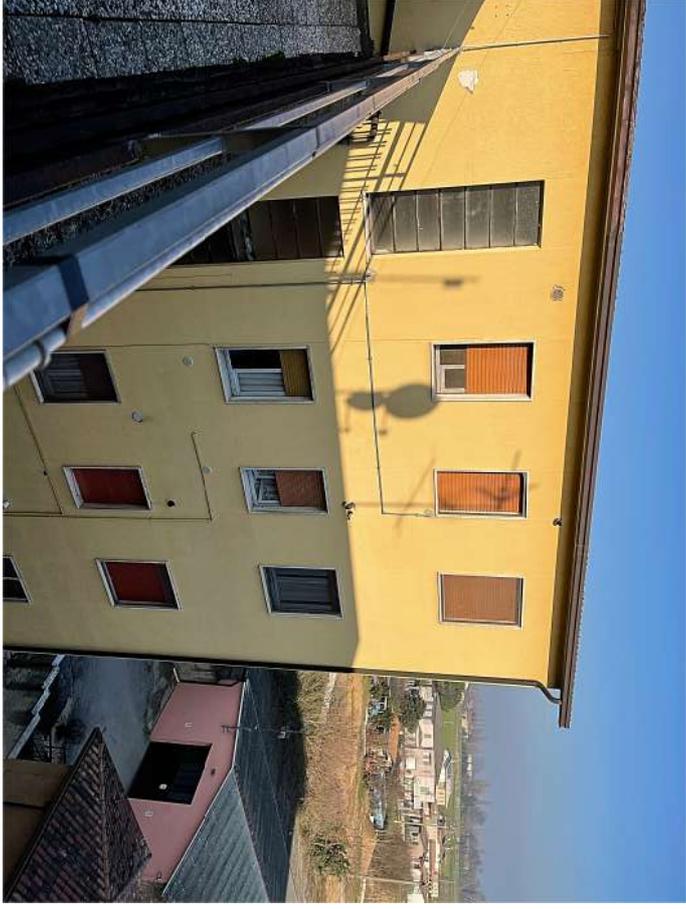










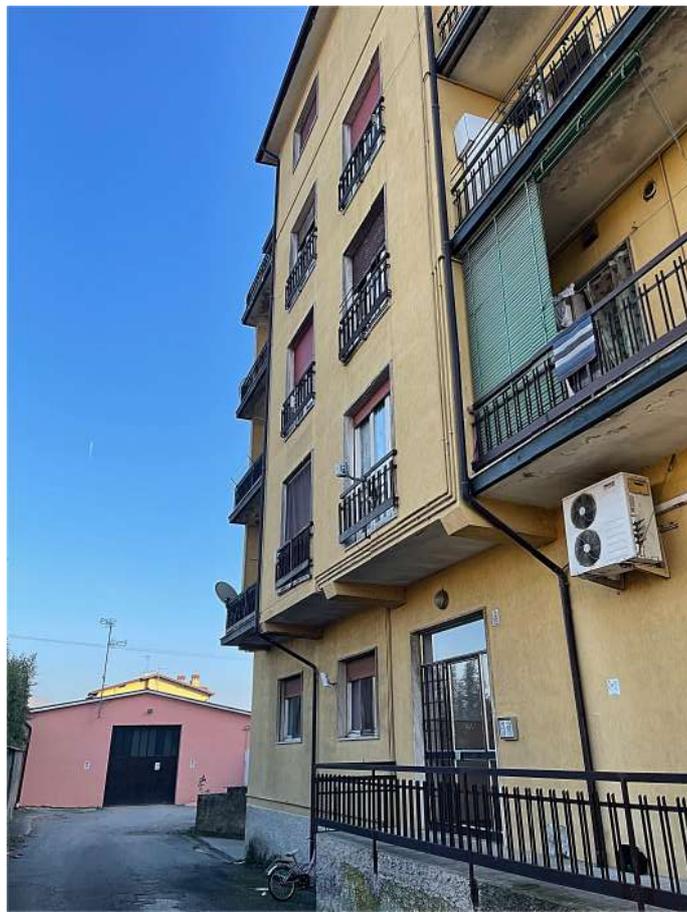












Repertorio n. 10805

Raccolta n. 3180

= COMPRAVENDITA =

MANERBIO, addì 28 LUGLIO 2004.

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e da rimanere in deposito regolare negli atti originali del Notaio che autenticcherà le firme, tra le Parti:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], residente e con domicilio fiscale in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]

PARTE VENDITTRICE

672e19e91910319112f48d4d01bf7c5929827: #titolo: 672e19e91910319112f48d4d01bf7c5929827 & VIGNETTINO: 672e19e91910319112f48d4d01bf7c5929827

Firmato Da: LODA CHIARA E me



- [REDACTED], residente e con domicilio fiscale in Leno, [REDACTED], Codice Fiscale numero [REDACTED], operario, il quale dichiara di essere cittadino indiano residente in Italia per motivi di lavoro subordinato (anche stagionale), così come risulta dal Permesso di Soggiorno rilasciato dalla Questura di Brescia in data [REDACTED] con scadenza in data [REDACTED], non soggetto alla legge n.151 del 19 Maggio 1975;

PARTE ACQUIRENTE

A sensi e per gli effetti della legge n.151 del 19 Maggio 1975, il signor [REDACTED] premette di essere di stato civile libero, e di avere per il titolo citato in “Provenienza” la piena ed intera proprietà dell’immobile infascritto;

Ciò premesso e confermato:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

[REDACTED] cede e vende a [REDACTED] che compera ed accetta, la piena ed intera proprietà del qui sottodescritto immobile, di proprietà di essa Parte Venditrice e cioè:

In Comune di PAVONE DEL MELLA – Fabbricati N.C.E.U.

