

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. 1355/2017

G.E.

Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore precedente:

sede in
C. f.

Rappresentato dall'Avvocato

Avv.
via
c.f.:

Esecutati:

Sig.
nato a
c.f.:
Sig.ra
nata a
c.f.:

Custode Giudiziario

Notaio Lombardi Francesca
via Venezia, 56
25122 – Brescia (Bs)
custodie@anpebrescia.it

Esperto incaricato

Tommaso geom. Bianchetti
via del Mella, 36 - 25131 Brescia (BS)
c.f. BNCTMS67C03B157A
tel 030.2680173
pec tommaso.bianchetti@geopec.it
iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4089



Date

Nomina dell'esperto	: 06/06/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 15/06/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 11/09/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 26/09/2023

Premessa

Il presente rapporto di valutazione si riferisce alla quantificazione del più probabile valore di mercato di immobili siti nel comune di Brescia in via Guerini 80-84 ed in particolare si tratta di due alloggi al piano terra di via Guerini n. 84 e le relative pertinenze costituite da due autorimesse oltre alla soffitta e locale tecnico sempre in via Guerini al n. 80 e da un alloggio sito in via Guerini n. 31. Ai fini di una ottimale valutazione si è ritenuto opportuno suddividere l'oggetto della valutazione in tre lotti aventi autonomia funzionale.

Si è inoltre ritenuto opportuno assegnare ai due alloggi posti al civico 84 una autorimessa ciascuno al fine di raggiungere il maggior valore di mercato di ogni immobile.

Immobili siti in Comune di Brescia via Cesare Guerini, 80-84 ed identificati catastalmente al catasto urbano sez. SEU fg. 1 mappale 2726 sub. 9-10 (alloggi) sub. 11-12 (autorimesse) sub. 27-28 (soffitta e locale tecnico) sub. 26 BCNC (disbrigo di fatto esclusivo agli esecutati) e immobile sito in via Cesare Guerini, 31 ed identificato catastalmente al catasto urbano sez. SEU fg. 1 mappale 142 sub. 19 (alloggio)

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
1	Alloggio mapp. 2726 sub. 9, autorimessa sub. 12 e soffitta sub. 26-27-28	€ 177.800,00	€ 155.200,00
2	Alloggio mapp. 2726 sub. 10, autorimessa sub. 11	€ 116.500,00	€ 105.000,00
3	Alloggio mapp. 142 sub. 19	€ 100.000,00	€ 89'000,00

Identificazione delle unità

Descrizione sintetica: Gli immobili in oggetto si trovano nella zona centrale del centro storico della località S. Eufemia ai margini est del comune di Brescia, in prossimità della strada principale che collega la città di Brescia con il lago di Garda e Verona.

La zona è prevalentemente a destinazione residenziale e terziaria.

Per quanto riguarda gli alloggi e le autorimesse in via Guerini 80-84, si tratta di un fabbricato costruito nei primi anni sessanta, che si presenta in buono stato di conservazione ai margine est del centro storico ai piedi del monte Maddalena. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre al seminterrato ed alla soffitta, composto da 4 alloggi e tre autorimesse. L'accesso agli appartamenti avviene dal civ. 84 mentre si accede alle autorimesse dal civico 80.

L'alloggio in via Guerini al civico 31 è all'interno di un complesso storico oggetto di vari interventi tra i quali la ristrutturazione con recupero del sottotetto dell'alloggio in oggetto. Il complesso immobiliare si sviluppa su più piani fuori terra.

Ubicazione **Brescia (Bs), via Cesare Guerini, 80/84**
 Identificativi catastali **SEZ. SEU - Fg. 1 - mappale 2726**



- sub. 9 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 104 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.
- sub. 10 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 101 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.
- sub. 11 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1
- sub. 12 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1
- sub. 26 Bene comune non censibile ai sub. 27-28 atrio - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^
- sub. 27 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 5 mq, tot. 7 mq - rend. €. 6,46 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^
- sub. 28 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 20 mq - rend. €. 25,82 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] prop. 1/1 bene personale

Ubicazione **Brescia (Bs), via Cesare Guerini, 31**
Identificativi catastali **SEZ. SEU - Fg. 1 - mappale 142**

- sub. 19 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 5 - cons. 4 vani - sup. tot. 64 mq, escl. aree scop. 64 mq. - rend. €. 258,23 - via Cesare Guerini n. 31 - P. 2^

Intestazione: [redacted]

Divisibilità degli immobili SI

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di buona commerciabilità per la posizione e la presenza delle autorimesse.

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



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- Relativamente alle unità immobiliari di cui al mappale 2726 sub. 9-10-11-12-26-27-28

- SUCCESSIONE reg. part. 6055 reg. gen. 8085 in data 12/03/1991, in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 05.08.1983, registrata a Brescia il 03.02.1984 al n. 42 a favore di [REDACTED], inerente parte di immobili oggetto di stima (mappale 2726 sub. 9-10-11-12-26-27-28).

- TRASCRIZIONE derivante da DIVISIONE reg. part. 6055 reg. gen. 8085 in data 12/03/1991, notaio Annarumma Giuseppe atto notarile rep. n. 56473/10301 del 21/02/1991 contro [REDACTED], inerente parte di immobili oggetto di stima (mappale 2726).

- TRASCRIZIONE derivante da DIVISIONE reg. part. 16087 reg. gen. 25614 in data 10/06/2002, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 31636 del 28/05/2002 contro [REDACTED], inerente l'immobili oggetto di stima (mappale 2726 sub. 17 che ha dato origine ai sub. 26-27-28).

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 5168 reg. gen. 20882 in data 19/05/2010, notaio Vanoli Angelo atto notarile rep. n. 100477/racc. del 10/05/2010 contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 319 reg. gen. 2792 in data 28/01/2015, Tribunale di Brescia rep. 368/2015 contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-27-28 e mapp. 142 sub. 19, per un importo complessivo di €. 200.000,00.

- Annotazione reg. part. 6449 reg. gen. 30461 in data 29/07/2016

- Annotazione reg. part. 4742 reg. gen. 19627 in data 05/05/2017

- Annotazione reg. part. 5063 reg. gen. 36293 in data 07/08/2023 (cancellazione totale beni oggetto di perizia)

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 1061 reg. gen. 1600 in data 15/01/2018, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 14362 del 01/12/2017 [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19

- Relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 142 sub. 19

- TRASCRIZIONE derivante da COMPRAVENDITA reg. part. 19116 reg. gen. 28763 in data 02/08/1999, notaio Lechi Luigi atto notarile rep. n. 96602 del 13/07/1999 contro [REDACTED] inerente l'immobile oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da COMPRAVENDITA reg. part. 17894 reg. gen. 26159 in data 07/08/1997, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 4297 del 15/07/1997 contro [REDACTED] inerente l'immobile oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da COMPRAVENDITA reg. part. 17895 reg. gen. 26160 in data 07/08/1997, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 4297 del 15/07/1997 contro [REDACTED]



[REDACTED] inerente
l'immobile oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da COMPRAVENDITA reg. part. 17896 reg. gen. 26161 in data 07/08/1997, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 4297 del 15/07/1997 contro [REDACTED]

[REDACTED] inerente l'immobile oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE derivante da IDENTIFICAZIONE CATASTALE reg. part. 12585 reg. gen. 18669 in data 31/05/1999, notaio Tabalappi Enrico atto notarile rep. n. 13999 del 18/05/1999 contro [REDACTED]

[REDACTED] inerente l'immobile oggetto di stima.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 5168 reg. gen. 20882 in data 19/05/2010, notaio Vanoli Angelo atto notarile rep. n. 100477/racc. del 10/05/2010 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00.

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE reg. part. 319 reg. gen. 2792 in data 28/01/2015, Tribunale di Brescia rep. 368/2015 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-27-28 e mapp. 142 sub. 19, per un importo complessivo di €. 200.000,00.

- Annotazione reg. part. 6449 reg. gen. 30461 in data 29/07/2016

- Annotazione reg. part. 4742 reg. gen. 19627 in data 05/05/2017

- Annotazione reg. part. 5063 reg. gen. 36293 in data 07/08/2023 (cancellazione totale beni oggetto di perizia)

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 1061 reg. gen. 1600 in data 15/01/2018, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 14362 del 01/12/2017 [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19.



Indice:

1. Inquadramento immobili in via Guerini n. 80-84.....	7
2.1 Documentazione edilizia	9
2.2 Verifica titolarità	11
3. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	12
4. Analisi estimativa	12
5. LOTTO 1	14
Descrizione dell'unità immobiliare	14
Legittimità edilizia - urbanistica.....	18
Rispondenza catastale.....	19
Stato del possesso	20
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	20
Riepilogo dei valori di stima.....	20
5. LOTTO 2	21
Descrizione dell'unità immobiliare	21
Legittimità edilizia - urbanistica	24
Rispondenza catastale.....	26
Stato del possesso	27
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	27
Riepilogo dei valori di stima.....	27
6. Inquadramento immobile in via Guerini n. 31	28
7.1 Documentazione edilizia	30
7.2 Verifica titolarità	31
8. Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	33
9. Analisi estimativa	33
10. LOTTO 3	35
Descrizione dell'unità immobiliare	35
Legittimità edilizia - urbanistica.....	38
Rispondenza catastale.....	39
Stato del possesso	40
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	40
Riepilogo dei valori di stima.....	40
11. Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	41
12. Dichiarazione di rispondenza	41
13. Elenco della documentazione allegata al rapporto	42
14. Note di riferimento	42



1. Inquadramento degli immobili siti in via Guerini 80-84

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

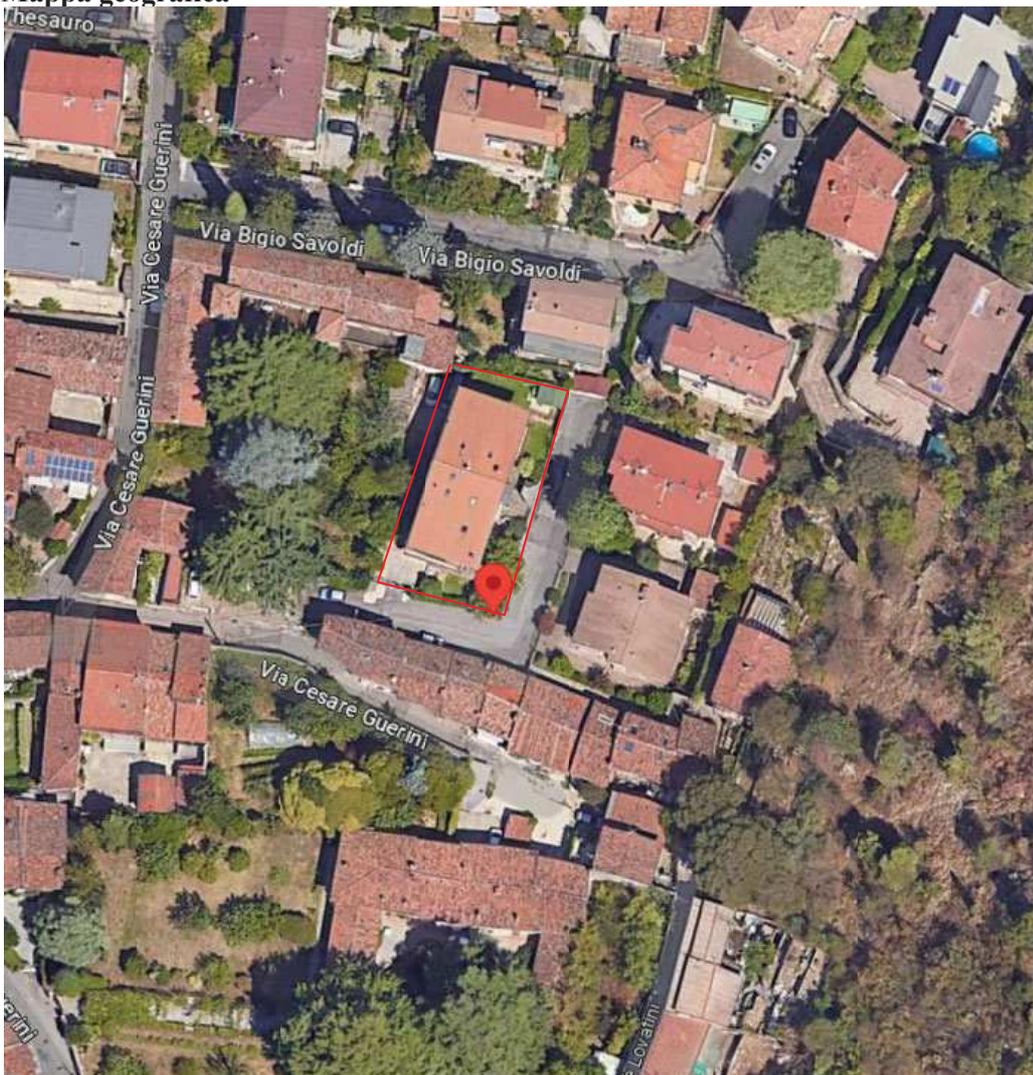
Localizzazione²

<input checked="" type="checkbox"/> Provincia	:	Brescia
<input checked="" type="checkbox"/> Comune	:	Brescia Cap 25135
<input type="checkbox"/> Frazione	:	
<input type="checkbox"/> Località	:	
<input type="checkbox"/> Quartiere	:	
<input checked="" type="checkbox"/> Via e n. civico	:	Cesare Guerini n. 80-84

Zona

<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Centrale
	<input type="checkbox"/> Semicentrale
	<input type="checkbox"/> Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamenti n. 2 staggiti
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box) n. 2 staggite
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- soffitte (locale di sgombero) n. 1 staggita
- scuola materna



Caratteristiche generali dell'immobile

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : muratura e c.a. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : latero – cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : tetto a falde |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : legno con specchiature in vetro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : ceramica e seminato negli alloggi e grès sui balconi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : autonomo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto raffrescamento | : assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : autonomo sanitari in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : metano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto allarme | : assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : intonaco e mattoncino paramano |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 fuori terra + 1 interrato + sottotetto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |

2. Audit documentale e Due Diligence¹⁶

2.1 Documentazione edilizia – urbanistica¹⁷

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- | | |
|---|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 | : costruito nel 1962 |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 | : |



Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 : costruito nel

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza Edilizia prot. gen. n. 31943/1962 e prot. div. n. 4564/62 (costruzione del fabbricato);
- Pratica di Condonò Edilizio prot. gen. n. 45245 del 30.03.1987 rilasciato il 14.02.1990 (condonò piano seminterrato);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. gen. n. 010372/87 del 24.10.2006 (formazione recinzione con ingresso);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. gen. n. 47414 del 14.06.2011 (sistemazione tetto);
- Certificato Abitabilità Presente Rilasciato dalla P.A. in data 24.09.1964 85/2006 prot. 6787
 Assente
- WFF Presente Nulla Osta rilasciato dal Comando Provinciale dei WFF di Brescia prot. 6257/03932 del 12.07.1962 condizionato alle prescrizioni (non verificabili)
 Assente

Opere strutturali

- Denuncia cementi armati alla Prefettura della Provincia di prot. 5405 del 12.11.196

Opere strutturali

- Denuncia cementi armati alla Prefettura della Provincia di prot. 5405 del 12.11.196

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81)
Indici e parametri urbanistici: **R04a** IUF:0.40mq/mq – Rc: 35% di Sf - SPer:50% di Sf - Hmax: 2 piani
- Convenzione Urbanistica Sì:
 Non reperita negli atti visionati
- Cessioni diritti edificatori No
 Sì se Sì inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Sì se Sì quali
- Vincoli ambientali No
 Sì se Sì quali
- Vincoli paesaggistici No
 Sì se Sì quali



2.2 Verifica della titolarità¹⁸

- Relativamente alle unità immobiliari di cui al mappale 2726 sub. 9-10-11-12-27-28

Titolo di proprietà a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Successione
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : Brescia 03.02.1984 al n. 42
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Divisione
- Notaio : Tabalappi Enrico
- Data atto : 21/02/1991
- Repertorio : 56473
- Raccolta : 10301
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 12/03/1991 n° 8085 reg. gen. e 6055 reg. part.

Titolo di provenienza a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Divisione
- Notaio : Tabalappi Enrico
- Data atto : 28/05/2002
- Repertorio : 31636
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia il 10/06/2002 n° 25614 reg. gen. e 16087 reg. part.

