



Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

\* \* \*

### Sezione IV civile

fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni

**R.G. ES. IMM. N. 412/2022**

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

**BAYWIEW ITALIA 106 S.P.A. Proc. Spec. di MAUI PV S.R.L.**  
contro



\* \* \*

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Giudice Istruttore:	Dott.ssa Giuliana La Maifa
G.O.P. delegato all'esecuzione	Dott. Davide Foppa Vicenzini
Custode Giudiziario	Dott. Gabriele Bezzi Notaio
Esperto Incaricato	Geom. Dario Righetti
Nomina dell'esperto	21/12/2022
Data del giuramento	23/01/2023
Data del sopralluogo	11/03/2024
Data prevista per la Consegna del Rapporto di Valutazione dopo proroga	31/03/2024
Data dell'udienza dopo proroga	22/05/2024
Data della valutazione	18/03/2024

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

- 1) Verificata la completezza documentale di quanto prodotto si ritiene sufficiente per l'individuazione dell'immobile da staggiare;

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*

pag. 1 di 10





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

- 2) L'immobile oggetto di perizia risulta acquisito a titolo originario in quanto acquistato con gli estremi che si riportano come da visura presso l'ufficio del registro competente per territorio

<p>██████████ (CF ██████████) nato a CHIARI (BS) il 18/09/1974 dal 23/04/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)</p>	<p>Atto del 23/04/2008 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Sede SONCINO (CR) Repertorio n. 42897 - 5) COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12198.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 06/05/2008</p>
--	--

## B. 1) Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Si è provveduto al sopralluogo per la ricognizione del bene pignorato in data 18/03/2024, dopo lunga ricerca del contatto per avvisare l'esecutato, alla presenza del quale è avvenuto il sopralluogo. Oltre al sottoscritto erano presenti, per impossibilità di spostamento, la madre dell'esecutato, su sedia a rotelle e successivamente, in un secondo tempo, è intervenuto anche il fratello dell'esecutato. Questi ultimi due sono stati introdotti dall'esecutato ma non puntualmente identificati dal sottoscritto. È stata verificata la consistenza e l'aderenza dello stato di fatto alle rappresentazioni cartografiche sia amministrative che catastali, scattando opportune fotografie dello stato dei luoghi. È stata rilevata una piccola discrepanza nella posizione della tramezza che divide la cucina dall'ingresso. Palesemente in quella posizione fin dall'origine, vista la conformazione del pavimento, del soffitto e delle porte. Essendo case di costruzione INA CASA è probabile che le planimetrie catastali fossero prodotte "in serie" senza badare all'esatta corrispondenza tra il costruito ed il progetto;
- 2) La situazione è comunque sanabile tramite una piccola pratica edilizia, evidenziando la sedimentazione della discrepanza, valutando l'insieme delle operazioni ed oneri in € 2'000.00, non essendovi abusi di superficie e neppure di volumi;

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

- 3) Tale stato di fatto non inficia la valutazione catastale, non modifica la consistenza dell'immobile ai fini fiscali ed impositivi;
- 4) Non si è ritenuto opportuno acquisire la certificazione dall'UTC tramite propedeutica visura con accesso agli atti, in quanto l'immobile, come testimonia la Planimetria Catastale datata 24 maggio 1961, palesemente anteriore al 1967;
- 5) Agibilità/abitabilità si presumono acquisite data l'origine dell'immobile, legato all'Istituto Case Popolari ex INA CASA [Per INA-Casa si intende il piano di intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro Amintore Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano], notoriamente intransigenti sulle procedure sia progettuali, che costruttive/realizzative, che autorizzative in un mondo molto variegato di amministrazioni comunali non dotate di Piano Regolatore Generale, ancora ben lungi dall'essere attuato ( il PRG venne introdotto a livello giuridico dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359; durante il ventennio fascista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 una nuova regolamentazione dell'istituto, con una radicale trasformazione delle sue caratteristiche, in particolare ne mutò il nome in "piano regolatore generale" estendendone la validità all'intero territorio comunale; e seppur non obbligatorio non aveva attuazione diretta, necessitando di un ulteriore livello di attuazione, introdusse la zonizzazione del territorio in aree. Autorizzazione prefettizia [prima delle regioni legge 16 maggio 1970, n. 281 e dal relativo regolamento di attuazione, il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, ancorché previste in Costituzione della Repubblica Italiana, articoli 114 e 115].
- 6) L'immobile oggetto di valutazione è così definito
  - a. Abitazione posta al piano rialzato di un complesso di immobili edificati all'inizio degli anni Sessanta del '900, dall'INA Casa, posti in 25032 Chiari (BS) Traversa Prima di Via San Sebastiano n. 8 Piano S1 – 1;