FOGLIO 07

- Mappale n.2819/16 (duemilaottocentodiciannove subalterno sedici) Via Fiume, p.3-4-S - Categoria A/2 - Classe 3 – Vani 6 – Rendita Euro 223,11.

- oltre alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato ed inerenti alla proprietà esclusiva descritta ai sensi dell’articolo 1117 del vigente Codice Civile, e quelle considerate tali per legge o per giusti titoli, nulla escluso ed eccettuato con ogni facoltà accessoria relativa, corrispondente a 22/1000 (ventidue millesimi) di proprietà condominiale.

CONFINI: come risultano dalle mappe catastali, in particolare a migliore identificazione dell’immobile in oggetto le Parti richiamano la planimetria che, firmata a sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera “A” con lo stesso numero progressivo per farne parte integrante e sostanziale.

PROVENIENZA: Il Venditore dichiara che quanto sopra venduto è a lui pervenuto da atto di Compravendita in data 11 Novembre 1998 ai nn.8569/1499 di Repertorio Raccolta a rogito Notaio Mor Claudio, registrato a Verolanuova in data 27 Novembre 1998 al n.1457 Serie 1V, e trascritto alla presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 23 Novembre 1998 ai nn.38632/25188 Registri Generale e Particolare.

La Parte Acquirente si dichiara edotta che quanto qui acquistato fa parte di un caseggiato in condominio e si impegna sin da ora per sé, eredi, ed aventi causa ad accettare senza riserve tutte le norme e disposizioni di cui alle leggi in vigore e delle norme previste dal vigente Codice Civile, nonchè le altre che risulteranno approvate dalle interessenze dei condomini, come da regolamento condominiale se esistente.

A sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della legge n.47 del 28 Febbraio 1985, e di tutte le altre leggi vigenti in materia, la Parte Venditrice relativamente all'immobile in contratto e sue parti comuni, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445 del 28 Dicembre 2000, sotto la sua personale responsabilità, attesta e dichiara:

- che le opere relative al fabbricato in contratto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette, 01.09.1967;
- che tutte le opere sono state costruite e terminate comunque entro i termini e secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, senza alcuna altra variante o modifica di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, sanatorie o pagamento di sanzioni pecuniarie e provvedimenti autorizzativi e quindi nel pieno rispetto delle norme edilizie vigenti per cui non esiste alcun vincolo di incommerciabilità.

I Contraenti dichiarano di non essere parenti tra di loro.

La presente compravendita dell'immobile in contratto e sue parti comuni viene fatta e rispettivamente accettata considerato l'immobile stesso nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive se vi sono e come sono in fatto ed in diritto, con ogni diritto, ragione, azione e con il pieno trasferimento di proprietà, possesso giuridico ed utile dominio nella Parte Acquirente a fare tempo da oggi stesso con tutte le conseguenze di ragione e di legge.

Il prezzo definitivo e globale di quanto compravenduto, è stato convenuto, come le Parti di comune accordo dichiarano, nella somma complessiva di EURO 40.000,00 (Euro quarantamila/zero zero) somma che la Parte Venditrice dichiara e conferma di avere già prima d'ora e per intero avuta e ricevuta dalla Parte Acquirente, alla quale di detta somma ne rilascia ampia e finale quietanza di pieno saldo e di liberazione, ogni contraria futura eccezione rimossa.

La Parte Venditrice dichiara di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale in ordine alla presente vendita e garantisce che quanto sopra venduto è di sua piena e legittima proprietà, pervenuto da giusti e validi titoli, libero tutto da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali e da ogni altro peso, vincolo e diritto reale a terzi spettanti, con assunzione di tutte le garanzie di legge al riguardo ed autorizzando voltura e trascrizione di questo atto al nome della Parte Acquirente.

Onde ottenere i benefici fiscali in materia di edilizia abitativa di cui all'articolo n.16, comma 1, del Decreto Legge n.155/93, convertito con modificazioni dalla legge n.243 del 19 Luglio 1993, così come sostituito dall'articolo 3, comma 131, della legge del 28 Dicembre 1995 n.549 e di tutte le altre successive leggi vigenti in materia, ed in riferimento al presente contratto:



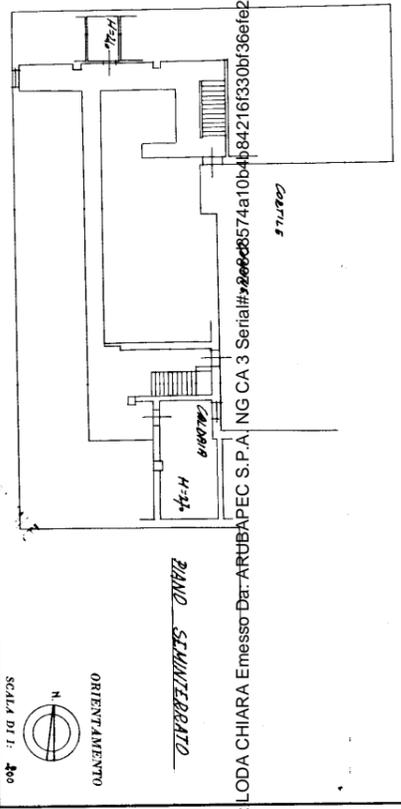
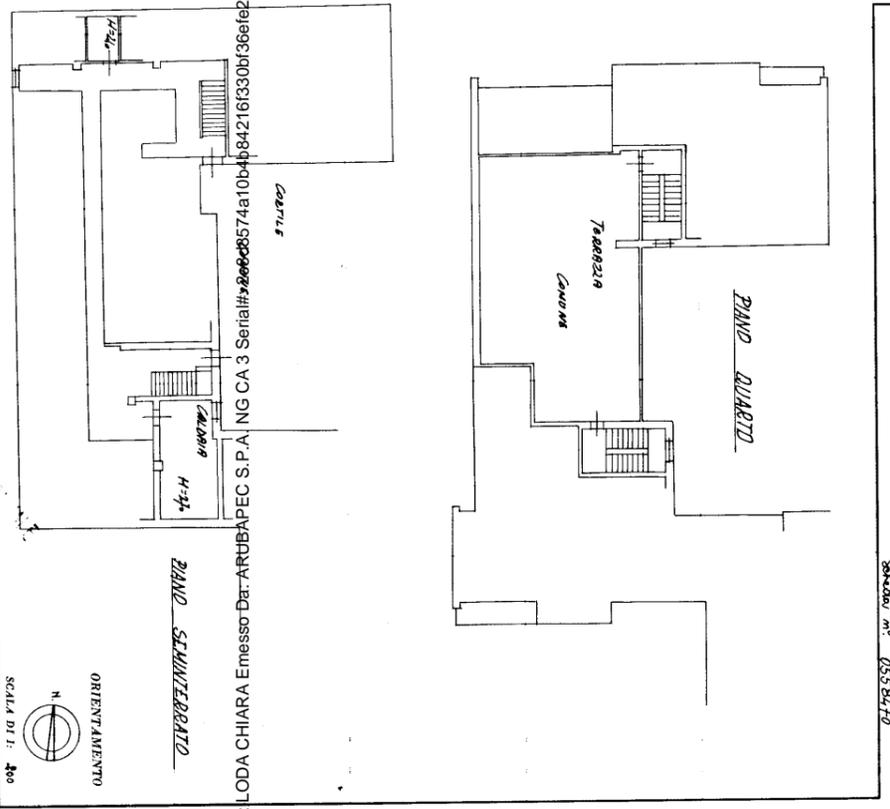
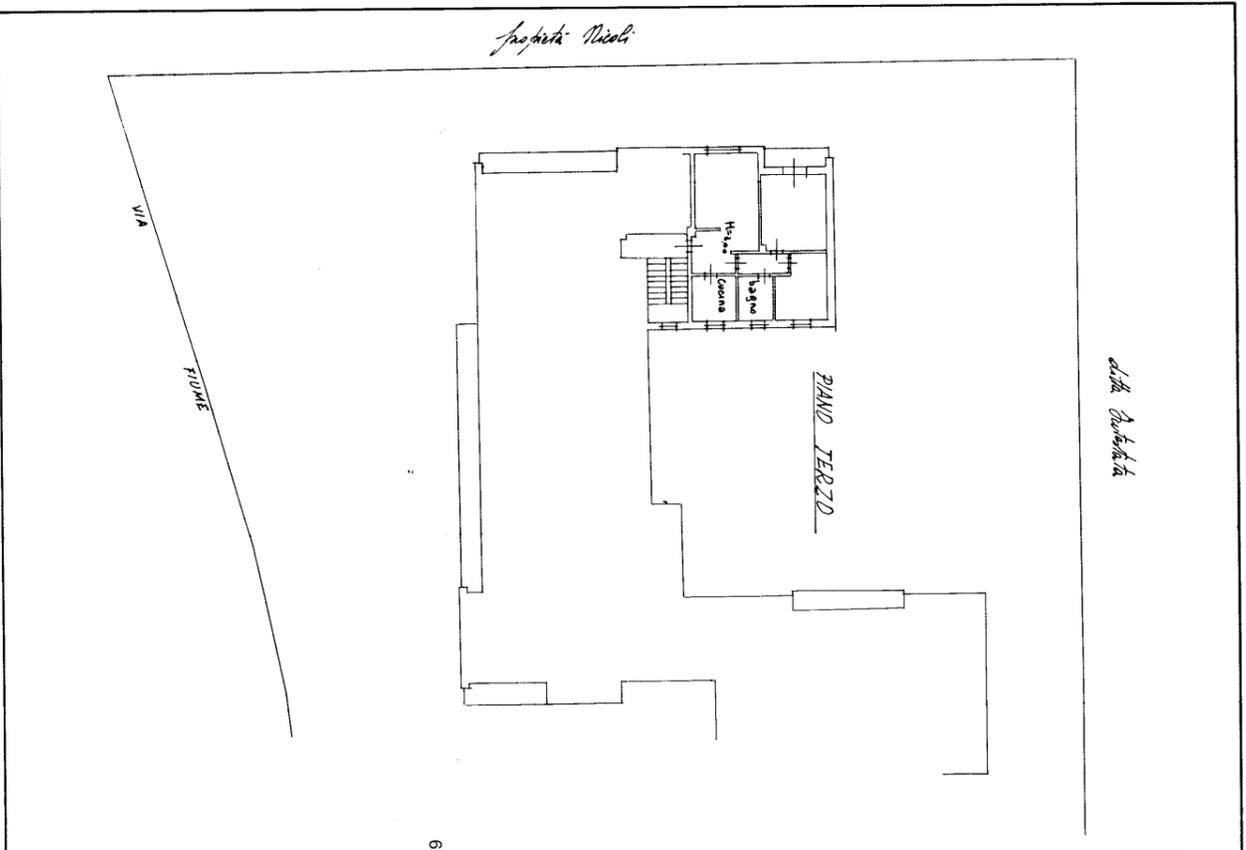