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali



- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input type="checkbox"/> No |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si Spese catastali, edilizie e condominiali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

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

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 5168 reg. gen. 20882 in data 19/05/2010, notaio Vanoli Angelo atto notarile rep. n. 100477/racc. del 10/05/2010 contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00.

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 1061 reg. gen. 1600 in data 15/01/2018, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 14362 del 01/12/2017 [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19

4. 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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁹ (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

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
- MCA²⁰ con nr. 4 comparabili
 - Sistema di Stima²¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione²²
 - Analisi di regressione semplice²³ con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario²⁴
- Capitalizzazione diretta²⁵
 - Capitalizzazione finanziaria²⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato²⁷
- Dei costi²⁸



5. Identificazione del LOTTO N° 1 Fabbricati - mapp. 2627 sub. 9 (alloggio), sub. 12 (autorimessa) e sub. 26-27-28 (soffitta)

5.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ALLOGGIO AL P. R., AUTORIMESSA AL P. S. E SOFFITTA AL P. 2^

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰: L'unità immobiliare residenziale si trova al piano rialzato lato sud del fabbricato, sito in via Cesare Guerini, 80. La via Guerini è chiusa pochi metri più a nord ed è di larghezza tale da consentire il parcheggio su ambo i lati.

Si accede all'alloggio immettendosi nell'ingresso di circa 10 mq che funge anche di disbrigo a tutti i locali. Ad est dell'ingresso vi è la zona giorno formata da soggiorno di mq 19, tinello di mq 11 e cucinino di mq. 4. La rimanente parte dell'alloggio è composta da due camere di 17 mq cadauna circa e da un bagno di 4.5 mq. Completa l'alloggio l'ampio balcone di mq 17 che si sviluppa lungo i lati sud ed ovest, comunicante con il soggiorno e la camera.

L'altezza di tutti i locali è pari a ml 3.20 circa. Nel sottotetto si trova un locale unico che catastalmente è rappresentato dai sub 27 e 28 oltre al sub 26 che avrebbe dovuto fungere da disbrigo ai primi due. Viste le modeste altezze, da ml 2.30 in colmo e ml 0.20 in gronda, si è ritenuto opportuno abbinarlo completamente all'alloggio in oggetto al fine di renderlo razionalmente fruibile.

L'alloggio ha tutte le utenze autonome ed è munito di caldaia posta nel sottoscala comune.

L'autorimessa è situata al piano seminterrato e si accede dal passaggio carraio posto a sud del lotto. La superficie dell'autorimessa è di circa 16 mq ed è alta 2.50 ml circa.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto, infatti sono stati sostituiti i serramenti (con termo pan) e rifatti sia il bagno che la zona cottura. Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione.

Identificazione catastale³¹

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Brescia (Bs)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione SEU <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 1 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 2726 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 9 (appartamento) 12 (autorimessa) 26-27-28 (soffitte)

Confini

- confini catastali appartamento sub. 9
- Nord altra unità immobiliare e vano scale
 - Sud affaccio su passaggi comuni
 - Est sub 22 passaggio comune
 - Ovest sub 18 affaccio su area comune
 - sopra altre unità immobiliari
 - sotto altre unità immobiliari



- confini catastali autorimessa sub. 12
- Nord sub 11 altra unità immobiliare
 - Sud sub 24 altra unità immobiliare
 - Est altra unità immobiliare e vano scale
 - Ovest area comune
 - sopra altre unità immobiliari
 - sotto terrapieno

- confini catastali soffitta sub. 26-27-28
- Nord sub. 16 e vano scala
 - Sud affaccio su corte comune
 - Est affaccio su corte comune
 - Ovest affaccio altra unità immobiliare
 - sopra tetto
 - sotto altra unità immobiliare

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo 28 giugno 2023
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale	97,50	1,00	97,50
Balcone	17,00	0,30	5,10
Soffitta h>1,50 ml	20,00	0,40	8,00
Autorimessa	18,44	0,60	11,06
Superficie commerciale			121,66

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano³⁵ rialzato (alloggio), seminterrato (autorimesse) 2^ (soffitta)



Ascensore³⁶

- Presente comune
 Assente non necessario
 Vetustà dell'ascensore

N. servizi³⁷ 1

- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo con caldaia nel sottoscala comune

Alimentazione:

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori in ghisa
 a pavimento in tutti i locali
 aria

Condizionamento

- Presente
 Assente

Se presente indicare se

- Totale
 Parziale:

Elettrico

- Presente: ad incasso



-
- | | |
|---|---|
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ACS con boiler |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ³⁹ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁰ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴¹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁴² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴³ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁴ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁵ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe energetica; |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia |
| | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵¹ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁵² |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁵³ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴ |



Massimo⁶⁵

5.2 Audit documentale e Due Diligence⁶⁶

5.2a Legittimità edilizia – urbanistica⁶⁷

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la sanatoria sono presumibilmente pari ad € **3.400,00** compresa IVA.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



5.2b Rispondenza catastale⁶⁸

Immobili identificati in mappa alla sez. SEU Foglio 1 particella 2726

- sub. 9 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 104 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 12 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - sup. tot. 29 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

- sub. 26 Bene comune non censibile ai sub. 27-28 atrio - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

- sub. 27 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 5 mq, sup. tot. 7 mq - rend. €. 6,46 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

- sub. 28 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 20 mq - sup. tot. 20 mq - rend. €. 25,82 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: 15.06.2023;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Formazione apertura di collegamento tra tinello e stanza;
 - Diversa distribuzione interna nel sottotetto;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

No, perché



Si ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad € **1.200,00** compreso IVA, diritti e varie.

5.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato dagli esecutati

5.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁶⁹

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per regolarizzazione urbanistico edilizia pari ad € **3.400,00**
- spese per accatastamento pari ad € **1.200,00**

5.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. SEU Foglio 1 particella 2726
- sub. 9 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 104 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 12 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq – sup. tot. 29 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

- sub. 26 Bene comune non censibile ai sub. 27-28 atrio - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

- sub. 27 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 5 mq, sup. tot. 7 mq - rend. €. 6,46 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

- sub. 28 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 20 mq – sup. tot. 20 mq - rend. €. 25,82 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 177'800,00 diconsì Euro centosettantasettemilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 155'200,00 diconsì Euro centocinquantacinquemiladuecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

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



5. Identificazione del LOTTO N° 2 Fabbricati - mapp. 2627 sub. 10 (alloggio) e sub. 11 (autorimessa)

5.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ALLOGGIO AL P. R. E AUTORIMESSA AL P. SEMINTERRATO

DATO IMMOBILIARE⁷⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁷¹: L'unità immobiliare residenziale si trova al piano rialzato lato sud del fabbricato, sito in via Cesare Guerini, 80. La via Guerini è chiusa pochi metri più a nord ed è di larghezza tale da consentire il parcheggio su ambo i lati.

Si accede all'alloggio immettendosi nell'ingresso di circa 10 mq che funge anche di disbrigo a tutti i locali. Ad est dell'ingresso vi è la zona giorno formata da soggiorno di mq 18 e dal tinello di mq 14 con zona cottura. La rimanente parte dell'alloggio è composta da due camere di 17 mq cadauna circa e da un bagno di 5 mq circa. Completa l'alloggio il balcone di mq 6.5 che si sviluppa lungo il lato est comunicante con il soggiorno.

L'altezza di tutti i locali è pari a ml 3.20 circa. L'alloggio ha tutte le utenze autonome e è munito di caldaia autonoma.

L'autorimessa è situata al piano seminterrato e si accede dal passaggio carraio posto a sud del lotto. La superficie dell'autorimessa è di circa 15 mq ed è alta 2.50 ml circa.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto, infatti sono stati sostituiti i serramenti (con termopan) e rifatti sia il bagno che la zona cottura. Esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione.

Identificazione catastale⁷²

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Brescia (Bs)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione SEU <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 1 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 2726 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 10 (appartamento) 11 (autorimessa)

Confini

Confini catastali appartamento sub. 10

- Nord affaccio su altra unità immobiliare
- Sud altra unità immobiliare e vano scale
- Est passaggio comune e a.u.i.
- Ovest affaccio su area comune
- sopra altre unità immobiliari
- sotto altre unità immobiliari

Confini catastali autorimessa sub. 11

- Nord altra unità immobiliare
- Sud altra unità immobiliare
- Est altra unità immobiliare
- Ovest area comune
- sopra altre unità immobiliari



sotto terrapieno

Consistenza

- Rilievo Interno
 Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- Data del sopralluogo 28 giugno 2023
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL⁷³ - Superficie Esterna Lorda
 SIL⁷⁴ - Superficie Interna Lorda
 SIN⁷⁵ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

	Superfici	Indice mercantile	Totale mq.
Superficie principale	95,00	1,00	95,00
Balcone	6,50	0,30	1,95
Autorimessa	17,62	0,60	10,57
Superficie commerciale			107,52

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello di piano⁷⁶ rialzato (alloggio) seminterrato (autorimessa)
- Ascensore⁷⁷ Presente comune
 Assente non necessario
 Vetustà dell'ascensore
- N. servizi⁷⁸ 1
- W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori in ghisa

a pavimento in tutti i locali

aria

Condizionamento

Presente

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:

Elettrico

Presente: ad incasso

Assente

Idraulico

Presente: ACS

Assente

Manutenzione fabbricato⁷⁹

Minimo⁸⁰

Medio⁸¹

Massimo⁸²

Manutenzione unità immobiliare⁸³

Minimo⁸⁴

Medio⁸⁵



Massimo⁸⁶

Classe energetica

Classe energetica;

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico.

Esposizione prevalente dell'immobile⁸⁷

Minimo⁸⁸

Medio⁸⁹

Massimo⁹⁰

Luminosità dell'immobile⁹¹

Minimo⁹²

Medio⁹³

Massimo⁹⁴

Panoramicità dell'immobile⁹⁵

Minimo⁹⁶

Medio⁹⁷

Massimo⁹⁸

Funzionalità dell'immobile⁹⁹

Minimo¹⁰⁰

Medio¹⁰¹

Massimo¹⁰²

Finiture dell'immobile¹⁰³

Minimo¹⁰⁴

Medio¹⁰⁵

Massimo¹⁰⁶

5.2 Audit documentale e Due Diligence¹⁰⁷

5.2a Legittimità edilizia – urbanistica¹⁰⁸

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di



Brescia, in funzione alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Alloggio:

- La licenza edilizia prevede in lato nord/ovest la presenza di una terrazza che di fatto è stata inglobata nell'unità abitativa con la costruzione di una stanza, oltre ad una diversa distribuzione interna.

Si fa presente che dall'accesso agli atti si desume che sia stato presentato un progetto che rispecchiava l'attuale stato di fatto, ma sullo stesso è stato posto il diniego da parte del comune in quanto non venivano rispettate le distanze tra fabbricati nella zona nord/ovest e per una eccedenza di volume. Si è provveduto quindi alla consegna di nuove tavole (approvate con la Licenza Edilizia sopraccitata) sostituendo la terrazza al locale precedentemente previsto. Sono presenti inoltre delle difformità inerenti la distribuzione interna dei locali.

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

- No, trattandosi di distanze insufficienti tra fabbricati ed eccedenza di volumetria. Data la tipologia del fabbricato, preso atto dell'impossibilità di ripristinare dal punto di vista strutturale la situazione autorizzata, si ritiene di poter accedere alla fiscalizzazione dell'abuso edilizio commesso ai sensi del Dpr 380/01. I costi potrebbero ammontare sommariamente a circa €. **42.000,00**
- Sì, sono sanabili le difformità inerenti la diversa distribuzione dei locali ed i costi per la sanatoria sono presumibilmente pari ad €. **2.000,00**.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



5.2b Rispondenza catastale¹⁰⁹

Immobili identificati in mappa alla sez. SEU Foglio 1 particella 2726

- sub. 10 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 101 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 11 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - sup. tot. 18 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: 15.06.2023;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Diversa distribuzione delle aperture interne;
 - Diversa altezza dei interni dei locali dell'alloggio;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad € **700,00** compreso IVA, diritti e varie.



5.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato dagli esecutati

5.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹¹⁰

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per sanatoria edilizia e fiscalizzazione pari ad €. **44.000,00**
- spese per accatastamento pari ad €. **700,00**

5.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. SEU Foglio 1 particella 2726

Immobili identificati in mappa alla sez. SEU Foglio 1 particella 2726

- sub. 10 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 101 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 11 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq – sup. tot. 18 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 116'500,00 diconsì Euro centosedicimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 105'000,00 diconsì Euro centocinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

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



6. Inquadramento dell'immobile sito in via Cesare Guerini n. 31

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : | Brescia Cap 25135 |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : | |
| <input type="checkbox"/> Località | : | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via e n. civico | : | Via Cesare Guerini n. 31 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento n. 1 staggito
- negozio
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna



Caratteristiche generali dell'immobile

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : muratura pietra e c.a. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : latero – cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : tetto a falde in legno faccia vista |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : muratura - tamponamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno con ante e inferiate |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : ceramica e grès, legno nella camera |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : autonomo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto raffrescamento | : assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : autonomo, sanitari in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : metano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto allarme | : assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : intonaco |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 3 fuori terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹¹¹ | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola
<input type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |

7. Audit documentale e Due Diligence

7.1 Documentazione edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 | : |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 | : |



Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 : costruito nel

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia n. 2921/95 boll. n. 35221/95 P.G. del 04.07.1997

- Concessione Edilizia di variante prot. n. 51131 del 22.12.1999 (variante alla C.E. 2921/95 boll. n. 35221/95 P.G. del 04.07.1997) modifiche distributive e di prospetto

Certificato Abitabilità

Presente rilasciato il 16 aprile 2003 Boll. 03/1171 P.G. 03/12326

Assente

Opere strutturali

- Denuncia cementi armati prot. 4446 del 12.11.1997 (Genio Civile di Brescia)

- Certificato di collaudo statico prot. 4446 del 13.05.1999 (Genio Civile di Brescia)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

PGT Vigente: Nuclei storici (NTA art. 73)

Convenzione Urbanistica

Si:

No

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

7.2 Verifica della titolarità

- Relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 142 sub. 19

Titolo di proprietà a favore di

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Lechi Luigi

- Data atto : 13/07/1999



-
- Repertorio : 96602
 - Raccolta :
 - Estremi Registrazione :
 - Estremi Trascrizione : Brescia 02/08/1999 n° 28763 reg. gen. e 19116 reg. part.

Titolo di provenienza a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Tabalappi Enrico
- Data atto : 15/07/1997
- Repertorio : 4297
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 07/08/1997 n° 26159 reg. gen. e 117894 reg. part.

Titolo di provenienza a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Tabalappi Enrico
- Data atto : 15/07/1997
- Repertorio : 4297
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 07/08/1997 n° 26160 reg. gen. e 117895 reg. part.

Titolo di provenienza a favore di [REDACTED]

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Tabalappi Enrico
- Data atto : 15/07/1997
- Repertorio : 4297
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Brescia 07/08/1997 n° 26161 reg. gen. e 117896 reg. part.

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù apparenti:



- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si Spese |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si quali |

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

- ISCRIZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA reg. part. 5168 reg. gen. 20882 in data 19/05/2010, notaio Vanoli Angelo atto notarile rep. n. 100477/racc. del 10/05/2010 contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19, per un importo complessivo di €. 1.000.000,00.

- TRASCRIZIONE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI reg. part. 1061 reg. gen. 1600 in data 15/01/2018, Tribunale di Brescia atto giudiziario rep. n. 14362 del 01/12/2017 [REDACTED] gravante sugli immobili identificati catastalmente al fg. 1 mapp. 2726 sub. 9-10-11-12-17 e mapp. 142 sub. 19.

9. 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 forzosa 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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹¹² (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

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
- MCA con nr. 4 comparabili
 - 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



10. Identificazione del LOTTO N° 3 Fabbricati - mapp. 142 sub. 19 (appartamento)

10.1 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso più ampio di fabbricati storici. Si accede al lotto dalla via Cesare Guerini civ. 31 attraverso un passaggio carraio e si percorre un camminamento in direzione nord per poi effettuare tre rampe di scale che consentono di raggiungere l'appartamento posto al secondo ed ultimo piano.