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*







Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il 18/09/1974 a CHIARI (BS)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### **Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome RAMERA Nome GIOVANNI

Nato il 09/08/1950 a CHIARI (BS)

Sesso M Codice fiscale RMR GNN 50M09 C618 A

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con FONTANA LUANA (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

Cognome FONTANA Nome LUANA

Nata il 05/10/1954 a LIVORNO (LI)

Sesso F Codice fiscale FNT LNU 54R45 E625 L

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con RAMERA GIOVANNI (soggetto n.1)

### **C. Stato di Possesso**

1. L'immobile attualmente è in possesso dell'esecutato, che lo abita con la madre invalida ed il fratello
2. Non esistono contratti d'affitto, né di comodato d'uso.
3. Non risulta essere necessario valutare il valore locativo non essendovi pendenze di tipo divorzile, né di altro tipo.

### **D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1. Non risultano esserci altre formalità di tipo ipotecario oltre a quelle già note a questa procedura;

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

2. Non esistono formalità note, non risultano spese condominiali in sospeso, né altri vincoli di natura diversa che emergano dai documenti verificati.

#### E. Regolarità edilizia e urbanistica

1. Come già anticipato nella sezione **A.** l'immobile oggetto di perizia presenta una piccola discrepanza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.
2. Tale stato di fatto non incide sulla valutazione catastale, non modifica la consistenza dell'immobile ai fini fiscali ed impositivi;
3. La situazione è comunque sanabile tramite una piccola pratica edilizia, evidenziando la sedimentazione della discrepanza, valutando l'insieme delle operazioni ed oneri in € 2'000.00, non essendovi abusi di superficie e neppure di volumi;
4. La sistemazione catastale eventualmente inciderebbe per circa € 500.00.

#### F. Formazione dei lotti

È giocoforza che il lotto sia uno solo, evidenziato nello schemino che segue.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CHIARI(BS) TRAVERSA PRIMA DI VIA SAN SEBASTIANO n. 8 Piano S1 - 1	NCT/30	65	2	Cat.A/3	02	5,5 vani	Euro: 340,86

#### G. Valore dei beni e costi

L'espletamento delle valutazioni che segue è stato ottenuto applicando gli Standard Internazionali.

È stata possibile l'applicazione della pratica estimativa nota come Market Comparison Approach (MCA) che si colloca al primo posto, seguito dall'Income Capitalization Approach e dal Cost Approach.

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

Market Comparison Approach (MCA), Income Capitalization Approach, Cost Approach. L'ordine non è casuale, infatti segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa e valutativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili, alla reperibilità di informazioni. Pur essendo la maggior parte degli immobili locati non si è voluto utilizzare l'Income Approach al quale si addiviene, ordinariamente, quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci siano immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi.

Nemmeno si è voluto utilizzare il metodo del Cost Approach, ovvero sul valore di ricostruzione, comprensivo del valore dell'area, oneri e tasse, tributi, spese tecniche, ecc... Per utilizzarlo si sarebbe dovuto redigere un computo specifico della reale consistenza del costruito di ogni singolo immobile, stante il fatto che la consistenza materica, le tecnologie impiantistiche, i valori delle aree, ecc... non sono riconducibili alla ordinarietà attuale.

Metodo inderogabile nel caso di perimento dell'immobile (vedi assicurazioni), ma poco aderente al mercato immobiliare effettivamente corrente all'epoca della stima. Essendoci dei dati comparabili disponibili, si è provveduto pertanto all'utilizzo del Market Comparison Approach (MCA), ovvero Approccio con Comparazione del Mercato (immobili simili).

Sicuramente il più aderente alla fluidità del mercato immobiliare sempre influenzato dalle variazioni dei gusti e delle offerte dei possibili acquirenti, mediamente indipendente dal proponente.

Per tanto i valori tabellati sono quelli realizzabili in fase di compravendita, al lordo delle spese e dei costi per la messa in ordine dell'aspetto amministrativo, catastale e di rimozione di quanto non sanabile.

Determinazione dei valori:

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C. T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.arioux@yahoo.it](mailto:rig.arioux@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali strade di accesso di PL, vialetti comuni, aiuole comuni e quant'altro si può ragionevolmente dedurre da mappe, contratti e lo stato dei luoghi esaminati nella situazione di fatto in cui si trovano.