- a) la Parte Acquirente chiede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3% (tre per cento) e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa, dichiarando in proposito:
- che il fabbricato con suoi accessori, pertinenze e parti comuni acquistato, è ubicato nel Comune di Pavone del Mella, dove entro 18 mesi da oggi si obbliga di trasferire la propria residenza.
 - di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Pavone del Mella.
 - di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni fiscali, che si sono succedute nel tempo sulla cosiddetta "prima casa" e richiamate dalle leggi sopracitate;
 - di essere a conoscenza della decadenza dalle agevolazioni, delle sovrattasse ed interessi di mora, previsti per i casi di dichiarazione mendace o di cessione a titolo gratuito od oneroso di quanto acquistato con le agevolazioni per la "prima casa" nei cinque anni dalla data odierna, a meno che entro un anno dalla vendita si proceda all'acquisto di altro immobile ad uso di abitazione.
 - b) Entrambe le Parti dichiarano che il fabbricato con suoi accessori, pertinenze e parti comuni compravenduto, è destinato ad uso di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.218 del 17 Agosto 1969. Le imposte e spese di questo atto, inerenti e conseguenti, sono assunte dalla Parte Acquirente.

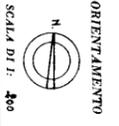
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAVONE MELLA Via FIUME
Ditta MORANDI, BDOMO - PIETRO - LIVIGI - ANGELO - BATTISTA - BATTISTINA - GALEA - DANONE Mella
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di BRESSOIA Scheda n° 0558470



Firmato Da: LODA CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriali#8574a10b4b84216f30bf36e1e29



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI
DATA 10-11-67
PROT. N° 49471

Completata dal G.E.M. (Ufficio Tecnico Esariale di PAVONE MELLA)
GIANNI BATTISTA FERRETTI
Inscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BRESCIA
data 30-10-1967
Firma: *Gianni Battista Ferretti*

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2022



Immobile di catasto fabbricati

63f9636fefe7e2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Firmato Da: LODA CHIARA E.messo Da: RUBAPEC S.P.A. V. C. G. N. V. P. 3 #BUBAPEC

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2022

Dati identificativi: Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 5 Particella 132 Subalterno 16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Foglio **5 Particella 132**

Classamento:

Rendita: **Euro 223,11**

Categoria **A/2^{ai}**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Sez. Urb. **NCT Foglio 5 Particella 132 Subalterno 16**

Indirizzo: VIA FIUME Piano S1 - 3-4

Dati di superficie: Totale: **82 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **81 m²**

> Intestati catastali

1. **[REDACTED]**

Dritto di: Proprietà' per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto al 02/11/2004

Immobile predecessore

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Foglio **7 Particella 2819 Subalterno 16**

 dal 02/11/2004

Immobile attuale

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 5 Particella 132 Subalterno 16**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
02/11/2004 Pratica n. BS0385849 in atti dal 02/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
81621.1/2004)

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> Indirizzo

 dall'impianto al 02/11/2004

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Foglio 7 Particella **2819** Subalterno **16**
VIA Fiume Piano P3 - P4 - S
Partita: **394**

Firmato Da: CHARRA VODI
#124033912484901475892

 dal 02/11/2004

Immobile attuale

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella **132** Subalterno **16**
VIA Fiume Piano S1 - 3-4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
02/11/2004 Pratica n. BS0385849 in atti dal 02/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
81621.1/2004)

> Dati di classamento

 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Foglio 7 Particella **2819** Subalterno **16**
Rendita: **Lire 744**
Categoria **A/2^{ai}**, Classe **3**, Consistenza **6** vani
Partita: **394**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992 al 02/11/2004

Immobile predecessore

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Foglio 7 Particella **2819** Subalterno **16**
Rendita: **Euro 223,11**
Rendita: **Lire 432.000**
Categoria **A/2^{ai}**, Classe **3**, Consistenza **6** vani
Partita: **394**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

 dal 02/11/2004

Immobile attuale

Comune di **PAVONE DEL MELLA (G391) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella **132** Subalterno **16**
Rendita: **Euro 223,11**
Categoria **A/2^{ai}**, Classe **3**, Consistenza **6** vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
02/11/2004 Pratica n. BS0385849 in atti dal 02/11/2004
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
81621.1/2004)





Legenda

- a) *A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) *Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) *Codice fiscale collegato BNNCLD61H05B157H*

notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegga domicilio presso il portiere dello stabile e ove questi non esista, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 15 del contratto di locazione: dichiarazione

Il locatore dichiara di aver preso visione del certificato dell'impianto di elettricità (APE)

Art. 16 del contratto di locazione: modifiche ai patti contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere approvata che mediante atto scritto.