Ci si immette direttamente nel soggiorno avente una superficie di circa 24 mq, munito di due piccole finestre rivolte a sud ed ovest. Dal soggiorno si accede al cucinino di superficie pari a 5 mq ed altezza media di ml 2.20, munito di un piccolo vano ricavato sopra la scala. Sempre dal soggiorno si accede al piccolo disbrigo che conduce alla camera ed al bagno rispettivamente di 14 e 5.5 mq circa.

Trattandosi di sottotetto faccia vista le altezze dei locali sottotravetto sono variabili da 3.30 ml in colmo ad 1.85 in gronda (le altezze di progetto si riferiscono all'assito).

Purtroppo l'alloggio in oggetto non è munito di posto auto/autorimessa ed essendo in centro storico la non facile reperibilità di parcheggio ne limita la commerciabilità.

Identificazione catastale

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Brescia (Bs)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione SEU <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 1 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 142 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 19 (alloggio)
Confini	<input checked="" type="checkbox"/> Nord affaccio su altra unità immobiliari <input checked="" type="checkbox"/> Sud affaccio su corte comune <input checked="" type="checkbox"/> Est altre unità immobiliari <input checked="" type="checkbox"/> Ovest altre unità immobiliari <input checked="" type="checkbox"/> sopra tetto <input checked="" type="checkbox"/> sotto altra unità immobiliare

Consistenza

<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno <input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	28 giugno 2023



	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento
	Elementi radianti
	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ghisa (termo arredo in alluminio nel bagno)
	<input type="checkbox"/> a pavimento in tutti i locali
	<input type="checkbox"/> aria
<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	Se presente indicare se
	<input type="checkbox"/> Totale
	<input type="checkbox"/> Parziale:
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: ACS
	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ¹¹³	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe energetica;
	<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico.
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo
	<input type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Massimo



La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

10.2b Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. SEU Foglio 1 particella 142
- sub. 19 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 5 - cons. 4 vani - sup. tot. 64 mq, escl. aree scop. 64 mq. - rend. €. 258,23 - via Cesare Guerini n. 31 - P. 2[^]

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: 15.06.2023;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNC TMS 67C03 B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4089, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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'immobile



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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

- No, perché
 Sì ed i costi per la pratica di variazione catastale è pari ad € compreso IVA, diritti e varie.

10.2c Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato occupato dagli esecutati

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Registrato:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

10.3 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia la presenza di oneri a carico dell'acquirente quali:

- spese per regolarizzazione edilizia pari ad € **2.500,00**

10.4 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla sez. SEU Foglio 1 particella 142
- sub. 19 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 5 - cons. 4 vani - sup. tot. 64 mq, escl. aree scop. 64 mq. - rend. €. 258,23 - via Cesare Guerini n. 31 - P. 2[^]

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 100.000,00 diconsì Euro centomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 89'000,00 diconsì Euro ottantanovemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

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



11. Fasi, accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 06/06/2023
- Conferimento incarico: 15/06/2023
- Verifica catastale sito web Agenzia delle Entrate: 15/06/2023
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 28/06/2023
- Accesso atti Comune di Brescia: 27/07/2023
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia delle Entrate: 15/06/2023-30/08/2023

12. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tommaso geom. Bianchetti C.F.: BNCTMS67C03B157A iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4089 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 30 agosto 2023



13. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie e relazione notarile (allegato B)
3. Documentazione catastale (allegato C)
4. Estratto PGT e documentazione autorizzazioni edilizie (allegato D)
5. Documentazione fotografica (Allegato E)
6. Planimetrie di rilievo (allegato F)
7. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato G)

14. Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*



¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

¹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹⁶ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

¹⁷ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante' 67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

¹⁸ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

¹⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

²⁰ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*



²¹ *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

²² *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

²³ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

²⁴ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

²⁵ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

²⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

²⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

²⁸ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

²⁹ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

³⁰ *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

³¹ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

³² *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

³³ *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*

³⁴ *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*

³⁵ *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*



³⁶ *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

³⁷ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

³⁸ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

³⁹ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

⁴⁰ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴¹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁴² *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴³ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁴⁴ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁴⁵ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁴⁶ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁷ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

⁴⁸ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

⁴⁹ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁰ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁵² *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁵³ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁵⁴ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁵ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*



⁵⁶ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁵⁷ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁵⁸ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁹ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

⁶⁰ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁶¹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁶² *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁶⁴ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁶⁵ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

⁶⁶ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

⁶⁷ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
 - *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
 - *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
 - *Analisi della documentazione ante '67*
 - *Verifica delle tavole progettuali*
 - *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*
- Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.*

⁶⁸ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁶⁹ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*



- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

⁷⁰ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

⁷¹ Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

⁷² Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

⁷³ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

⁷⁴ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

⁷⁵ Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

⁷⁶ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

⁷⁷ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

⁷⁸ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁷⁹ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁸⁰ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁸¹ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁸² Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁸³ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁸⁴ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁸⁵ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁸⁶ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.



⁸⁷ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁸⁸ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

⁸⁹ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

⁹⁰ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁹¹ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹² *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁹³ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁹⁴ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁹⁵ *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁹⁶ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁹⁷ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁹⁸ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁹⁹ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁰ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

¹⁰¹ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

¹⁰² *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

¹⁰³ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

¹⁰⁴ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

¹⁰⁵ *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

¹⁰⁶ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*



¹⁰⁷ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*
Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

¹⁰⁸ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante ' 67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

¹⁰⁹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

¹¹⁰ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
 - *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
 - *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

¹¹¹ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹¹² *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

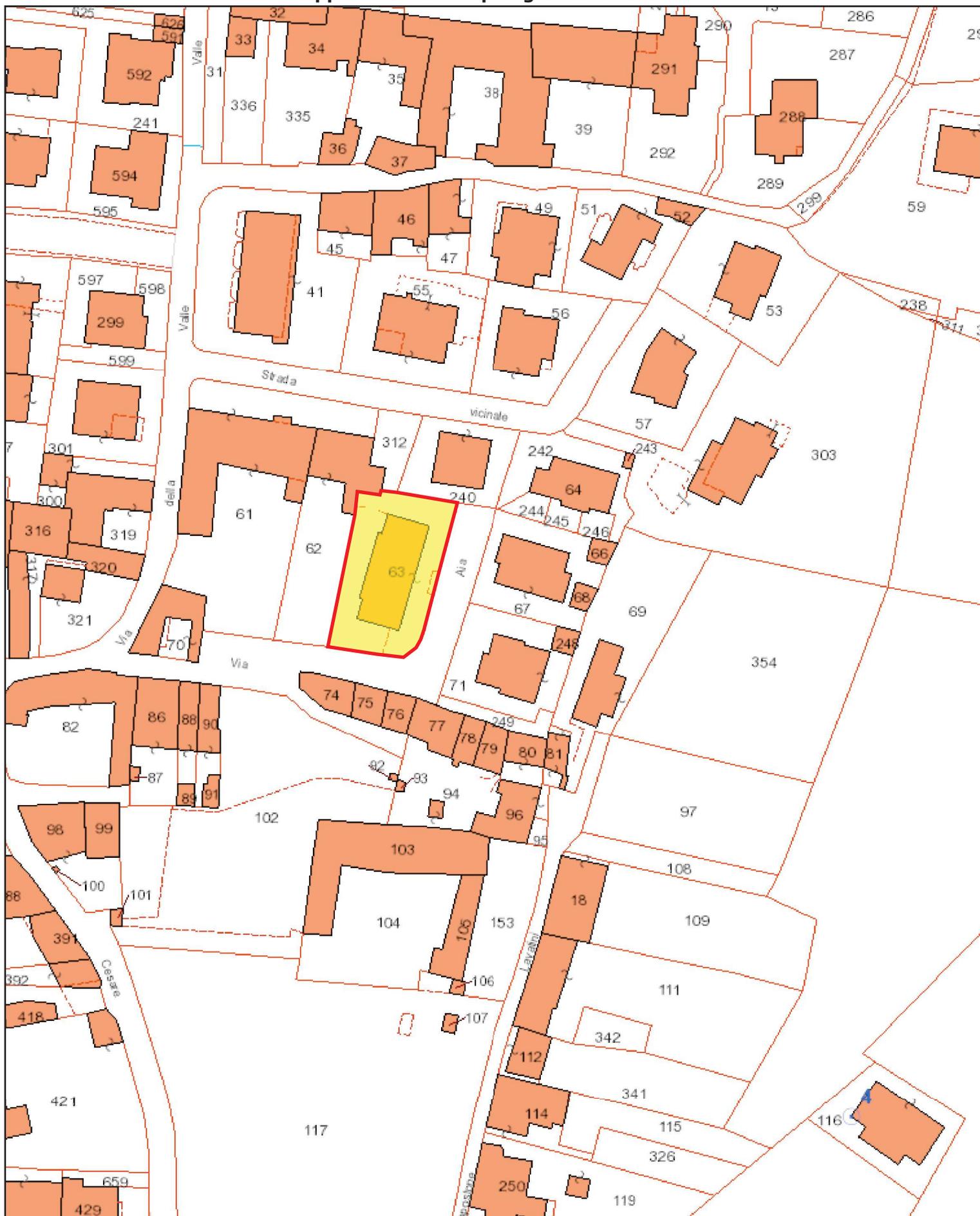
La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

¹¹³ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*



Mappa catastale e tipologia carta catastale



30m

1:1.000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Guerini Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3947

Comune di Brescia

Sezione: SEU Foglio: 1

Particella: 2726

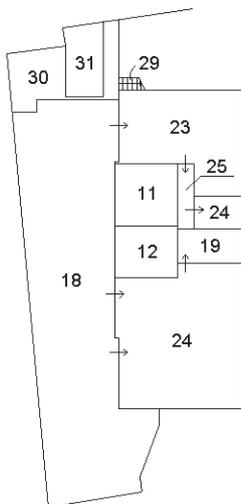
Protocollo n. BS0148969 del 11/05/2010

Tipo Mappale n. 122404 del 19/04/2010

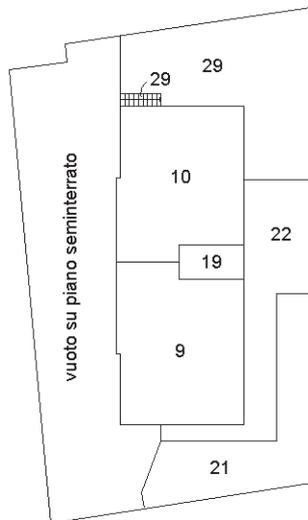
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

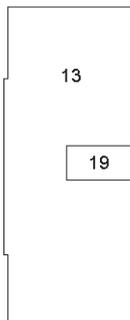
PIANO INTERRATO
(seminterrato)



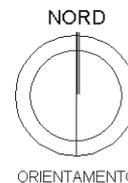
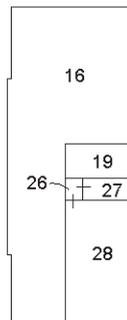
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO
(sottotetto)



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2023 - Comune di BRESCIA(B157) - < Sez. urbana SEU - Foglio 1 Particella 2726 >
Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune BRESCIA	Sezione SEU	Foglio 1	Particella 2726	Tipo mappale	del:
-------------------	----------------	-------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	via cesare guerini	80	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	via cesare guerini	80	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11	via cesare guerini	82	S1			AUTORIMESSA
12	via cesare guerini	82	S1			AUTORIMESSA
13	via cesare guerini	80	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	via cesare guerini	80	2			LOCALE DI DEPOSITO
17						SOPPRESSO
18	via cesare guerini	82	T			B.C.N.C. (AREA ED INGRESSO CARRAIO) AI SUB.9-10-11-12-13-16-23-24-27-28
19	via cesare guerini	80	S1-T - 1-2			B.C.N.C. (VANO SCALA) AI SUB.9-10-13-16-23-24-27-28
20						SOPPRESSO
21	via cesare guerini	80	T			AREA URBANA
22	via cesare guerini	80	T			B.C.N.C. (INGRESSO PEDONALE VIALETTO) AI SUB.9-10-13-16-24-27-28
23	via cesare guerini	82	S1			AUTORIMESSA
24	via cesare guerini	82	S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	via cesare guerini	80	S1			B.C.N.C. (CORRIDOIO) AI SUB.23-24
26	via cesare guerini	80	2			B.C.N.C. (ATRIO) AI SUB.27-28
27	via cesare guerini	80	2			LOCALE DI DEPOSITO (LOCALE TECNICO)
28	via cesare guerini	80	2			LOCALE DI DEPOSITO (SOTTOTETTO)
29	via cesare guerini	82	S1			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB.16-31
30	via cesare guerini	82	S1-T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB.16-31
31	via cesare guerini	82	S1			POSTO AUTO SCOPERTO



Visura telematica



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

Dichiarazione protocollo n. 000183473 del 16/05/2002

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

Via C. Guerini

civ. 84

Identificativi Catastali:

Sezione: **SEU**

Foglio: **1**

Particella: **2726**

Subalterno: **9**

Compilata da:
Franchini Marco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

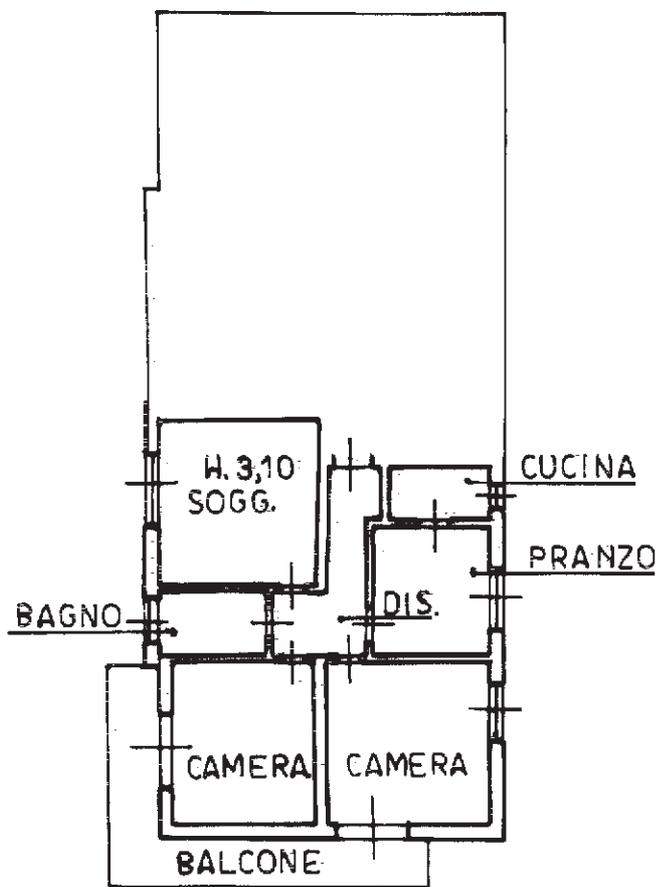
Prov. **Brescia**

N. **2383**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

**PIANO
TERRA**



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SEU - Foglio 1 - Particella 2726 - Subalterno 9 >
 Firmato DA: **FRANCHINI MARCO** - ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

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

Dichiarazione protocollo n. 000183473 del 16/05/2002

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

Via C. Guerini

civ. 84

Identificativi Catastali:

Sezione: **SEU**

Foglio: **1**

Particella: **2726**

Subalterno: **10**

Compilata da:
Franchini Marco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

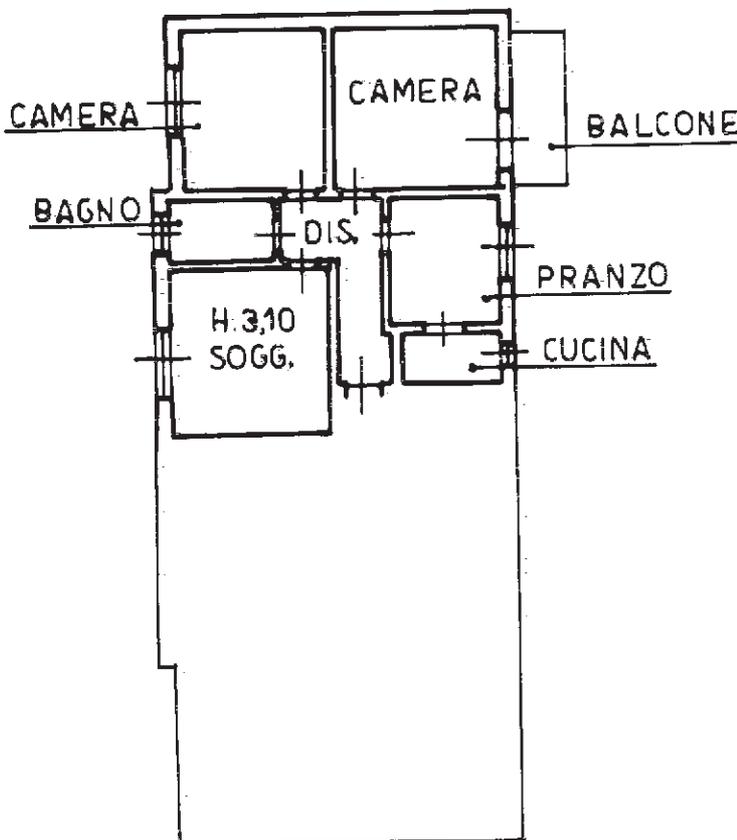
Prov. **Brescia**

N. **2383**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

**PIANO
TERRA**



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SEU - Foglio 1 - Particella 2726 - Subalterno 10 >
Firmato DA: **FRANCHINI MARCO** - **INGEGNERE** - **ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3** Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