Comune di CHIARI (BS)					
NCT	fg.30	mapp.65	sub.2		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
<b>PIANO RIALZATO</b>					
	alloggio	1,00	84,93	84,93	
	balcone	0,25	4,40	1,10	
	cantina	0,25	8,65	2,16	
<b>Sommano Commerciali</b>				Mq	88,19

Immobili comparabili:

APPARTAMENTI COMPARABILI IN VENDITA A CHIARI (BS)									
Località/Via	prezzo	mq	€/mq	ascensore	locali	piano	bagno	balcone	CONDIZIONI
Trilocale via Sant'Angela Merici, Centro, Chiari	€ 145.000,00	100,00	€ 1.450,00	si	3	primo	1	1	ristrutt.
Trilocale via A. Andreoli, Centro, Chiari	€ 135.000,00	107,00	€ 1.261,68	si	3	quarto	1	1	ristrutt.
Trilocale via Tito Speri 8, Centro, Chiari	€ 175.000,00	97,00	€ 1.804,12	no	3	primo	1		appena ristruttur.
Trilocale via A. Andreoli 18, Centro, Chiari	€ 135.000,00	100,00	€ 1.350,00	si	3	quinto	1	1	ristr.
Trilocale via Rudiano traversa 1, Centro, Chiari	€ 130.000,00	85,00	€ 1.529,41	no	3	rialz.	1	1	ristr.
<b>TOTALI MEDIATI</b>	<b>€ 720.000,00</b>	<b>489,00</b>	<b>€ 1.472,39</b>						
			PREZZO MEDIO A MQ						

È da notare che gli immobili tabellati sono tutti stati ristrutturati di recente o nel recentissimo passato, pertanto non bisognosi di adeguamenti di sorta, nemmeno per quanto riguarda le recenti disposizioni relative all'approccio "green" nell'edilizia.

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*







Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

Il nostro invece è di vetusta edificazione ed abbisogna per l'equiparazione agli altri tabellati di rimaneggiamenti che lo pongano sullo stesso piano.

L'intervento di ristrutturazione

Il tipo di ristrutturazione è il fattore che influisce di più sul costo perché in base al tipo di lavoro che l'impresa dovrà realizzare questa deciderà il costo finale. Esistono due tipi principali di ristrutturazioni:

- a. Ristrutturazione parziale
- b. Ristrutturazione totale

Per ristrutturazioni parziali si intendono quelle che riguardano un elemento della casa, come le finestre o i pavimenti, un tipo di impianto o un ambiente, come il bagno o la cucina.

In una ristrutturazione parziale si possono inserire più lavori ma se questi riguardano la maggior parte della casa si parla di ristrutturazione totale e nei casi in cui si deve intervenire anche sulle strutture portanti può essere necessario la richiesta di un permesso al Comune.

Nel nostro caso, comunque, non si avrebbero interventi su strutture o simili.

Il costo medio al metro quadro per ristrutturare una casa a Brescia varia dai 300 € ai 500 € secondo una ricerca di mercato condotta per il settore da parte di enti coinvolti in questo tipo di operazioni.

Si potrebbe ipotizzare un intervento con materiali di medio costo, pur di qualità accettabile, con un'incidenza al mq pari ad € 400.00.

Riducendo a tabella quanto sopra si addiverrebbe alla soluzione che segue:

Comune di CHIARI (BS)							
NCT	fg.30	mapp.65	sub.2			valore a mq /€	valore totale €
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>							
<b>PIANO RIALZATO</b>							
	<b>LOCALI</b>	<b>K</b>	<b>SUP.MQ</b>		<b>Mq</b>		
	alloggio	1,00	84,93		84,93		
	balcone	0,25	4,40		1,10		
	cantina	0,25	8,65		2,16		
	<b>Sommano Commerciali</b>			<b>Mq</b>	<b>88,19</b>	<b>€ 1.472,39</b>	<b>€ 129.853,76</b>

Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C. T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction





Studio Tecnico Geom. Dott. Dario Righetti; via Caporalino 8, 25064 Gussago (BS);  
tel. & Fax 030.66.60.198- cell. 335.87.62.816- E-mail [rig.ariox@yahoo.it](mailto:rig.ariox@yahoo.it) – legal mail [dario.righetti@geopec.it](mailto:dario.righetti@geopec.it)

	costi ristrutturazione		88,19	-€ 400,00	-€ 35.276,00
	costi adeguamento amministrativo				-€ 2.000,00
	costi adeguamento catastale				-€ 500,00
	<b>valore di mercato immobile</b>				<b>€ 92.077,76</b>
	<b>valore di mercato a Mq</b>		<b>€ 92.077,76</b>	<b>88,19</b>	<b>€ 1.044,08</b>

Il valore totale dell'immobile staggiato immobili staggiati è pari ad € 92'077.76, arrotondato in € 92'000.00 (diconsi euro novantaduemila/00).