PAVONE DEL MELLA.....li. 10/10/2016.....

Firmato Da: LODA CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8d3574a10b4b84216f330bf36efe29



Balrao Singh
IL CONDUTTORE



[Signature]
IL LOCATORE

Registrato a Verolanuova

il 10 OTT 2016

al n. 2444 serie 3T

esatti €.....

[Signature]
Il Delegato



Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Territoriale di Brescia

CTU geometra Loda Chiara

Pec: chiara@geomchiaraloda.net

Firmato Da: LODA CHIARA E_messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8d8574e10b4d4b916f330bf36efe29



Oggetto: Tribunale di Brescia – Procedura esecutiva n. 354/2022. Richiesta verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato comune di Pavone Mella (BS) identificati catastalmente NTC fg 54 mapp 132 sub 16.

Gentile geometra,

con riferimento alla sua istanza, si comunica che per il contratto TPK16T002444000NE, di cui si allega interrogazione a sistema, non è stato comunicato il rinnovo e, pertanto, risulta chiuso alla data del 14 ottobre 2020.

Distinti saluti.

IL CAPO TEAM 2 UT BRESCIA

Raso Leonardo(*)

Firmato digitalmente

(*) “Firma su delega del Direttore provinciale Alfonso Lucarelli”

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Territoriale di Brescia 2

Via Sorbanella, 30 25122 Brescia

Tel. 030.8354111 - e-mail: dp.Brescia.uffici@agenziaentrate.it

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBS UT VEROLANUOVA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2444 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TPK16T002444000NE
 STIPULATO IL 10/10/2016 REGISTRATO IL 10/10/2016 E PRESENTATO IL 10/10/2016
 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 01940730987
 RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:
 DURATA DAL 15/10/2016 AL 14/10/2020 (N.PAG. 3 N.COPIE 2)
 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.600

SCADENZE
 15/10/2017 3.600,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 10/10/2016
 15/10/2018 3.600,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 10/10/2016
 15/10/2019 3.600,00 CHIUSURA PER CEDOLARE 10/10/2016

Firmato Da: 

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 SNGRND70A23Z2220 A
 002 SNGBKR60C02Z222S B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

IMM. 001 COD.CAT: G391 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 7 PARTIC: 2819 SUB: 16

T/U: U I/P: I

COMUNE DI PAVONE DEL MELLA (BS)

VIA FIUME 9

CATEGORIA A2 , RENDITA EURO 223,11

DAL 15/10/2016: SOGG.001 100,00% CED.S

- SEGUE -

DATI DEI PAGAMENTI (NON PRESENTI)

	IMP. LIQUIDATO
IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
IMPOSTA DI BOLLO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TRIB. SPECIALI E COMPENSI	0,00
TOTALE	0,00

Firmato Da: LODA CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8d3574a10b4b84216f330bf36efe29



Dott. Francesco Casarini
Notaio

40011 Anzola dell'Emilia via XXV Aprile n. 4
Tel 051 734646 – fax 051 6504882
40123 Bologna – Via Frassinago n. 6
Tel 051 335256 – fax 051 334625

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

Firmato Da: LODA CHIARA Emesso Da: ARUBAPECAV: #127849401bf75639892: #127849401bf75639892: #127849401bf75639892

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di **Brescia** in data **29-07-2022** al n. **35764** del registro generale e n. **24007** del registro particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma** cf. 09339391006, contro **[REDACTED]**

Il sottoscritto Casarini Francesco, Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del Catasto e del Territorio, relativamente ai seguenti immobili:

IMMOBILI

- Bene in Pavone del Mella, Sezione Urbana NCT, foglio 5 particella 132 sub. 16, A2 – abitazione di tipo civile, vani 6, piano 34S, Fiume

CERTIFICA QUANTO SEGUE

DATI CATASTALI

Alla data del 29-07-2022 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

1. In capo a Singh Rajinder nato in India il 23-01-1970, proprietà 1/1, **Pavone del Mella, Sezione Urbana NCT, foglio 5 particella 132 sub. 16, Via Fiume, piano S1-3-4, A/2, cl. 3, vani 6, rendita euro 223,11.** Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per modifica identificativo del 02-11-2004 pratica n. BS0385849 in atti dal 02-11-2004 e in precedenza foglio 7 particella 2819 sub. 16 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Sugli immobili stessi a carico di Singh Rajinder nato in India il 23-01-1970 e suoi danti causa

per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Ispezione n. T144759 del 13/02/2023

per dati anagrafici

Richiedente ZCCCLSN

Dati della richiesta

Cognome:

[REDACTED]

Nome:

[REDACTED] #341491q03e3912r48q4q014r7L5g3p8a2 :#1a1ia1S 3 V C G N 'A' P 'S C E C A V A B U R V ' : :a: osso E V A R A H I C H O D L O T : :a: Firmato Da: 

Tipo di formalità:

Nessuna

Ulteriori restrizioni:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

09/02/2023

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1979 al

30/06/1987

Elenco omonimi

19. SINGH RAJINDER

Luogo di nascita INDIA (EE)

Data di nascita 23/01/1970

Sesso

M

Codice fiscale

SNGRND70A23Z2220 *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto \i richiest\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2004 - Registro Particolare 24671 Registro Generale 41069
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 10805/3180 del 28/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PAVONE DEL MELLA(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2004 - Registro Particolare 10043 Registro Generale 41070
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 10806/3181 del 28/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PAVONE DEL MELLA(BS)

Data: 13 gennaio 2023, 13:34:39

Da: PEC PAVVONE MELLA <protocollo@pec.comune.pavone-del-mella.bs.it>

A: chiara.loda@geopec.it

Oggetto: Prot. N.367 del 13-01-2023 - PRATICA [REDACTED]

Allegato: Segnatura.xml (15.4 KB)

BUONGIORNO IL SIGNOR [REDACTED] è stato cancellato per irreperibilità ad accertamento il 30/11/2017.

Distinti saluti

Stefania Colosio

Firmato Da: LODA CHIARA Emesso Da: RUUBAPEC S.P.A. V. NG CA 3 Serial#: 2e8d3574a10b4b42842330303696e29



CONDOMINIO "SAN BENEDETTO"

Via Fiume n. 9/31
25020 Pavone del Mella (BS)
CF. 97002390173

STUDIO L.B. di Bignetti Livio

Via Mazzini 146
25020 SAN PAOLO (BS)
Tel. 0309979313 – fax 030 9979466
Mail : info@studiolbsanpaolo.it

Spettabile

LODA GEOM. CHIARA

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2022

Il sottoscritto Bignetti Livio, in qualità di amministratore del condominio in indirizzo, con la presente comunico che le spese condominiali arretrate al 31/12/2022 di competenza del Signor [REDACTED], come risulta da bilancio preventivo 2022 approvato nella assemblea del 09/03/2022, sono pari ad € 1.463,73.

Informo che non sono in possesso di pratiche edilizie riguardanti l'unità in oggetto e del condominio.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con la presente porgo distinti saluti.

San Paolo, lì 13/02/2023

L'amministratore
Bignetti Livio



Allegato:

- *Bilancio preventivo 2022 e relativa ripartizione.*



CONDOMINIO SAN BENEDETTO
VIA Fiume N. 9/31 25020/PAVONE DEL MELLA
C/C BANCA BPER- AG. GOTTOLENGO In/la CONDOMINIO SAN BENEDETTO
IBAN IT 20 H 05387 54580 00004268117

LB STUDIO DI BIGNETTI LIMO
VIA DON PRIMO CAVALLI 2 25020 SAN PAOLO BS
Tel. 0309979313 Fax 0309979466

BILANCIO PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA 01/10/1/2022-31/12/2022

DESCRIZIONE DELLE SPESE	TOTALE SPESE	TOTALE GRUPPO	TOTALE TABELLA
COSTI GESTIONALI (TABELLA 1)			
Assicurazione globale fabbricato	3.600,00		
Compenso amministratore	3.050,00		
Spese amministrative (cancelleria ecc...)	100,00		
Spese bancarie	200,00		
Imposta di bollo	100,00		
Spese postali	100,00		
Fondo Condomini Morosi	5.000,00		
Trasmissione telematica CU	150,00		
TOTALE TABELLA 1/PROPRIETA'		12.300,00	12.300,00
COSTI SCALA 1 (TABELLA 2)			
Costi scala 1	200,00		
TOTALE TABELLA 2/SCALA 1		200,00	200,00
COSTI SCALA 2 (TABELLA 3)			
Costi scala 2	200,00		
TOTALE TABELLA 3/SCALA 2		200,00	200,00
COSTI SCALA 3 (TABELLA 4)			
Costi scala 3	200,00		
TOTALE TABELLA 4/SCALA 3		200,00	200,00
COSTI SCALA 4 (TABELLA 5)			
Costi scala 4	200,00		
TOTALE TABELLA 5/SCALA 4		200,00	200,00
COSTI ORDINARI (TABELLA 7)			
Manutenzione ordinaria	1.500,00		
Energia elettrica parti comuni	1.800,00		
Interventi sistemazione autoclave	200,00		
Manutenzione estintori	200,00		
TOTALE TABELLA 7/ COSTI ORDINARI		3.700,00	3.700,00
TOTALE SPESE PREVENTIVO			16.800,00

S.E.&O.