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

Dichiarazione protocollo n. 000183473 del 16/05/2002

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

Via C. Guerini

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione: **SEU**

Foglio: **1**

Particella: **2726**

Subalterno: **11**

Compilata da:
Franchini Marco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

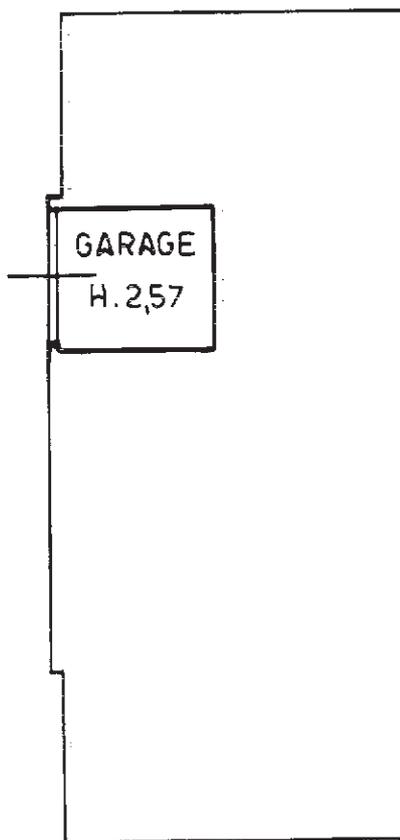
Prov. **Brescia**

N. **2383**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

PIANO
INTERRATO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SEU - Foglio 1 - Particella 2726 - Subalterno 11 >
Firmato DA: **IB/AN/SAR/ET/CI/OM/AN/S/G/ES/MS/AN/DS/ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f**



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

Dichiarazione protocollo n. 000183473 del 16/05/2002

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

Via C. Guerini

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione: **SEU**

Foglio: **1**

Particella: **2726**

Subalterno: **12**

Compilata da:
Franchini Marco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

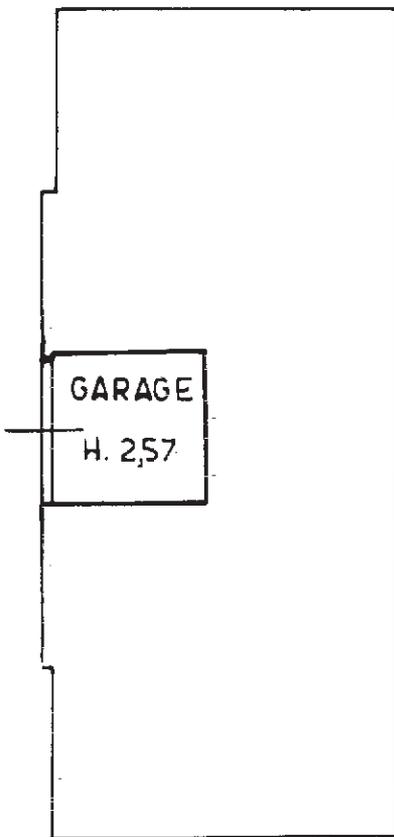
Prov. **Brescia**

N. **2383**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

PIANO
INTERRATO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

mmm-01
 Firmato DA: **IBAN NICHARITI C/COMMUNISG. E/RESID. DS/ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f**
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SEU - Foglio 1 - Particella 2726 - Subalterno 12 >



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

Dichiarazione protocollo n. BS0148968 del 11/05/2010

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

Via Cesare Guerini (sant'eufemia Della Fon

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione: SEU

Foglio: 1

Particella: 2726

Subalterno: 27

Compilata da:
Guerini Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

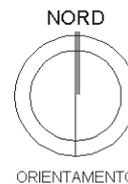
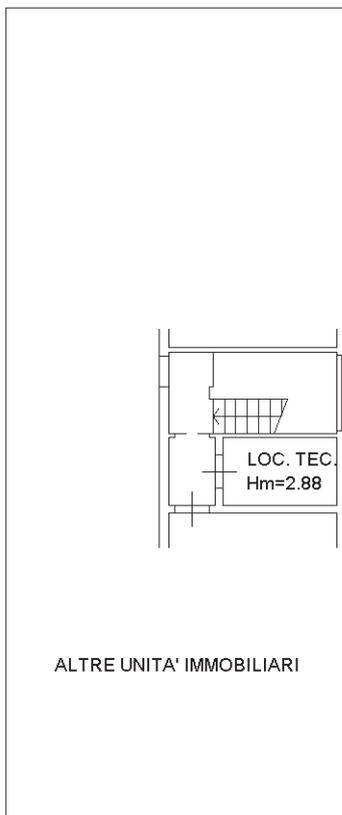
Prov. Brescia

N. 3947

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO (sottotetto)



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SEU - Foglio 1 - Particella 2726 - Subalterno 27 >
Firmato DA: **IBVANSCHERRETTI CLOMANNI S.G. ESTERSON D&A**: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

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

Dichiarazione protocollo n. BS0148968 del 11/05/2010

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

Via Cesare Guerini (sant'eufemia Della Fon

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione: SEU

Foglio: 1

Particella: 2726

Subalterno: 28

Compilata da:
Guerini Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

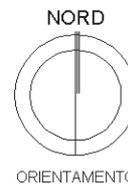
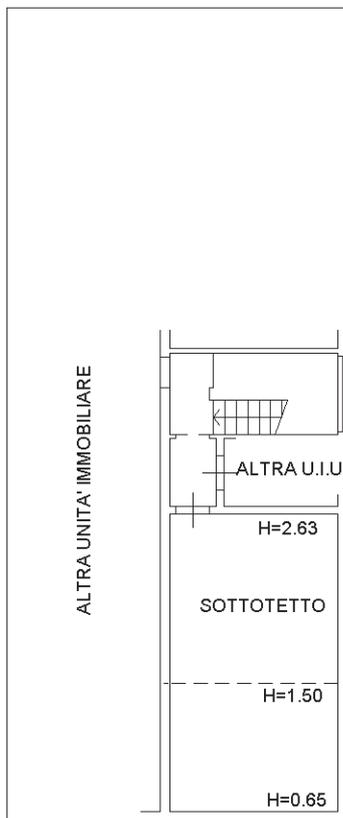
Prov. Brescia

N. 3947

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO (sottotetto)



Ultima planimetria in atti



MODULARE
F. rog. rend. 486

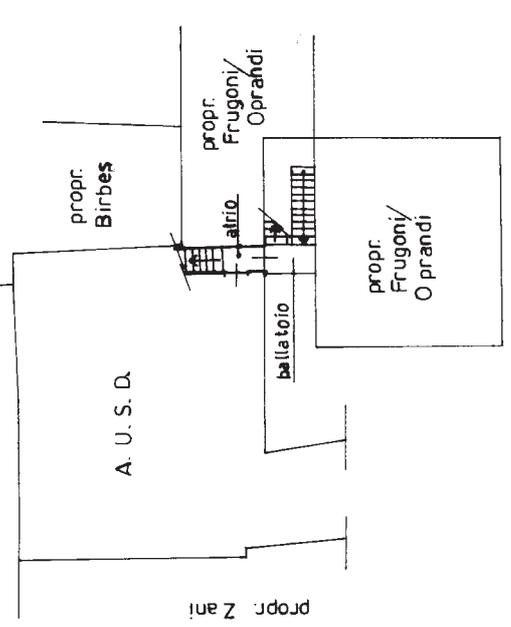


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO
(RDL 13-4-1939, n. 652)

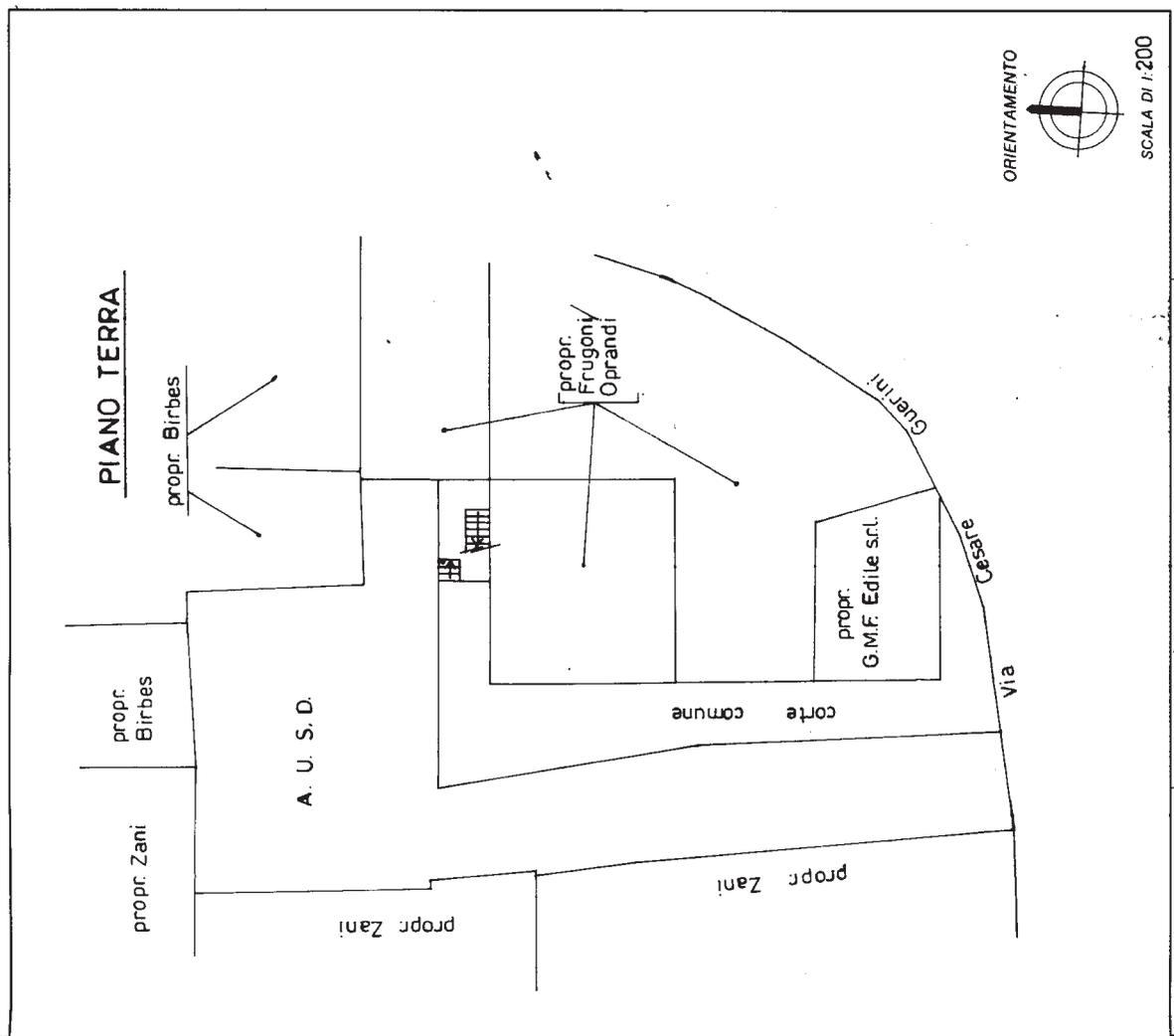
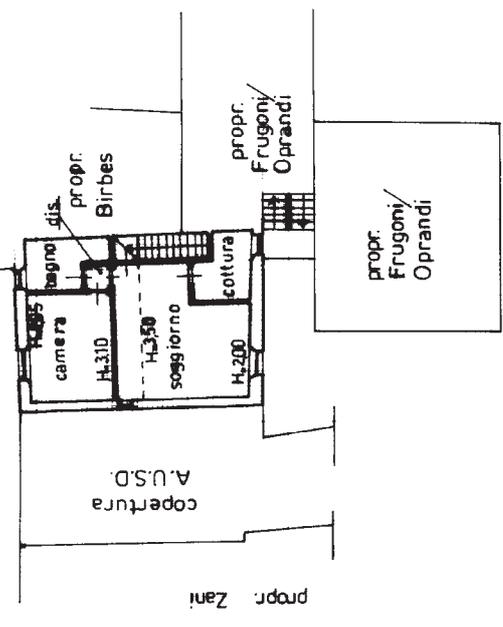
(VERSATE C. 5 D. 000)
OC. 323/86 PROT. N. 30235 TP
LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BRESCIA** via **C. GUERINI** civ. **31**

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione		Completata dal FRANCHINI GIORGIO		RISERVATO ALL'UFFICIO CO. 5 83 H-202
Identificativi catastali n. 172 sub 19		Iscritto all'albo del GEOMETRI della provincia di BRESCIA n. 3639 della 19 esima Sezione		

TRIBUNALE DI BRESCIA

Es. Imm. 1355/2017

G.E. Dott. Alessandro Pernigotti

promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
sede in Siena - c.f. 00884060526

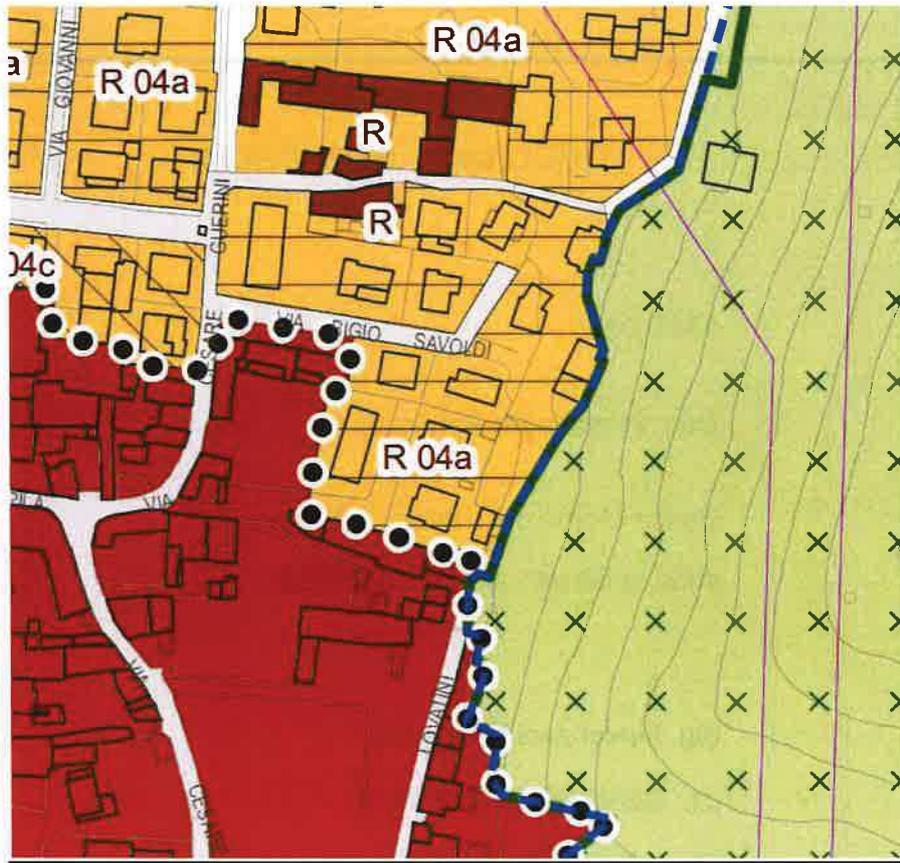
contro: Sig. Desenzani Giuseppe
c.f.: DSNP44R20F471K
Sig.ra Frugoni Luisa
c.f.: FRGLSU47M47B157K

ALLEGATO "D"

ESTRATTO PGT ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE



ESTRATTO PGT (ZONIZZAZIONE)