Il valore a mq è riportato nelle tabelle specifiche di ogni lotto.

Dichiaro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere lo stato di fatto.

Dato a Gussago il 27 marzo 2024

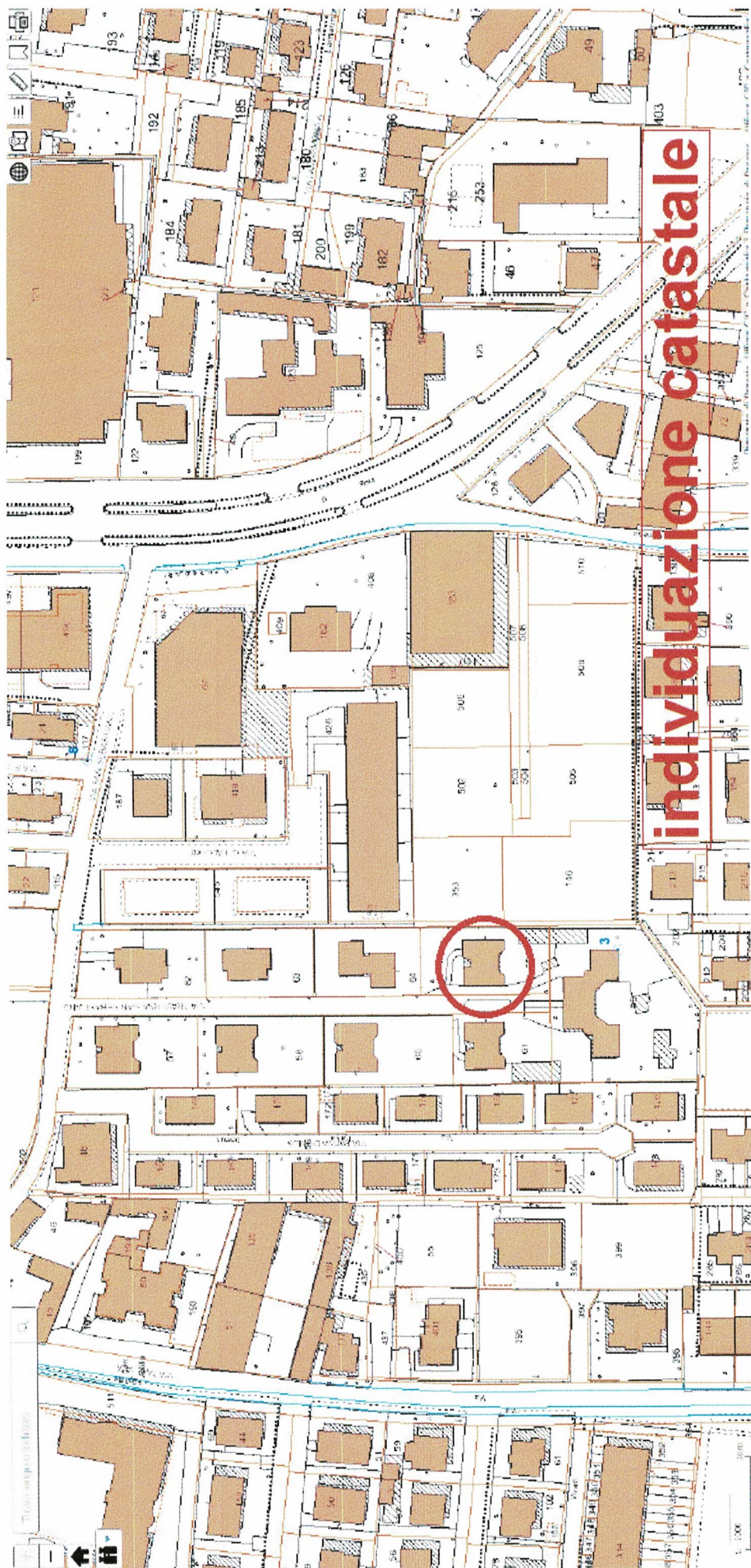
*L'Esperto Incaricato*

#### *Allegati:*

- *Cartografia*
- *Ortofoto*
- *Mappe catastali*
- *Planimetria catastale*
- *Planimetria catastale parametrata con sviluppo superfici*
- *Valori di riferimento (nel testo)*
- *Estratto atto di provenienza*
- *Visure ipotecarie*
- *Visure catastali storiche*
- *Fotografie*