**BILANCIO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2022-31/12/2022**

SAN PAOLO BS It, 06/04/2022

L'Amministratore
STUDIO LB DI LIVIO BIGNETTI



CONDOMINIO SAN BENEDETTO
 VIA FIUME N. 9/31 25020/PAVONE DEL MELLA
 C/C BANCA BPER- AG. GOTTOLENGO Int.a CONDOMINIO SAN BENEDETTO
 IBAN IT 20 H 05387 54580 000042668117

LB STUDIO DI BIGNETTI LIVIO
 VIA DON PRIMO CAVALLI 2 25020 SAN PAOLO BS
 Tel. 0309979313 Fax 0309979466

RIPARTO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2022-31/12/2022

Scala e Interno	Nominativo	Tabella 1 PROPRIETA'		Tabella 2 SCALA 1		Tabella 3 SCALA 2		Tabella 4 SCALA 3		Tabella 5 SCALA 4		Tabella 7 COSTI ORDINARI		Totale spese	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo		
SC.1/1	BALDUZZI SANTO	28,000	355,79	28,000	19,72	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	28,000	103,60	479,11	-179,96
	Bar Estasy		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
SC.1/2	SINGH PARMINDER	23,000	292,25	23,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	0,00	292,25	1.557,98
	Singh Sukhwinder		0,00		16,20		0,00		0,00		0,00		85,10	101,30	689,05
SC.1/3	SINGH SUKHWANT	23,000	292,25	23,000	16,20	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	85,10	393,55	-148,07
SC.1/4	SINGH NARINDER PAL	24,000	304,96	24,000	16,90	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	88,80	410,66	-150,54
SC.1/5	SINGH GURMAIL	22,000	279,55	22,000	15,49	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	81,40	376,44	998,35
SC.1/6	SINGH GURDEEP	23,000	292,25	23,000	16,20	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	85,10	393,55	0,23
SC.1/7	VEROLI BULGARI MADDALENA	24,000	304,96	24,000	16,90	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	88,80	410,66	54,47
SC.1/8	KAUR BALWINDER - SINGH SUKHWINDER	22,000	279,55	22,000	15,49	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	81,40	376,44	-137,78
SC.1/9	FRANZONI ANCILLA	23,000	292,25	23,000	16,20	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	85,10	393,55	100,89
SC.1/10	SINGH JASWANT	24,000	304,96	24,000	16,90	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	88,80	410,66	-151,16
SC.1/11	[REDACTED] SCALA 1	22,000	279,55	22,000	15,49	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	81,40	376,44	1.079,99
	[REDACTED]		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	7,30
SC.1/12	KUMAR RAKESH	26,000	330,37	26,000	18,31	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	26,000	96,20	444,88	-168,47
	TOTALE SCALA SC.1	284,000	3.608,69	284,000	200,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	284,000	1.050,80	4.859,49	3.552,28
SC.2/1	KAUR SARBJIT GURMAIL	23,000	292,25	0,000	0,00	23,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	0,00	292,25	660,32
	Louizale Bouzekri		0,00		0,00		22,55		0,00		0,00		85,10	107,65	343,50
SC.2/2	SINGH NISHAN	22,000	279,55	0,000	0,00	22,000	21,57	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	81,40	382,52	2,77
SC.2/3	MARTINI VALERIO E VEROLI AUGUSTA	26,000	330,37	0,000	0,00	26,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	26,000	0,00	330,37	-96,88

**RIPARTO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2022-31/12/2022**

Scala e Interno	Nominativo	Tabella 1 PROPRIETA'		Tabella 2 SCALA 1		Tabella 3 SCALA 2		Tabella 4 SCALA 3		Tabella 5 SCALA 4		Tabella 7 COSTI ORDINARI		Totale spese	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo		
	Ravinder Pal		0,00		0,00		25,49		0,00		0,00		96,20	121,69	-43,97
SC.2/4	BULGARI PIETRO E SCHIAFFI IRENE	22,000	279,55	0,000	0,00	22,000	21,57	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	81,40	382,52	-148,53
SC.2/5	SINGH BHUPINDER PROP.	26,000	330,37	0,000	0,00	26,000	25,49	0,000	0,00	0,000	0,00	26,000	96,20	452,06	-323,50
SC.2/6	L.S. IMMOBILIARE	22,000	0,00	0,000	0,00	22,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	0,00	0,00	-10,71
	Eldabour Ahmed Abdelrehim Mohamed		279,55		0,00		21,57		0,00		0,00		81,40	382,52	-146,35
SC.2/7	SINGH JAIDEEP	26,000	330,37	0,000	0,00	26,000	25,49	0,000	0,00	0,000	0,00	26,000	96,20	452,06	295,88
SC.2/8	SINGH KULDEEP - KAUR LOVEPREET	37,000	470,14	0,000	0,00	37,000	36,27	0,000	0,00	0,000	0,00	37,000	136,90	643,31	287,85
	TOTALE SCALA SC.2	204,000	2.592,15	0,000	0,00	204,000	200,00	0,000	0,00	0,000	0,00	204,000	754,80	3.546,95	820,38
SC.3/1	KAUR RAJINDER	32,000	406,61	0,000	0,00	0,000	0,00	32,000	32,16	0,000	0,00	32,000	118,40	557,17	-211,19
SC.3/2	SINGH LAKHWINDER-KAUR LAKHWINDER	21,000	266,84	0,000	0,00	0,000	0,00	21,000	21,11	0,000	0,00	21,000	77,70	365,65	-47,42
SC.3/3	MARTINI ANGELO	24,000	304,96	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	24,12	0,000	0,00	24,000	88,80	417,88	-170,98
SC.3/4	SINGH HARDEEP CASCINA MALVASIA	21,000	266,84	0,000	0,00	0,000	0,00	21,000	0,00	0,000	0,00	21,000	0,00	266,84	-78,27
	Kumar Manjit		0,00		0,00		0,00		21,11		0,00		77,70	98,81	-24,61
SC.3/5	MIGLIORATI ALBERTA	24,000	304,96	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	24,12	0,000	0,00	24,000	88,80	417,88	-170,96
SC.3/6	SINGH TARLOK	21,000	266,84	0,000	0,00	0,000	0,00	21,000	21,11	0,000	0,00	21,000	77,70	365,65	107,49
SC.3/7	CAPPELLI SANTINA	24,000	304,96	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	0,00	0,000	0,00	24,000	0,00	304,96	-84,18
	Lazzaroni Capirola Alberta		0,00		0,00		0,00		24,12		0,00		88,80	112,92	-66,08
SC.3/8	COAJA IONELA ALINA- COAJA VIOREL	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	32,000	32,16	0,000	0,00	32,000	118,40	150,56	-378,78
	TOTALE SCALA SC.3	167,000	2.122,01	0,000	0,00	0,000	0,00	199,000	200,01	0,000	0,00	199,000	736,30	3.058,32	-1.124,98
SC.4/1	SINGH GULZAR	26,000	330,37	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	26,000	19,62	26,000	96,20	446,19	1.451,48
SC.4/2	ZANGARINI CARLA E MARINI CLAUDIA	22,000	279,55	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	16,60	22,000	81,40	377,55	-157,60
SC.4/3	FACCONI SUSANNA	24,000	304,96	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	18,11	24,000	88,80	411,87	-152,63