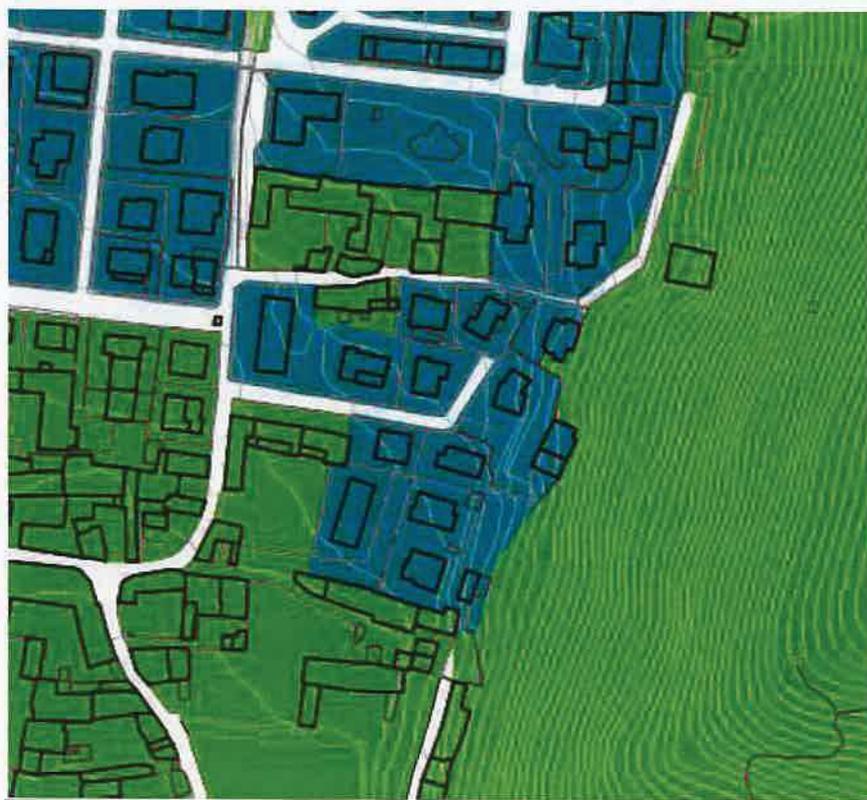
LEGENDA

Ambito del tessuto urbano consolidato

-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Nuclei storici (NTA art.73)
-  Tessuti storici (NTA Art.80)
-  Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
-  Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)



ESTRATTO PGT SENSIBILITA' PAESISTICA



LEGENDA

Il paesaggio del territorio di Brescia

	Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
	Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
	Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
	Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
	Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata



Municipio della Città di Brescia



RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI

URBANISTICA = C.E.

Sezione

N. 11564
(Da citare nella risposta)

12 011. 1962

La C.B. nella seduta del 3/ 10/ 62 constatato che il progetto viola l'art. 12 delle Norme Urbanistiche = Edilizie per eccesso di sup. coperta ed insufficienti di = stacchi dei fabbricati siti a nord = ovest ha espresso parere negativo.
Si propone venga comunicato quanto sopra alla ditta interessata.

L. Ingegnere Capo Sezione

L. INGEGNERE CAPO

V/O



COMUNE DI BRESCIA

Prot. n. 31943 1962

4564



**LICENZA
PER OPERE EDILIZIE**

Esatte per bollo, diritti di Segreteria e marche stampati L. 535

Spetta alla Ditta Amba d'Oro I.B. di Brescia



IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 16/ 10/ 62
coi grafici annessi a firma del tecnico
Sig. geom. Capretti Ennio

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 15/ 11/ 62

A U T O R I Z Z A

Il Sig. Frugoni Paolo
presso studio sig. geom. Capretti
Ennio - Via Amba d'Oro 18
Brescia

sotto l'osservanza delle norme di Legge e dei Regolamenti e salvi in ogni caso i diritti di terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale ad eseguire la costruzione di un fabbricato in S. Eufemia via C. Guerrini.
Dovranno essere osservate le prescrizioni antincendio contenute nella nota n° 6257 del Comando Vigili del Fuoco in data 12/7/62 già in possesso della Ditta.

Att. I

COMUNE DI BRESCIA - S. EUFEMIA D.F.

PROGETTO DI CASA D'ABITAZIONE DI
PROPRIETA' DEL SIG. PAOLO FRUGONI
DA COSTRUIRSI IN VIA C. GUERRINI

IL TECNICO Geom. ENNIO CAPRETTI

Via Amba d'Orto, 18 -

BRESCIA

Ennio Capretti
f. 030

IL PROPRIETARIO

Frugoni Paolo

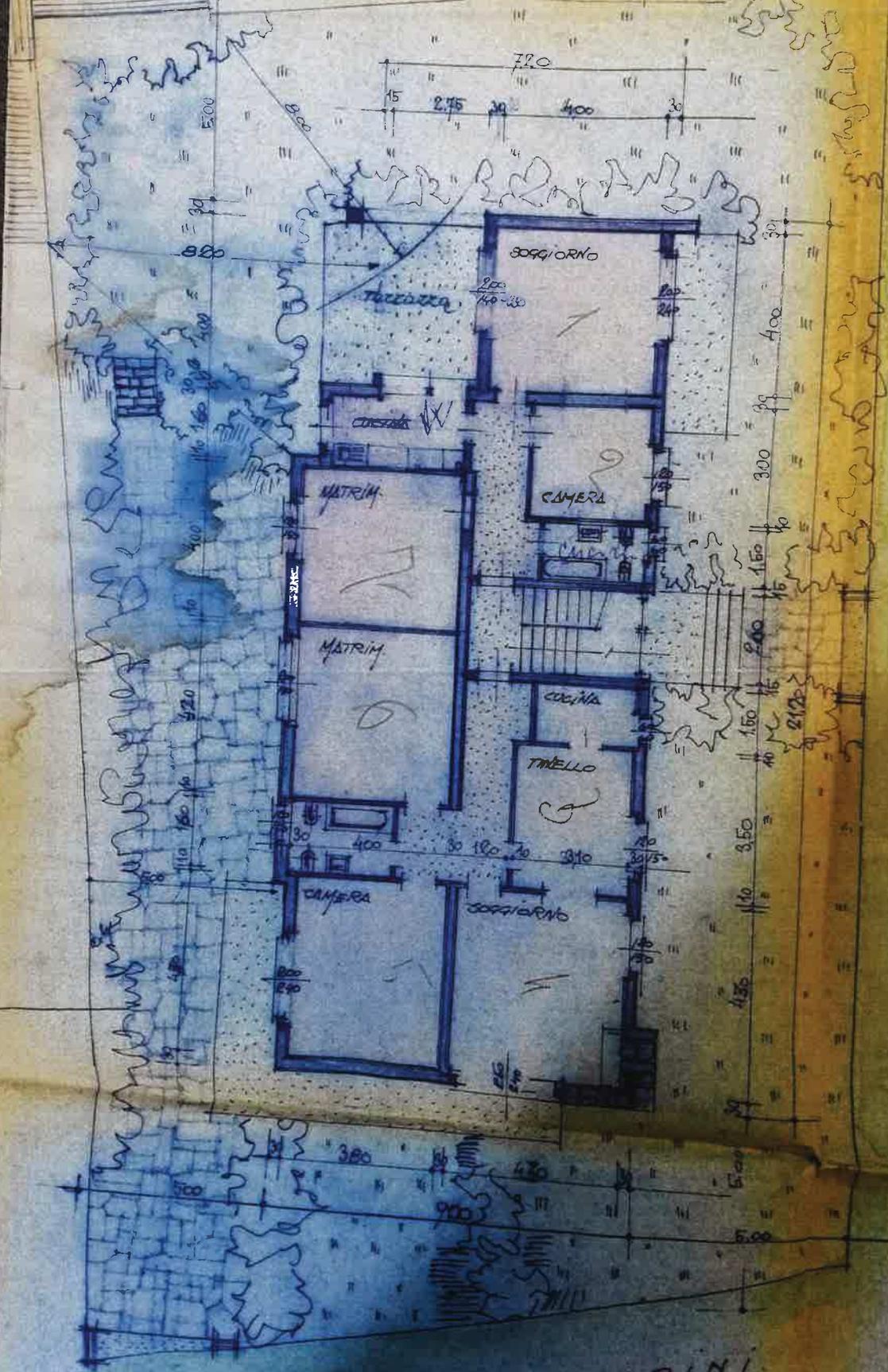
COPIA PER LA PRATICA



24 LATERALE DI VIA C. GUERRINI



PIANTA PIANO RILIZIATO



STRADA DI LOTIZZAZIONE

FERRINI

PER RICEVUTA PER IL COMUNE

(n. 5621 cat.)

Alla Prefettura della Provincia

Prot. N. 5405 div. N. GEN. 1963 4564/62

Mb

DENUNCIA

OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO SEMPLICE O ARMATO

La sottoscritta impresa Fabbiani Giuseppe con sede in S. Eufemia Brescia
 Via Ripa N. 23 iscritta nell' Elenco delle imprese idonee
 alla esecuzione di opere in cemento armato al N. 128459 categoria _____ intende costruire
 (descrizione sommaria dell'opera)

CASA D'ABITAZIONE - 2 appartamenti e seminterrato

in Comune di Brescia (S. Eufemia) in via _____ N. _____

Della predetta costruzione fanno parte le seguenti strutture in conglomerato cementizio semplice o armato:

- solette della luce massima di ml. 4 (Si o No) Si
- architravi della luce massima di ml. 2 Si
- solette di luce superiore ai ml. 4 Si
- travi o architravi di luce superiore ai ml. 2 Si
- pilastri Si
- tetti Si
- volte No

DATA DI INIZIO DEI LAVORI

1 DICEMBRE 62

NB. - Comunicare alla Prefettura eventuali spostamenti della data, sospensioni o rinunce, a scanso dell'addebito delle spese di ispezione a vuoto.

Progettista delle opere in conglomerato cementizio armato ING. GIUSEPPE BRESCHIA il Sig. Dott. Ing. _____

Calcolatore è il Sig. Dott. Ing. _____ iscritto al N. _____ dell'Albo

Direttore dei lavori è il Sig. Dott. Ing. Geom. ENNIO CAPRETTI iscritto al N. _____ dell'Albo

Committente è il Sig. Paolo Fugoni residente in S. Eufemia via C. Guerrini N. 1

SI ALLEGA DISEGNO D'INSIEME IN 3 COPIE (di cui due con marca di FABBIANI GIUSEPPE Geom. ENNIO CAPRETTI)

Il Progettista Fabbiani Giuseppe Il Direttore dei lavori Geom. ENNIO CAPRETTI Il Costruttore Fabbiani Giuseppe

Il Calcolatore Fabbiani Giuseppe Il Committente Paolo Fugoni

Il Funzionario della Prefettura

Brescia 12. 11. 1962



Fugoni

70/1-62

v/



N. 31943 Prot. Gen.

N. 4564/62 Prot. Div. Va



MUNICIPIO DI BRESCIA

RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI

Sezione Urbanistica - Commissione Igienico Edilizia

IL SINDACO

del sig. Frugoni Paolo

Vista la domanda presentata _____

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità per la casa di nuova costruzione

posta in via C. Guerrini / Sez. Censuaria di S. Rufemia

Num. di Mappa 49

da servire ad uso abitazione e negozio

In seguito al risultato dell'ispezione tecnico sanitaria;

Considerato che i locali si trovano nelle condizioni volute dell'art. 218 del T. U. delle Leggi San. approvate con R. D. 27-7-1934 n. 1265

che vengono autorizza adibit i all'uso indicato dal 3/9/64

DESCRIZIONE DELLA CASA

PIANI	ABITABILI	ALTRI VANI
Inferiore	tre	Una latrina, due bagno latrina,
Terreno	sette	due lavandini, quattro passaggi
Primo	=	
Secondo	=	
Terzo	=	
Quarto	=	
Quinto	=	
Sottotetto	=	
Totale	N. dieci	N. nove

Oltre tre terrazze e balconi e un cortile

Brescia, li 24 = 9 = 19 64

P. IL SINDACO

(Firma)



VERSAMENTO
c/c n° 17-4601
di L. 10000 -
li 15-9-64

CONSEGNA
li 7 OTT. 1964
L'INCASSO
Ar ei



COMUNE DI BRESCIA
SETTORE SPORTELLI DELL'EDILIZIA
E DELLE IMPRESE

Pratiche edilizie precedenti

P.G. _____ data provvedimento _____
P.G. _____ data provvedimento _____
P.G. _____ data provvedimento _____

Si dichiara che non ci sono pratiche edilizie precedenti rilevanti per l'intervento di cui al progetto allegato

DIA

R
residenza
 I
imprese

AL RESPONSABILE DEL SETTORE

Archivio
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

Il/la sottoscritto/a

(cognome e nome/ragione sociale) FRUGONI BRUNO
codice fiscale FRGBRN41P24B1S7K
partita iva _____
nato/a a (comune) BRESCIA (B/SI) - (stato) IT il 24-10-1941
residente al sede legale in (comune) BRESCIA (B/SI)
cap 25100 in (indirizzo) VIA CESARE GUERINI n. _____
80 cittadinanza ITALIANA 25135

in qualità di PROPRIETARIO dell'immobile

DATI IMMOBILE

situato a Brescia, in (indirizzo) VIA CESARE GUERINI n. 82
codice viario 13181018, scala _____, piano _____, mappali 2726 sub. 1
del foglio del NCEU/NCTR 1, classificato dal vigente strumento urbanistico in
zona B4-R2 dal Piano Regolatore Generale (PRG) e nella zona _____ del PRG in
salvaguardia

non soggetto a vincoli
 soggetto ai vincoli monumentale² paesaggistico³ fluviale⁴ idrogeologico⁵
 di rispetto⁶ (specificare) _____
pareri ed autorizzazioni allegate: _____

COMUNICA

come previsto dalla normativa vigente, che trascorsi **30 (trenta)** giorni ed entro **12 (dodici)** mesi dalla data di presentazione della presente denuncia (ovvero più precisamente il giorno _____) darà inizio ai lavori elencati nella pagina seguente, il cui termine massimo per l'esecuzione scadrà dopo tre anni dalla data di efficacia della presente comunicazione (art. 23 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Archivione
22-11-06

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
tecnico istruttore ONGARI
In data 24-10-2006

Comune di Brescia
Protocollo Generale PG
24/10/2006
0045245
10:6.1

10372/87

20145

10.6.11
36478/10
R



Pratiche edilizie precedenti

P.G. 36478/10 data provvedimento _____

P.G. 45245/06 data provvedimento _____

P.G. _____ data provvedimento _____

Si dichiara che non ci sono pratiche edilizie precedenti rilevanti per l'intervento di cui al progetto allegato

DIA



AL RESPONSABILE DEL SETTORE

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
(art. 42 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12)

Il/la sottoscritto/a

(cognome e nome/ragione sociale) FRUCONI BRUNO

codice fiscale FRGIBRIN61LPI24B157K

partita iva _____

nato/a a (comune) BRESCIA (BIS) - (stato) IT il 12/10/1941 (BIS)

residente a/sede legale in (comune) BRESCIA (BIS)

cap 25135 in (indirizzo) VIA C. GUERINI n. _____

80 cittadinanza ITALIANA

in qualità di PROPRIETARIO dell'immobile

DATI IMMOBILE

situato a Brescia, in (indirizzo) VIA C. GUERINI n. 80

codice viario 3308, scala UNICA, piano SOTTOTETTO, mappali 2726 sub. 16

del foglio del NCEU / NCTR 1, classificato dal vigente strumento urbanistico in zona B4 dal Piano Regolatore Generale (PRG) e nella zona B4-R2 - del PRG in salvaguardia

non soggetto a vincoli

soggetto ai vincoli

monumentale² paesaggistico¹ fluviale¹ idrogeologico¹

di rispetto² (specificare) _____

pareri ed autorizzazioni allegate: _____

COMUNICA

come previsto dalla normativa vigente:

- che trascorsi 30 (trenta) giorni (ovvero più precisamente il giorno _____) dalla data di presentazione, e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data di efficacia della presente denuncia, darà inizio ai lavori elencati nella pagina seguente, il cui termine massimo per l'esecuzione scadrà dopo tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi (art. 42 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, modificato dall'art. 1, comma 1, della L.R. n. 4/2008);