*Albo di Brescia n° 3259; Progettazione Civile ed Industriale; Consulente Paesistico Ambientale; Coordinatore Sicurezza L.81/08; Aut. Min. Interno per VV.F.n°BS03259G00553; Collaudatore OO.PP. Regione Lombardia n° 4051; Certificatore Energetico Reg. Lombardia n°4689; Consulenze tecnico/legali ( C.T. Trib. Brescia n.255 cat.Ind.VII^ sub.);immobiliari, impianti ed OO.PP.; Building - and Land Surveying & Consulting; also advise on many aspects of construction*





**individuazione catastale**





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

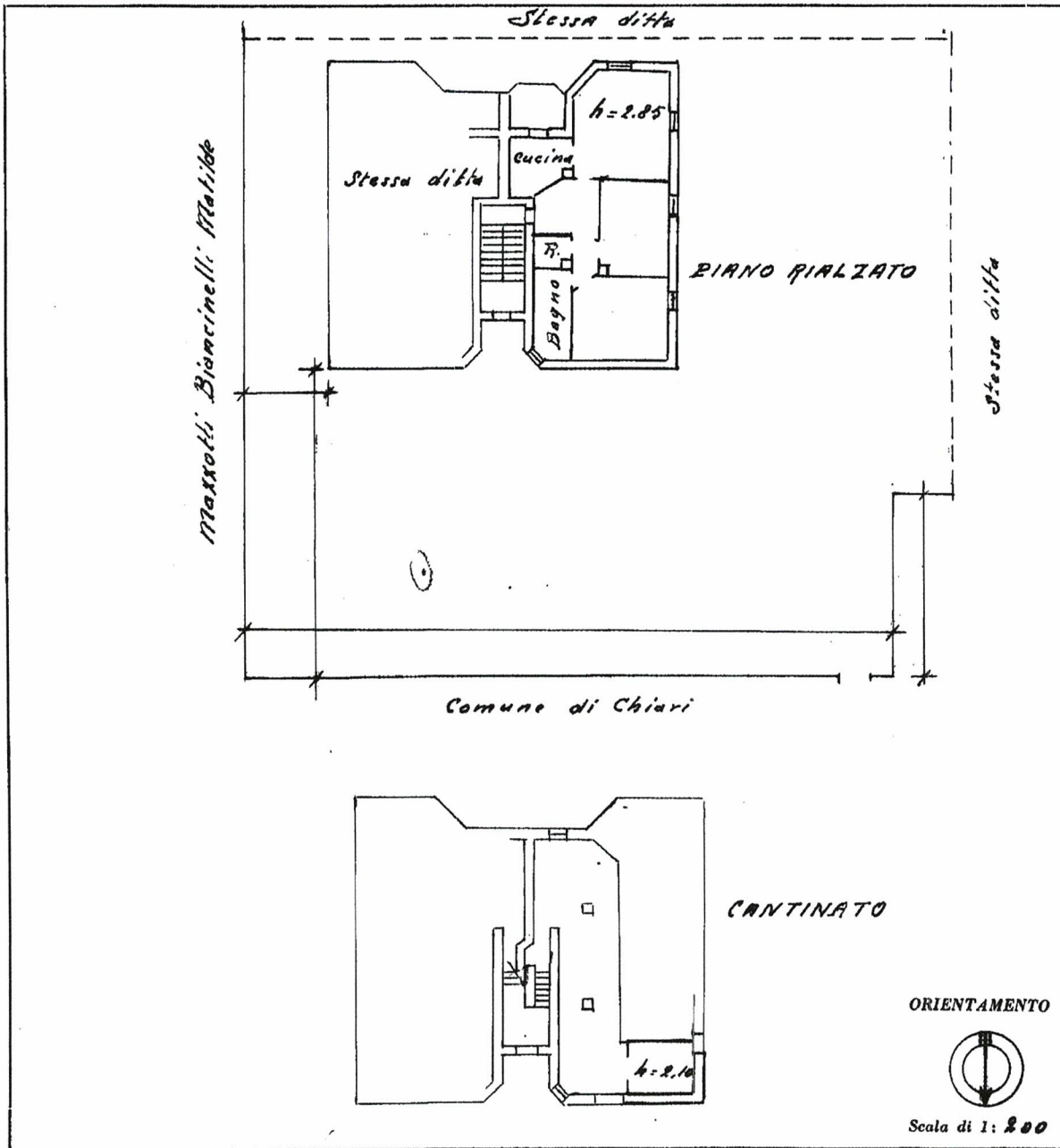
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 18 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIARI Via Nuova Strada Comunale