**RIPARTO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2022-31/12/2022**

Scala e Interno	Nominativo	Tabella 1 PROPRIETA'		Tabella 2 SCALA 1		Tabella 3 SCALA 2		Tabella 4 SCALA 3		Tabella 5 SCALA 4		Tabella 7 COSTI ORDINARI		Totale spese	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo		
SC.4/4	BULGARI STEFANIA E BAIGUERA SANDRO	23,000	292,25	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	17,36	23,000	85,10	394,71	-145,33
SC.4/5	SINGH HARVINDER	22,000	279,55	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	16,60	22,000	81,40	377,55	-143,41
SC.4/6	SINGH SARAVJIT	24,000	304,96	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	18,11	24,000	88,80	411,87	-24,88
SC.4/7	FERRARI DOMENICO	23,000	292,25	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	0,00	23,000	0,00	292,25	-21,04
	Singh Jaswinder		0,00		0,00		0,00		0,00		17,36		85,10	102,46	-30,68
SC.4/8	SINGH SATWINDERR	22,000	279,55	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	16,60	22,000	81,40	377,55	-112,38
SC.4/9	FORNARI CESARE E PEDENI MICHELA	23,000	292,25	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	23,000	17,36	23,000	85,10	394,71	-65,01
SC.4/10	GASTALDI AUGUSTA	24,000	304,96	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	24,000	0,00	24,000	0,00	304,96	-88,05
	Singh Manmohan		0,00		0,00		0,00		0,00		18,11		88,80	106,91	-66,50
SC.4/11	SINGH RAJINDER SCALA 4	32,000	406,61	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	32,000	24,15	32,000	118,40	549,16	427,61
	TOTALE SCALA SC.4	265,000	3.367,26	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	265,000	199,98	265,000	980,50	4.547,74	871,58
1/1	RODICA CIULU PRESSO SCAGLIA DOMENICA	7,000	88,95	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	7,000	25,90	114,85	187,73
	TOTALE NEGOZIO 1	7,000	88,95	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	7,000	25,90	114,85	187,73
2/1	PIOVANI MARIA	22,000	279,55	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	0,00	279,55	-88,09
	Ufficio Postale Pavone del Mella		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		81,40	81,40	-13,81
	TOTALE NEGOZIO 2	22,000	279,55	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	22,000	81,40	360,95	-101,90
3/1	FERRARI EMILIA	19,000	241,43	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	19,000	70,30	311,73	-87,38
	Eccentrika di Eleonora Spina		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTALE NEGOZIO 3	19,000	241,43	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	19,000	70,30	311,73	-87,38
	TOTALE GENERALE	968,000	12.300,04	284,000	200,00	204,000	200,00	199,000	200,01	265,000	199,98	1000,000	3.700,00	16.800,03	4.117,71

**RIPARTO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2022-31/12/2022**

Scala e Interno	Nominativo	Tabella 1 PROPRIETA'		Tabella 2 SCALA 1		Tabella 3 SCALA 2		Tabella 4 SCALA 3		Tabella 5 SCALA 4		Tabella 7 COSTI ORDINARI		Totale spese	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo		
S.E. & O.															

Scadenza rate:

1^15/04/2022 2^31/05/2022 3^31/07/2022

SAN PAOLO BS li, 06/04/2022

L'Amministratore
STUDIO LB DI LIVIO BIGNETTI