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

tecnico istruttore DR. COZZA

In data 15-06-2011

COMUNE DI BRESCIA
Piano Regolatore Generale

14/06/2011

0047414

GARDEN
29.6.11

1061
10374/87

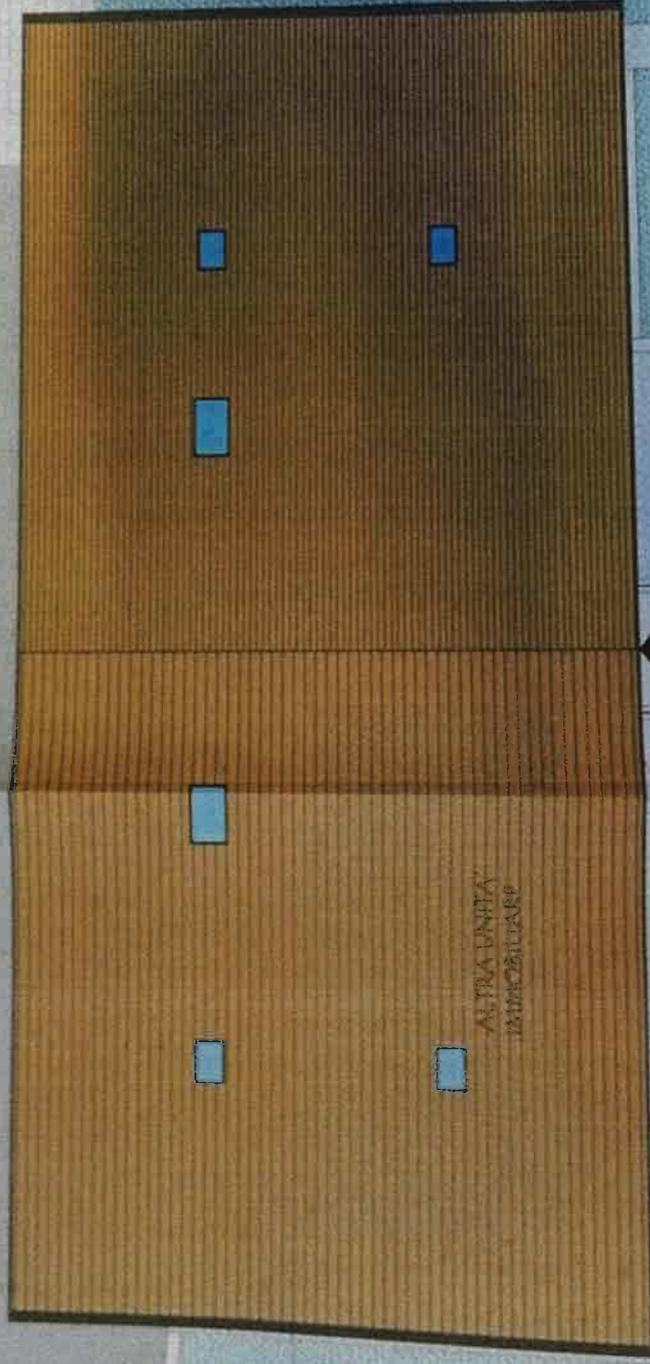
PIANTA COPERTURA
SCALA 1/100

ALTRA PROPRIETA'

Ingresso
carrabile

Ingresso
pedonale

14,70m



ALTRA UNITA'
IMMOBILIARE

INGRESSO
COMUNE

0,000m

ALTRA PROPRIETA'

VIA C. GUERINI n° 82

VIA C. GUERINI n° 80

PROGETTO -
SEZIONE SOTTOTETTO
SCALA 1:100



PROGETTO -
PIANTA SOTTOTETTO
SCALA 1:100



ORIGINALE PER IL COMUNE

COMUNE DI BRESCIA
Settore Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

Si attesta l'avvenuta presentazione della istanza di condono in nome e per conto del Comune di BRESCIA della completezza e della veracità della documentazione presentata e delle condizioni per l'applicazione del benefici di cui alla Legge n. 47 del 28-2-1985.

Brescia, lì 30 MAR. 1987
Il funzionario incaricato



COMUNE DI BRESCIA
PROTOCOLLO GENERALE

A COMUNE 010373 06 APR 87
MUNICIPIO CAT. CL. FASC.
N. PROTOCOLLO

B N. PROGRESSIVO 0743580601

COMUNE DI BRESCIA
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
DATA 21 APR. 1987
MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

COMUNE DI BRESCIA
Il modello va compilato a macchina o in stampatello
secondo le istruzioni allegate
1740730-03-87
SETTORE GESTIONE TERRITORIO

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE FRUGONI
NOME BRUNO
NUMERO DI CODICE FISCALE FRG BRN 41P24 B157K
RESIDENZA ANAGRAFICA BRESCIA PROVINCIA (sigla) BS
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO VIA GUERRINI, 80 C.A.P. 25100
NATURA GIURIDICA PERSONA FISICA
Se il richiedente è persona fisica indicare:
Sesso (M o F) M DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno) 24.09.1941 STATO CIVILE 2 TITOLO DI STUDIO 5
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA BRESCIA PROVINCIA (sigla) BS
CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 QUALIFICA 1 ATTIVITÀ ECONOMICA 10
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIPLICATIVE

MODALI ALLEGATI					AMMONTARE DELLE OBBLAZIONI		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. obblazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate					
			In unica soluzione	1ª Rata				
47/85-A								
47/85-B	4	£ 2.496.000	£ 2.496.000					
47/85-C								
47/85-D								
TOTALE		£ 2.496.000	£ 2.496.000					

Il richiedente ha presentato **altre** domande di sanatoria
 Nello stesso comune 1 2
 In altro comune 3 4

Data 30 Marzo 1987 Firma del richiedente Frugoni

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE

di un versamento di L. 6.96 000
che viene versato in contanti
sul C/C N. 255 000 Intestato a
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da FRUGONI BRUNO
residente in GESSIA VIAGGERINI, 80
Codice Fiscale FRG BRN 41 P 24 B 157 K
addi 26-3-87

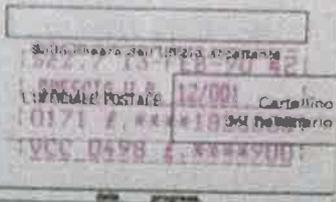


900

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA

di un versamento di L. 1823 000
che viene versato in contanti

sul C/C N. 255000 Intestato a
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da FRUGONI BRUNO
residente in GESSIA
Codice Fiscale FRG BRN 41 P 24 B 157 K
addi



COMUNE DI
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Codice Fiscale e Partita IVA
00761890177

N. 87/ 17407

Richiesta: CONDOMO EDILIZIO
Localita': VIA GUERRINI S. EUFEMIA DELLA FONTE
Richiedente: FRUGONI BRUNO
Data di presentazione: 30/03/87
Numero modello "R": 0743380601
Numero modello: An. 804 C- D

L' INCARICATO: *M. M.*

ATTENZIONE. Per ogni informazione sull'esito della
richiesta e' necessario presentare questa ricevuta
o almeno conoscerne il numero.



COMUNE DI BRESCIA
 DIPARTIMENTO GESTIONE DEL TERRITORIO
 SETTORE EDILIZIA PRIVATA
 PART. IVA 00761890177

PROV. DI BRESCIA - C. MUNICIPIO

Brescia, 12 U.L. 1989

OGGETTO: RILASCIU CONCESSIOE IN SANAZIOE
 LOCALITA' S. ANTONIO VIA CESARE DURINI N. 40

14 FEB 1990

Visto lo schema di progetto presentato in data 30/03/89 dal
 ING. GIULIO DURINI - VIA DURINI 40 - BRESCIA
 in merito alla concessione

si fa riferimento alle leggi:
 - L. N. 10.06.85 N. 47
 - L. N. 10.06.85 N. 47, L. N. 17.08.82 N. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, L. N. 05.08.78 N. 457
 - L. N. 01.07.77 N. 18, L. N. 23.03.82 N. 93
 Visto lo documentazione grafica ed i relativi allegati
 Visto il parere di cui alla L. N. 29.04.79 N. 1497 in
 data 22/04/89

in data N.
 in data N.
 Poiche' contestualmente e' stata rideterminata in L. N. 4.319.000 l'abitazione
 e' stata autorizzata la costruzione e' subordinata al pagamento a saldo
 della somma di L. N. 1.873.000

A T T E S T A

La concessione in sanazione e' stata eseguita nel rispetto
 dell'art. 10 del regolamento di attuazione del D.P.R. N. 1150/82
 e' stata autorizzata la costruzione e' subordinata al pagamento a saldo
 della somma di L. N. 1.873.000

Il presente provvedimento e' stato adottato in data 12/02/89
 dal Sindaco del Comune di Brescia, in esecuzione dell'art. 10 del
 regolamento di attuazione del D.P.R. N. 1150/82, e' stato autorizzato
 la costruzione e' subordinata al pagamento a saldo della somma di
 L. N. 1.873.000, e' stata autorizzata la costruzione e' subordinata
 al pagamento a saldo della somma di L. N. 1.873.000, e' stata
 autorizzata la costruzione e' subordinata al pagamento a saldo della
 somma di L. N. 1.873.000, e' stata autorizzata la costruzione e'
 subordinata al pagamento a saldo della somma di L. N. 1.873.000.

per il Sindaco
 L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA
 (Dr. Gianni Savio)

DELEGATO N. 1
 IL RICHIEDENTE
 L'INCARICATO
 AVVISO NOTIFICATO IL 16/4/90

IL COORDINATORE
 UNITA' OPERATIVA TECNICA
 (geom. Giovanni Gallini)

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f

COMUNE DI BRESCIA

RILIEVO DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' DEL SIG.

FRUGONI BRUNO

SITO IN S. EUFEMIA D. FONTE BRESCIA - VIA GUERRINI N° 80

SANATORIA

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N° 47

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE:

Geom. GIOVANNI PLATTO
Via Trento, 7/c - Tel. 59201
BRESCIA

[Handwritten signature]

CO MUN DI BR S IA
1740730-03-97
SETTORE GESTIONE TERRITORIO

[Handwritten signature]



PLANTIMETRIA

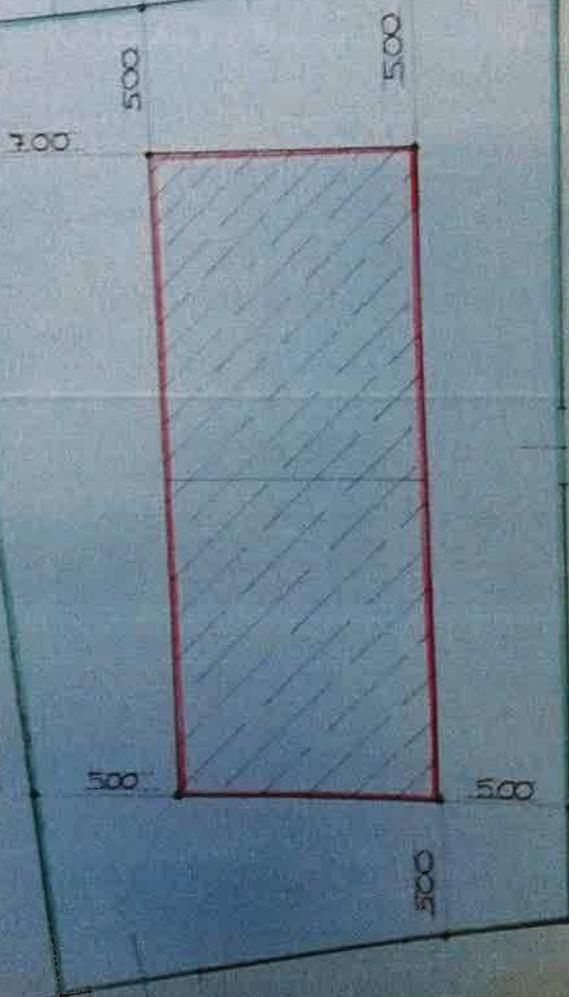
SCALA 1/200

PROPRIETÀ SIG.^{MA} CODIGNOLA

PROPRIETÀ SIG.^{MA} CODIGNOLA

VICOLO CIECO

VIA C. GUERZINI



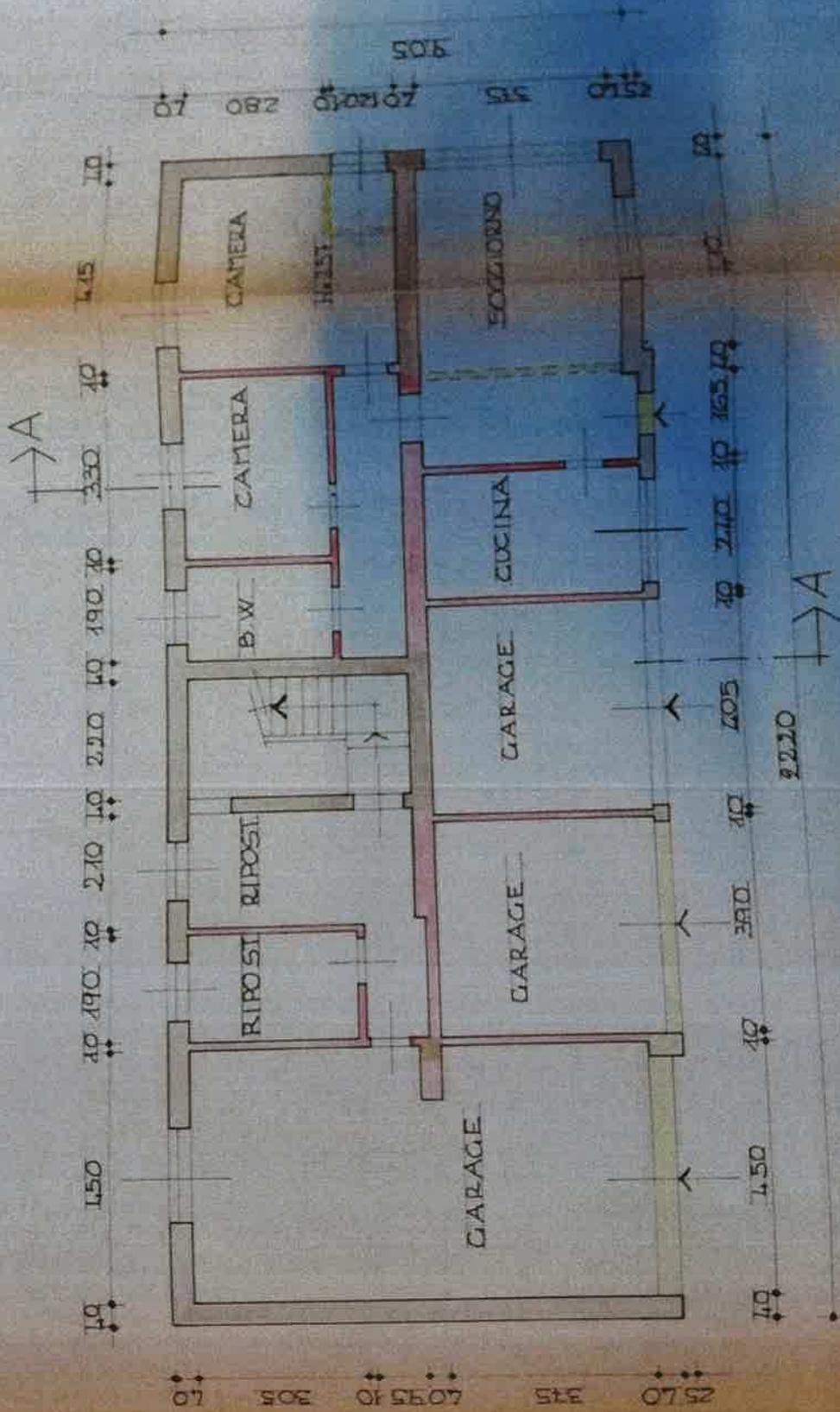
MAPPA
DI BRESCIA
A. 1/1000

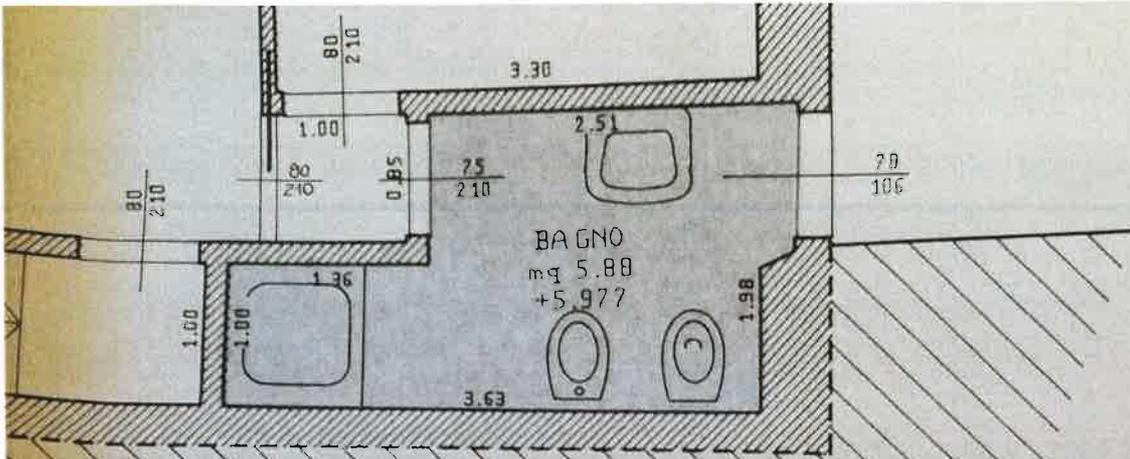
2570 375 4095 10 305 40



-PIANO SEMINTERRATO-

-SCALA 1:100-





COPIA PER LA PRATICA

ESAMINATA

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

4 MAR 1996



geom. Michele Mombelli



COMUNE DI BRESCIA
002921 20 SET 95
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Comune di BRESCIA	Prov. di BRESCIA
OGGETTO: PROGETTO Piano Secondo	Brescia:maggio N.disegno: Aggior.: Scala: 1:50
Immob. di proprietà: FRUGONI BRUNO E LUISA Via Della Valle - S.Eufemia	TAV. 4
BELLINI geom. RINALDO BRESCIA via Cipani,14 tel.030-3701220	