Ditta **GESTIONE I.N.A. CASA**

Allegata alla dichiarazione presentata dall'Ufficio Tecnico Erariale di **BRESCIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>5-7-61</u>	
PROT. N.° <u>3307</u>	

Compilata da: Dott. Arch.  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)  
Angelo Baccanera

Iscritto all'albo degli Architetti  
della Provincia di Brescia

DATA 24 MAG 1961

Firma [Signature]



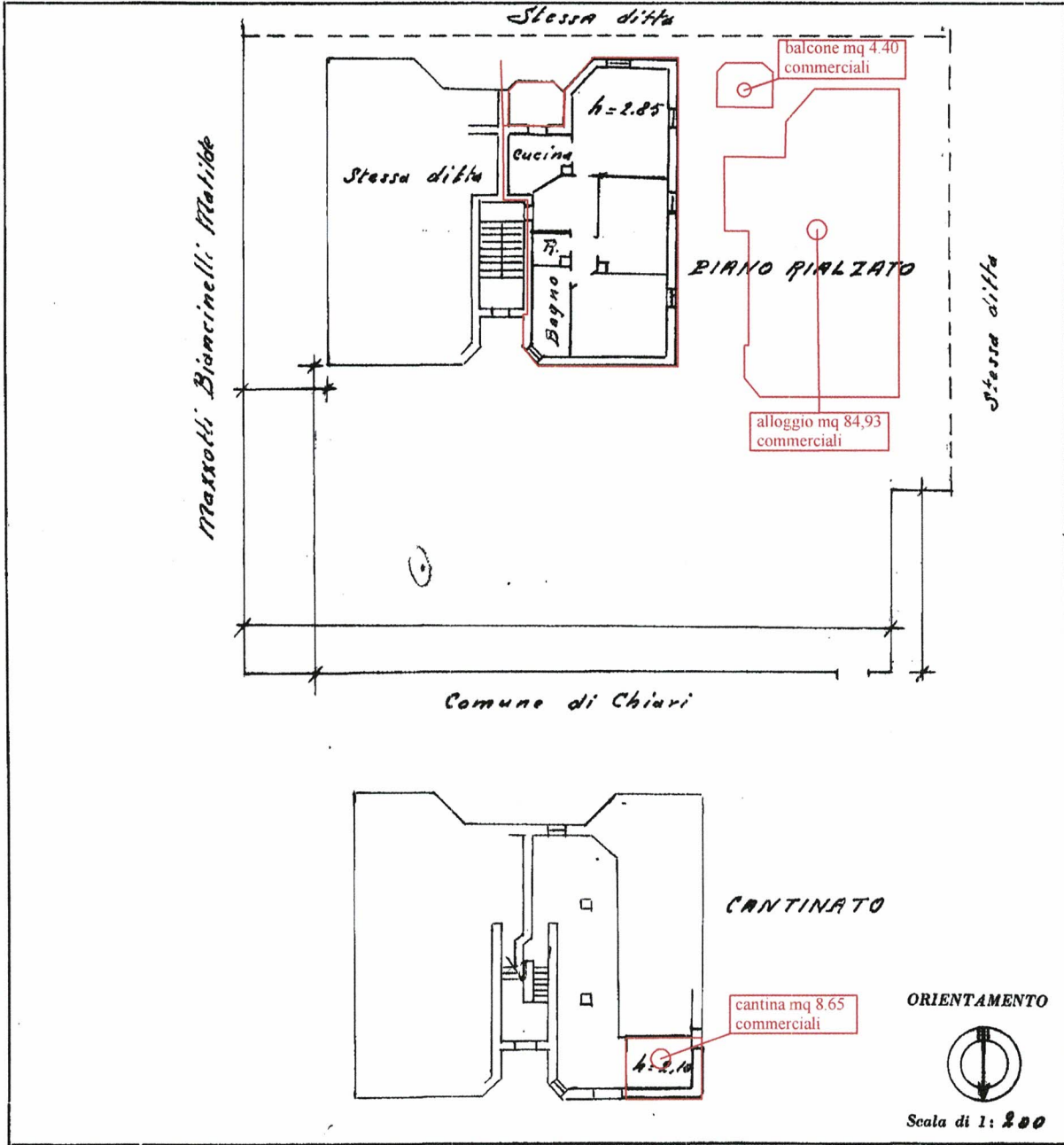
# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1959, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIARI Via Nuova Strada Comunale

Ditta **GESTIONE I.N.A. CASA**

Allegata alla dichiarazione presentata dall'Ufficio Tecnico Erariale di **BRESCIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5.7.61  
PROT. N.º 3307

Compilata da: Dott. Arch.