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287a0f61232f1d2902ee5ea0f941825f



Pratiche edilizie precedenti

Boll. n. 2921/95-97/2926-99/1991

P.G. n. 35221/95 del 4/7/97-97/27775

D.I.A. PROT 2293 del 3/7/97/99/15535

Al Sig. Sindaco del Comune di Brescia



Il richiedente* G.M.F. EDILE S.R.L. C.F. 03408890170

(Il legale rappresentante Sig. GIORGIO FRANCHINI

nato a BRESCIA il 28/07/1962

indirizzo BRESCIA - VIA G. BENVENUTI 60 tel. 030/363757

In qualità di (propr. - affittuario - usufrutt. - ammin. - ecc.) AMMINISTRATORE UNICO

CHIEDE

CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE edilizia per l'esecuzione dei lavori di:

- manutenzione straordinaria (art. 31/b L. 457/78)
- variante a concessione / autorizzazione
- restauro - risanamento - consolid. (art. 31/c L. 457/78)
- recinzione - sistemazioni esterne
- ristrutturazione (art. 31/d L. 457/78)
- ricostruzione previa demolizione
- nuova costruzione
- planivolumetrico
- altro RICHIESTA di RIESAME PRATICA EDILIZIA BOLL. 99/1991

dell'immobile ubicato in Via C. GUERINI 03808 n. 31

N.C.T.R. foglio n. 191 mapp. n. 316-317 zona PRG A/2 tipologia ---

firma richiedente G.M.F. Edile SRL Via Benvenuti 60 Tel. 030/363757 25135 BRESCIA C.F. e Partita IVA 03408890170

firma proprietario G.M.F. Edile SRL Via Benvenuti 60 Tel. 030/363757 25135 BRESCIA C.F. e Partita IVA 03408890170

Il progettista ING. MARCO FRANCHINI C.F. FRN MRC 64D245157C

con studio in BOTTICINO SERA Via A. FERRARI n. 4

tel. 0335/6454738 fax. 030/2691303 redattore degli elaborati tecnici

e grafici allegati alla presente istanza, assume la piena responsabilità in merito alla veridicità ed esattezza degli stessi.

* Il richiedente deve essere l'intestatario del provvedimento. Nel caso di più richiedenti allegare elenco separato.*

timbro e firma

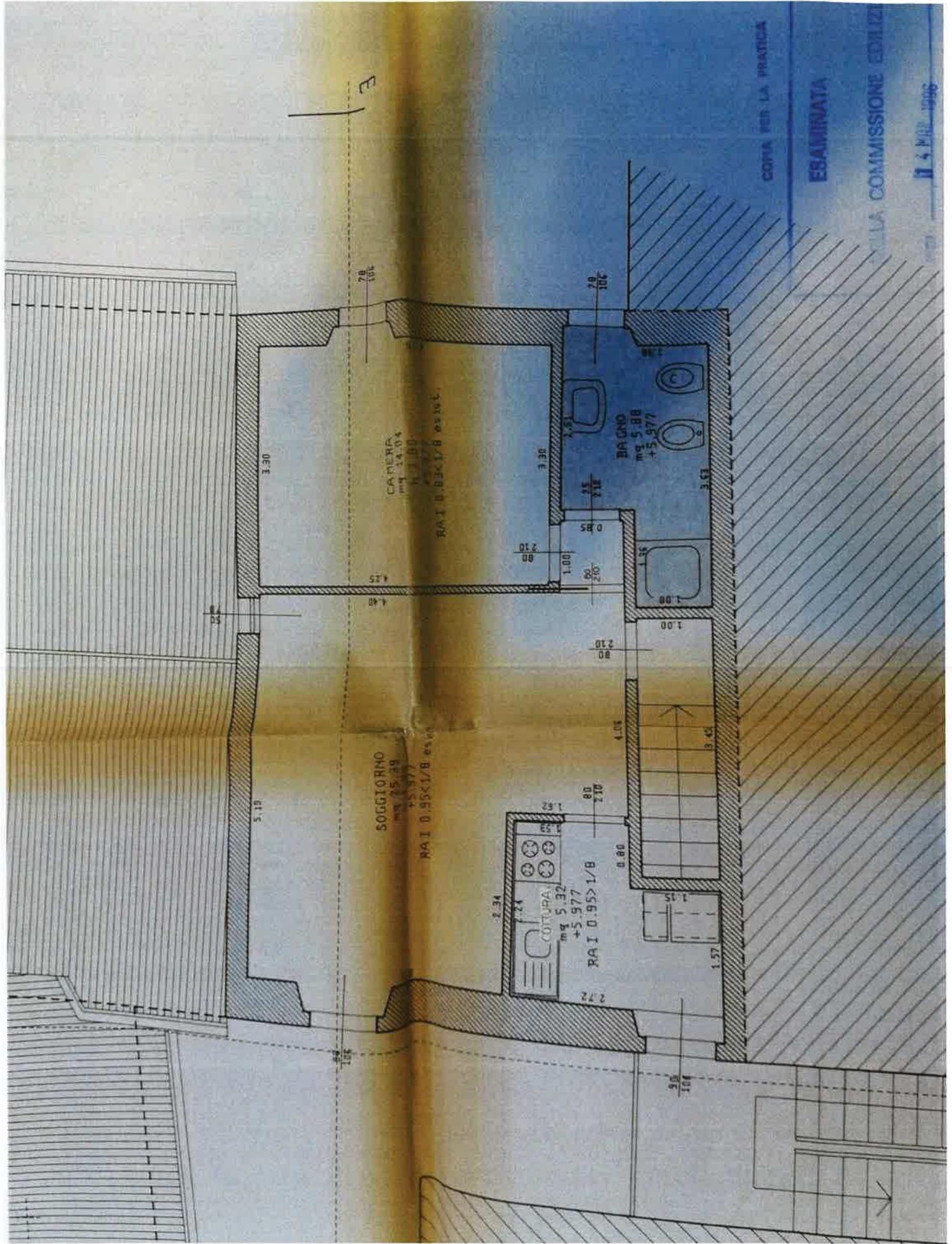


Pareri richiesti	
USSL	
strade - verde - arredo urbano	
ecologia	
traffico	
urbanistica	
vigilanza	

NOTE:

Bocconi





COPIA PER LA PRATICA
ESAMINATA
 ALLA COMMISSIONE EDILIZIA
 11 MAR 1996



COMUNE DI BRESCIA
 SETTORE SPORTELLI
 DELL'EDILIZIA E DELLE IMPRESE
 Part. IVA 00761890177

N. 290 STAT
 N. 005131/99 BOLL
 N. 036431/99 P.G.

VARIANTE A
 CONCESSIONE EDILIZIA

BRESCIA, - 9 APR 2002

Vista la domanda presentata da:
 S.M.F. EDILE S.R.L. - VIA BENVENUTI N.60 - BRESCIA

03408890170

in data 22/12/99 (bolletta nr. 005131/99)
 relativa ai lavori di MODIFICHE DISTRIBUTIVE E DI PROSPETTO
 AUMENTO UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. VARIANTE

in VIA CESARE GUERINI N. 31

fogli/mappali: 191/316-317

Visto il progetto a firma di:
 ING. FRANCHINI MARCO - VIA FERRARI N.4 - BOTTICINO SERA (BS) FRNMRC64D24E157C

Visto il parere dell'A.S.L. in data	//	N.	//
Visto il parere della Commissione Edilizia del	13/01/00		
Visto il N.O. ai sensi del D. Lgs. 490/99 in data	//	N.	//
Vista l'Autorizzazione Paesistica del	//	N.	//
ai sensi dell'art.151 D. Lgs. 490/99 subdelegato al Comune con L.R.18/97			
SI CONCEDE			

la esecuzione dei lavori previsti nel progetto citato in premessa con la osservanza delle norme di legge e dei regolamenti e salvi in ogni caso i diritti di terzi, compreso il Comune come ente patrimoniale.

- le opere autorizzate sono classificate come intervento tipo // art. 31 legge 457/1978.
- la presente CONCESSIONE e' rilasciata per opera edilizia in Zona/e : A2

Allegati N. 14

IL RESPONSABILE DI SETTORE
 (Dr. Ing. Giorgio Testi)

AVVISO NOTIFICATO IL : 18 APR 2002

NOTE, PRESCRIZIONI e MODALITA' ESECUTIVE

CONCESSIONE ORIGINARIA DEL 04/07/97 CON N. 035221/95 P.G. E N. 002921/95
 RILASCIATA A:
 RILASCIATA A FRUGONI BRUNO E LUISA E VOLTURATA POI AL NOMINATIVO SUINDICATO
 IL 15.09.97 CON PROV. BOLL. 2926/97
 LE CONDIZIONI DEL PROVVEDIMENTO ORIGINARIO RIMANGONO INVARIATE.
 PER LE OPERE NON APPROVATE E' STATO EMESSO PROVVEDIMENTO SANZIONATORIO
 A CARICO DELLA SOCIETA' IN DATA 22.10.01 GIA' ASSOLTO.

IL CAPO RIPARTIZIONE
 Dott. Enrico Sartori

ESAMINATA
 NELLA COMMISSIONE EDILIZIA
 DEL 19 GENNAIO

[Handwritten signature]

~~COMUNE DI BRESCIA
 001991 31 V 99
 SETT. EDILIZIA PRIVATA~~

005131 2201099

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE LAVORI

IL COMMITTENTE

Ing. MARCO FRANCHINI
 Ordine Ingegneri di Brescia n. 2383
 Via Ferrari, 4 - BOTTICINO

Ing. MARCO FRANCHINI
 Ordine Ingegneri di Brescia n. 2383
 Via Ferrari, 4 - BOTTICINO

G.M.F. Edile SRL
 Via G. Benvenuti, 60 - BRESCIA

Ing. MARCO FRANCHINI Via A. Ferrari, 4 Botticino Sera (BS) Tel/Fax Off. 030/2691303 Tel.Ceil. 0335/6454738	PROGETTO	VARIANTE a C.E. n° 2921/95 Boll. n° 35221/95 P.G. del 4/07/97		TAVOLA 8
	COMMITTENTE	G.M.F. Edile SRL Via G. Benvenuti, 60 - BRESCIA		
COMUNE DI BRESCIA	CONTENUTO PIANTA PIANO SECONDO DI PROGETTO	PROT/COLL.	DATA MARZO 1999	DISEGNO DI GIORGIO
		SCALA 1:50	AGGIORNAMENTO	



GENIO CIVILE DI BRESCIA
Si attesta l'avvenuto deposito
(Legge 5-11-1971 n. 1098)
1'3 MAG. 1999
N. pos. *4446* Il Funz. Inc.

Posizione n° 4446 del 12/11/1997

COLLAUDO STATICO

delle opere in conglomerato cementizio armato, in legno e in laterizio relative alla ristrutturazione di un edificio esistente ad uso civile abitazione, sito in Comune di Brescia località S. Eufemia Via C. Guerini 31 di proprietà della Ditta G.M.F. Edile s.r.l. con sede in Brescia - S. Eufemia Via Benvenuti 60.

Il fabbricato è destinato a civile abitazione ed è costituito da piano terreno, primo piano e secondo piano mansardato. Trattasi della completa ristrutturazione di un fabbricato residenziale esistente.

Descrizione delle strutture portanti:

Fondazioni continue esistenti dei muri portanti in muratura di pietra e mattoni o in conglomerato cementizio armato.

Fondazioni continue eseguite in sottomurazione dei muri portanti in conglomerato cementizio armato.

Fondazioni continue dei nuovi muri portanti in conglomerato cementizio armato.

Muratura portante parte esistente in pietra e mattoni, e parte di nuova realizzazione in laterizio.

Plinti a sostegno dei pilastri, e pilastri stessi in conglomerato cementizio armato.

Travi, architravi e cordoli in c.c.a.

Solai della prima e seconda soletta in legno con travetti



rettangolari 11x15 cm, interasse 50 cm, assito sp. 2,5 cm, e sovrastante pappo di ripartizione in triangolato riempito con malta di cemento e ferro armato con barre tipo POLTRONA armata con rete elettrosaldata in acciaio Ø 3 maglia 15x15 cm.

Travi a sostegno dei travi in legno in profilati a caldo d'acciaio tipo HEA 180.

Scale prefabbricate a giorno in acciaio tubolare e legno. Balconi a sbalzo costituiti da soletta piena in conglomerato cementizio armato.

Orditura del tetto su solaio inclinato in legno con travetti rettangolari dia. 11x15 cm e 13x17 cm, interasse 50 cm, assito sp. 2,5 cm, poggianti su travi principali di solmo o falsi puntoni pure in legno, con sovrastante copertura in tegole curve a canale (coppi).

Cornicioni di gronda costituiti da barre in legno in proiezione del solaio di copertura sopra descritto a greste pari caratteristiche.

Persone fisiche e giuridiche interessate:

- Proprietario: Ditta G.M.F. Edile s.r.l. con sede in Brescia - S. Eufemia Via G. Benvenuto 65
- Progettata dagli architetti Ing. Geom. Giorgio Franchini
- Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 1829
- Direttore dei lavori: Geom. Giorgio Franchini
- Progettata dallo strutturista Ing. Marco Franchini - Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 2383

- Direttore dei lavori per l'opera: Ing. Marco Franchini
- Esecutore delle opere: Impresa ED-BO COSTRUZIONI s.r.l. corrente in Bologna Via Garibaldi 8

Operazioni di collaudo

E' stato effettuato un sopralluogo il giorno 4 maggio 1989 alla presenza del Direttore dei lavori Geom. Giorgio Franchini e del D.L. per l'opera Ing. Marco Franchini durante il quale si e proceduto ad un esame visivo delle strutture portanti con particolare attenzione alla presenza di eventuali deformazioni anomale e alla verifica dello stato di attuazione del progetto ed sono risultate soddisfacenti le osservazioni fatte durante la visita. Le strutture sono conformi al progetto ed al D.P.L. per l'opera.

Confermato gli esecutori appaltatori e provveduto al pagamento del prezzo finale della somma di lire 1.000.000.000 e la buona esecuzione delle opere nel rispetto delle norme d'arte, non essendo stati riscontrati errori sostanziali e/o di ordine di natura tecnica e/o di natura economica. Sono stati approntati i documenti necessari per la prosecuzione delle opere.

- 1 - che le strutture appaltate corrispondano esattamente a quanto descritto nel progetto di base;
- 2 - che il cantiere appaltato sia stato eseguito;
- 3 - che gli esecutori appaltatori siano conformi alle norme tecniche e alle relative realizzazioni;

- 4 - che le prove sclerometriche hanno dato buoni risultati;
- 5 - che non si sono riscontrati segni di cavillature, né difetti o deformazioni dovuti a cattivo comportamento statico delle strutture,

il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan - Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879 - domiciliato in Brescia, Via Cipro, 118, ritiene che le opere oggetto del presente certificato sono atte allo scopo per cui furono eseguite ed atte altresì a sopportare con tutta sicurezza i carichi previsti.