Angelo Baccanera  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'albo degli Architetti

della Provincia di Brescia

DATA 24 MAG. 1961

Firma [Signature]

### Ispezione telematica

Motivazione verifiche n. T1 264704 del 02/04/2024  
Inizio ispezione 02/04/2024 16:28:36  
Richiedente RGHDR per conto di RGHDR A57T23D940K Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 20048  
Registro particolare n. 12198 Presentazione n. 338 del 30/04/2008

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 23/04/2008 Numero di repertorio 42897/7690  
Notaio CRISTALDI GIUSEPPE Codice fiscale CRS GPP 63P16 C351 F  
Sede SONCINO (CR)

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

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

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune C618 - CHIARI (BS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana NCT Foglio 30 Particella 65 Subalterno 2  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani  
Indirizzo VIA SAN SEBASTIANO N. civico -  
Piano 1-S1

---

**Ispezione telematica**

Motivazione verifiche n. T1 264704 del 02/04/2024  
Inizio ispezione 02/04/2024 16:28:36  
Richiedente RGHDR per conto di Tassa versata € 3,60  
RGHDRA57T23D940K

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 20048  
Registro particolare n. 12198 Presentazione n. 338 del 30/04/2008

---

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE  
Cognome ██████████ Nome ██████████  
Nato il 18/09/1974 a CHIARI (BS)  
Sesso M Codice fiscale ██████████  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE  
Cognome RAMERA Nome GIOVANNI  
Nato il 09/08/1950 a CHIARI (BS)  
Sesso M Codice fiscale RMR GNN 50M09 C618 A  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con FONTANA LUANA (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE  
Cognome FONTANA Nome LUANA  
Nata il 05/10/1954 a LIVORNO (LI)  
Sesso F Codice fiscale FNT LNU 54R45 E625 L  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con RAMERA GIOVANNI (soggetto n.1)

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





---

Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
(CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: **C00604912015**

# Servizio di Pubblicità Immobiliare di: **BRESCIA**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 148548** del: **05/02/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Codice fiscale: **[REDACTED]**

Restrizioni: **[REDACTED]** Periodo dal **05/02/2004** al **05/02/2024**

Richiedente: **RGHDRA57T23D940K**

Motivazione: **DOCUMENTI CAUSA**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1  TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2008 - Registro Particolare 12198 Registro Generale 20048  
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 42897/7690 del 23/04/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CHIARI (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 2  ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2008 - Registro Particolare 4608 Registro Generale 20049  
Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 42898/7691 del 23/04/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CHIARI (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 3  ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2011 - Registro Particolare 4509 Registro Generale 20540  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 279/2211 del 11/04/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in CHIARI (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 4  TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2022 - Registro Particolare 31762 Registro Generale 47336  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8712 del 27/09/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CHIARI (BS)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Documenti in formato elaborabile**

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/02/2024

**Dati identificativi:** Comune di **CHIARI (C618) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **65** Subalterno **2**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CHIARI (C618) (BS)**

Foglio **30** Particella **65**

### Classamento:

Rendita: **Euro 340,86**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **65** Subalterno **2**

**Indirizzo:** TRAVERSA PRIMA DI VIA SAN SEBASTIANO n. 8 Piano S1 - 1

**Dati di superficie:** Totale: **88 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **86 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### > 1. **BEGNI Massimo (CF BGNMSM74P18C618N)**

nato a CHIARI (BS) il 18/09/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

#### dall'impianto al 22/10/2004

Immobile predecessore

Comune di **CHIARI (C618) (BS)**

Foglio **22** Particella **6586** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### dal 22/10/2004

Immobile attuale




Comune di **CHIARI (C618) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **65** Subalterno **2**




VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/10/2004 Pratica n. BS0371980 in atti dal 22/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 76932.1/2004)



## > Indirizzo

-  **dall'impianto al 22/10/2004** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CHIARI (C618) (BS)**  
Foglio **22** Particella **6586** Subalterno **2**  
VIA SAN SEBASTIANO Piano P1 - S1  
Partita: **1049**
-  **dal 22/10/2004 al 27/10/2021** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/10/2004 Pratica n. BS0371980 in atti dal 22/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 76932.1/2004)  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIARI (C618) (BS)**  
Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **65** Subalterno **2**  
VIA SAN SEBASTIANO Piano S1 - 1
-  **dal 27/10/2021** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2021 Pratica n. BS0271860 in atti dal 27/10/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 271860.1/2021)  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIARI (C618) (BS)**  
Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **65** Subalterno **2**  
TRAVERSA PRIMA DI VIA SAN SEBASTIANO n. 8 Piano S1 - 1

## > Dati di classamento

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CHIARI (C618) (BS)**  
Foglio **22** Particella **6586** Subalterno **2**  
Rendita: **Lire 1.221**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**  
Partita: **1049**
-  **dal 01/01/1992 al 22/10/2004** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CHIARI (C618) (BS)**  
Foglio **22** Particella **6586** Subalterno **2**  
Rendita: **Euro 340,86**  
Rendita: **Lire 660.000**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**  
Partita: **1049**
-  **dal 22/10/2004** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/10/2004 Pratica n. BS0371980 in atti dal 22/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 76932.1/2004)  
**Immobile attuale**  
Comune di **CHIARI (C618) (BS)**  
Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **65** Subalterno **2**



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Rendita: Euro 340,86  
Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CHIARI (C618) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 30 Particella 65 Subalterno 2

Totale: 88 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 86 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
05/07/1961, prot. n. 3307

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CHIARI (C618)(BS) Foglio 22 Particella 6586 Sub. 2

➤ 1. COSTA Riccardo

(CF CSTRCR23S06C618S)

nato a CHIARI (BS) il 06/11/1923

📅 dall'impianto al 07/06/1986 antecedente  
l'impianto meccanografico  
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. COSTA Claudio (CF CSTCLD55H08C618H)  
nato a CHIARI (BS) il 08/06/1955

📅 dal 07/06/1986 al 09/03/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/06/1986 - UR Sede CHIARI (BS) Registrazione n. 69 registrato in data 05/12/1986 - Voltura n. 13022/1987 in atti dal 20/09/1989

➤ 2. COSTA Luciano

(CF CSTLCN56M13C618S)

nato a CHIARI (BS) il 13/08/1956

📅 dal 07/06/1986 al 09/03/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ 3. COSTA Sergio (CF CSTSRG53S23C618N)  
nato a CHIARI (BS) il 23/11/1953

📅 dal 07/06/1986 al 09/03/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ 4. COSTA Valter (CF CSTVTR51A21C618N)  
nato a CHIARI (BS) il 21/01/1951

📅 dal 07/06/1986 al 09/03/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ 1. FONTANA Luana

(CF FNTLNU54R45E625L)

nata a LIVORNO (LI) il 05/10/1954

📅 dal 09/03/1993 al 22/10/2004  
Diritto di: Da verificare proprietaria per 2/4 in  
comunione legale (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 09/03/1993 Pubblico ufficiale PETROBONI T. Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 54856 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8333.1/1993 in atti dal 31/01/1997



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

- 2. RAMERA Giovanni  
(CF RMRGNN50M09C618A)  
nato a CHIARI (BS) il 09/08/1950  
📅 dal 09/03/1993 al 22/10/2004  
Diritto di: Da verificare proprietario per 2/4 in  
comunione legale (deriva dall'atto 3)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIARI (C618)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 30 Particella 65 Sub. 2**

- 1. FONTANA Luana  
(CF FNTLNU54R45E625L)  
nata a LIVORNO (LI) il 05/10/1954  
📅 dal 22/10/2004 al 23/04/2008  
Diritto di: Da verificare proprietaria per 2/4 in  
comunione legale (deriva dall'atto 4)

4. del 22/10/2004 Pratica n. BS0371980 in atti dal  
22/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO  
(n. 76932.1/2004)

- 2. RAMERA Giovanni  
(CF RMRGNN50M09C618A)  
nato a CHIARI (BS) il 09/08/1950  
📅 dal 22/10/2004 al 23/04/2008  
Diritto di: Da verificare proprietario per 2/4 in  
comunione legale (deriva dall'atto 4)

- 1. ██████████  
(CF ██████████)  
nato a CHIARI (BS) il 18/09/1974  
📅 dal 23/04/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 23/04/2008 Pubblico ufficiale CRISTALDI  
GIUSEPPE Sede SONCINO (CR) Repertorio n. 42897 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12198.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal  
06/05/2008

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

#### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
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) A/3: Abitazioni di tipo economico