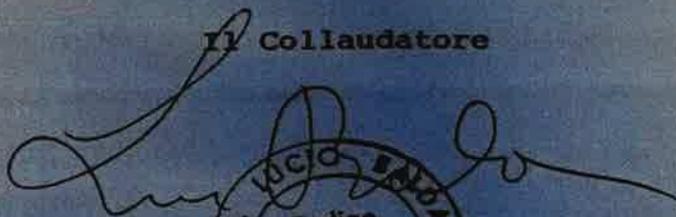
Il sottoscritto dichiara pertanto collaudabili le opere in conglomerato cementizio armato, in legno e in laterizio relative alla costruzione sita in Brescia località S. Eufemia Via C. Guerini 31, di proprietà della Ditta G.M.F. Edile s.r.l. con sede in Brescia Via Benvenuti 60, come con questo atto effettivamente le

C O L L A U D A

ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge n° 1086 del 5/11/1971 e del D.M. del 9/1/1996, rilasciando il presente certificato per gli usi di legge.

Brescia, 7 maggio 1999

Il Collaudatore



**TERMOIDRAULICA e RIP. EDILI
di BRESCIANI FIORENZO**
V. Lazzaretto, 32 - Tel. e Fax 030/9131712
25017 LONATO (Brescia)
Codice Fiscale: BRS FNZ 54R21 E8875
Partita IVA: 00056480981

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**

ART. 3 LEGGE N. 46 DEL 3 MARZO 1990 - D.M. 20 FEBBRAIO 1992 - D.P.R. 18 APRILE 1994 N. 3092

n. 321/99 DEL 10.2.99

Il sottoscritto **BRESCIANI FIORENZO** (titolare o legale rappresentante)

dell'impresa (ragione sociale) **TERMOIDRAULICA E RIP. EDILI DI BRESCIANI FIORENZO**

operante nel settore **INSTALLAZIONE IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARI**

con sede in via **LAZZARETTO**

n. **32** comune **LONATO**

(Prov.) **BS** tel. **030/9131712**

part. IVA **00056480981**

iscritta al R.I. e al R.E.A. (R.D. n. 20.09.1934, n. 2011 - Art. 8, L. 29.12.1993, n. 580 - D.P.R. 07.12.1995, n. 581)

della camera C.C.I.A.A. di **BRESCIA** n. **233740**

iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 08.08.1985, n. 443) di **BRESCIA** n. **74753**

esecutore dell'impianto (descrizione schematica) **Formazione impianto riscaldamento con installazione
caldaia murale a gas metano - 2. Fam. da 20.000 kcalh.**

inteso come: nuovo impianto; trasformazione; ampliamento; manutenzione straordinaria; altro (1)

NB - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

commissionato da **LO.BO COSTRUZIONI DI LORINI E BONASSI - BERLINGO (BS)** installato nei locali siti

nel comune di **BRESCIA** (prov. _____) via **C. GUERINI**

n. **31** scala _____ piano **2.** interno **(6)** di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e

indirizzo) **CMF EDILE DI FRANCHINI - BRESCIA**

in edificio adibito ad uso: industriale; civile (2); commercio; altri usi.

DICHIARA

sotto la propria responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);

seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego (3); **UNI 7129**

installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge 46/1990;

controllato il processo di attuazione della sicurezza o della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge

Allegati obbligatori:

progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);

relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5) (mod. Buffetti 8943/3);

schema di impianto realizzato (6);

riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per infirmità persone o a cose derivanti, sia per omissione dell'impianto da parte di terzi, ovvero:

data **10.2.99**

il resp. tecnico

il dichiarante

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. 10 (9)

data

firma

COPIA PER IL COMMITTENTE da consegnare in triplice copia (una per il committente, una per il dichiarante, una per l'archivio)

COPIA PER LA DITTA INSTAL LATRICE da depositare in triplice copia (una per l'archivio, una per il dichiarante, una per l'archivio)

**TERMOIDRAULICA e RIP. EDILI
di BRESCIANI FIORENZO**
Lazzaretto, 32 - Tel. e Fax 030/9131712
25017 LONATO (Brescia)
Codice Fiscale: BRS FNZ 54R21 E8875
Partita IVA: 00056480981

APPARTAMENTO N°6 (P.2°)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

art. 9, legge n. 46 del 5 marzo 1990
D.M. 20.2.1992

Il sottoscritto VALLIO FAUSTO
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) DITTA VALLIO FAUSTO
operante nel settore ELETTRICISTA con sede in Via RISORGIMENTO
n. 27 Comune CASTENEDOLO (prov. BS) tel. 030/349629
P.IVA 01587210178 () iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n. 2011)
della Camera C.I.A.A. di BRESCIA n. 249100 () iscritta all'Albo Provinciale
delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985, n. 443) di BRESCIA n. 082552 esecutrice
dell'impianto (descrizione schematica): nuovo impianto elettrico abitato civile
appartamento n° 6 con metro 3kw
inteso come: nuovo impianto; () trasformazione; () ampliamento; () manutenzione straordinaria;
() altro (1)

Nota - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1^a - 2^a - 3^a famiglia,
GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.

commissionato da: Ing. Bianchini, installato nei locali siti nel Comune di:
Brescia (S. Eufemia) (prov. BS) Via Guesini n. 31 scala
piano 2° interno 60 di proprietà di (nome, cognome, indirizzo) G.M.F. Edile SRL
VIA G. BENVENUTI 60 - 25135 BRESCIA
in edificio adibito ad uso: () industriale, civile, () commercio, () altri usi.

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art. 6 della Legge 46/1990);
- seguito la norma tecnica applicabile all'impianto (3):

- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione - art. 7 Legge 46/90;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- ~~relazione di conformità dell'impianto con obbligo di progetto~~ (4);
 - relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
 - schema di impianto realizzato (6);
 - ~~certificato di conformità dell'impianto ai requisiti tecnici~~ (7);
 - copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.
- Allegati facoltativi (8):

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

data 3.6.99

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario

VALLIO FAUSTO
Impianti elettrici e riparazioni
epod...
Abite:
Partita IVA 01587210178

Firmato Da: BIANCHETTI TOMMASO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA-3 Serial#: 287a0f61232f102902ee5ea0f941825f



COMUNE DI BRESCIA
SETTORE SPORTELLI DELL'EDILIZIA
E DELLE IMPRESE
VIA MARCONI N. 12

Brescia, 16 APR 2003

BOLL. 03/1170
P.G. 03/12326

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la domanda inoltrata dalla **S.R.L. G.M.F. EDILE C/O FRANCHINI GIORGIO** -
P.I. - 03408890170 - in qualità di **PROPRIETARIA** dell'immobile sito in Brescia
in **VIA C. GUERINI N. 31** ; intesa ad ottenere l'autorizzazione all'abitabilità
dell'immobile suddetto di cui **alla CONCESSIONE BOLL. 95/2921 E P.G. 95/35221 E**
SUCCESSIVE VARIANTI BOLL. 99/5131 E P.G. 99/36431;

vista la documentazione in atti e la dichiarazione del Direttore dei lavori di cui all'art. 4
del Regolamento approvato con D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 in attuazione dell'art. 2
della Legge 24/12/93

AUTORIZZA

che l'unità immobiliare premenzionata venga adibita all'uso indicato nelle tavole del
progetto approvato e nella corrispondente denuncia di **VARIAZIONE** catastale
presentata all'U.T.E. in data **20.5.1999** prot. n. **H00202/99;** relativa al foglio n 1
mapp. **141 sub. 8-9-16-17-18-19 ;**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Ing. Giorgio Testi)



ALLOGGIO VIA GUERINI, 80 SUB. 10-11



Foto 1: ingresso



Foto 2: tinello





Foto 3: cottura



Foto 4: soggiorno





Foto 5: soggiorno

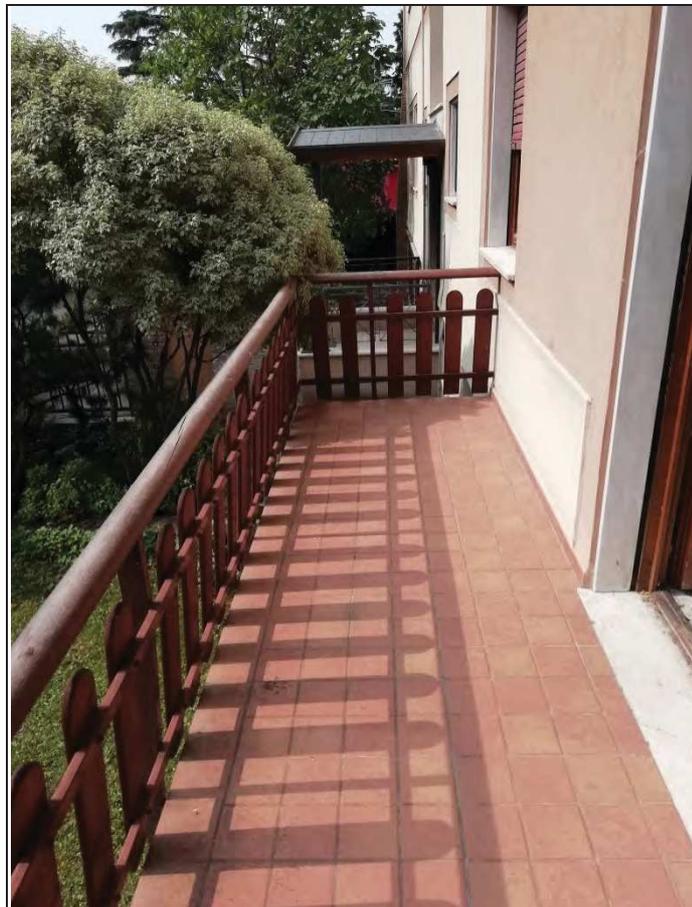


Foto 6: balcone





Foto 7: camera nord



Foto 8: bagno





Foto 9: bagno

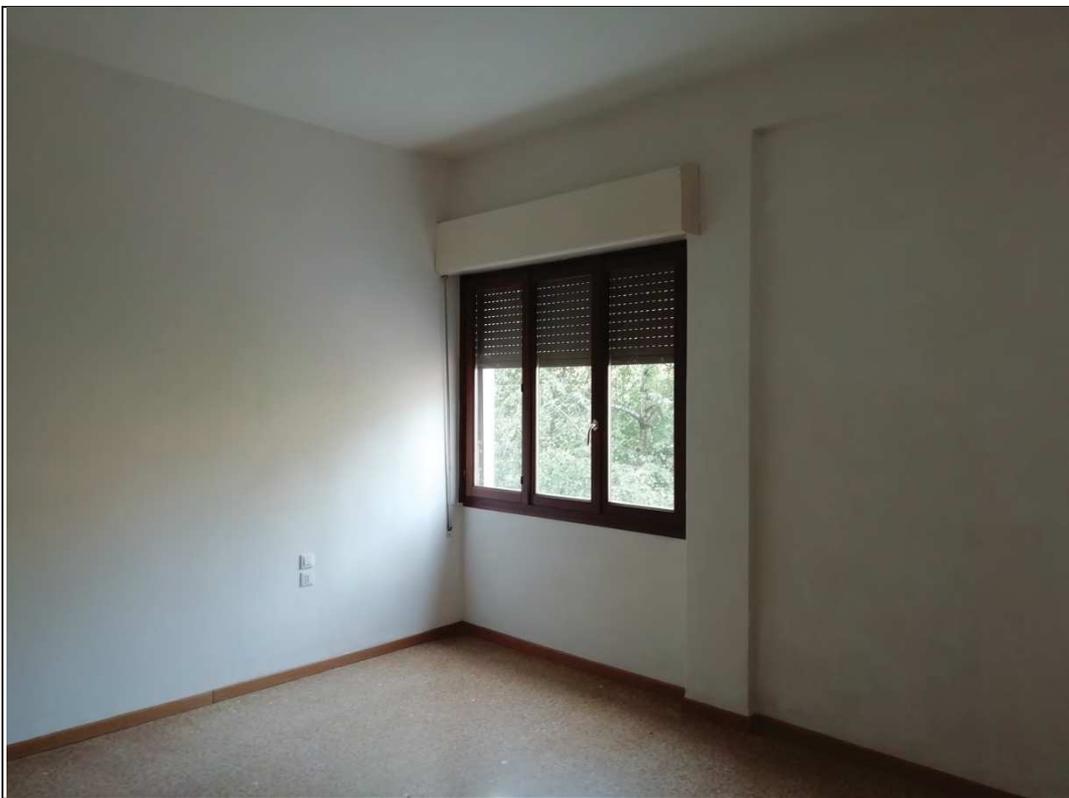


Foto 10: camera sud





Foto 11: interno autorimessa



Foto 12: esterno autorimessa





Foto 13: prospetto est – ingresso pedonale



Foto 14: prospetto nord/est – ingresso



ALLOGGIO VIA GUERINI, 80 SUB. 9-12-26-27-28



Foto 15: ingresso



Foto 16: tinello





Foto 17: cucinino



Foto 18: cucinino





Foto 19: soggiorno



Foto 20: soggiorno





Foto 21: camera sud



Foto 22: balcone





Foto 23: bagno

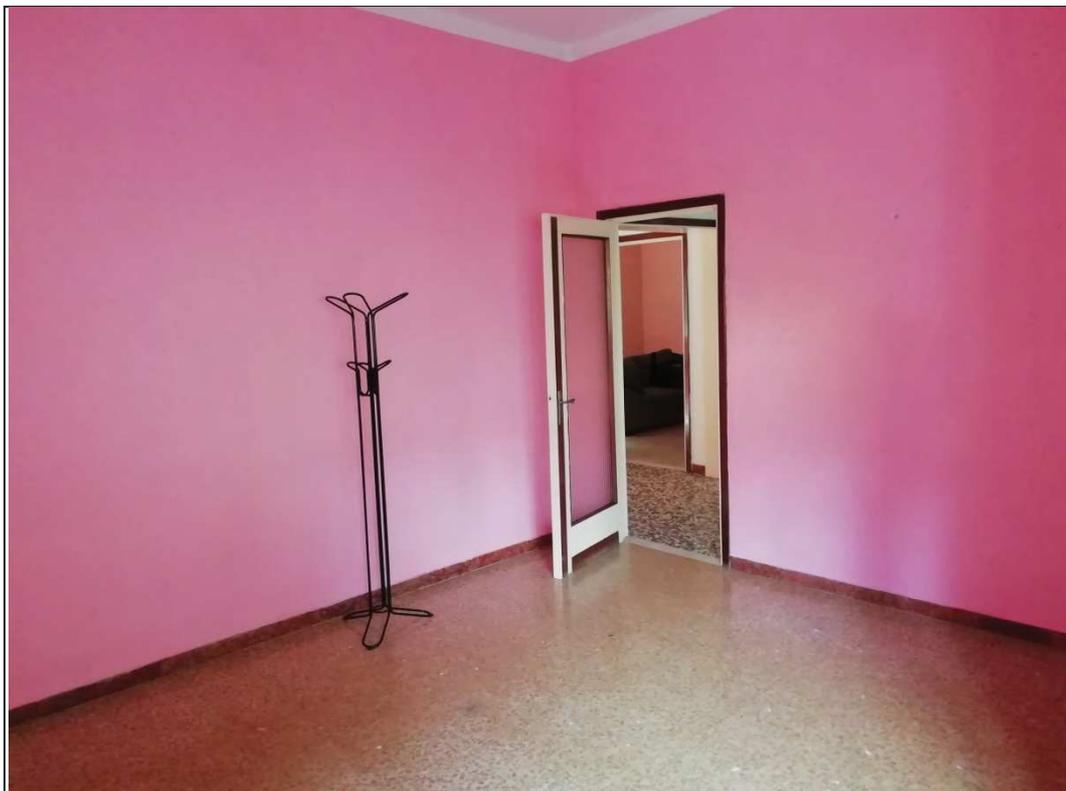


Foto 24: camera nord





Foto 25: interno autorimessa



Foto 26: esterno autorimessa





Foto 27: sottotetto



Foto 28: sottotetto





Foto 29: prospetto est – ingresso pedonale

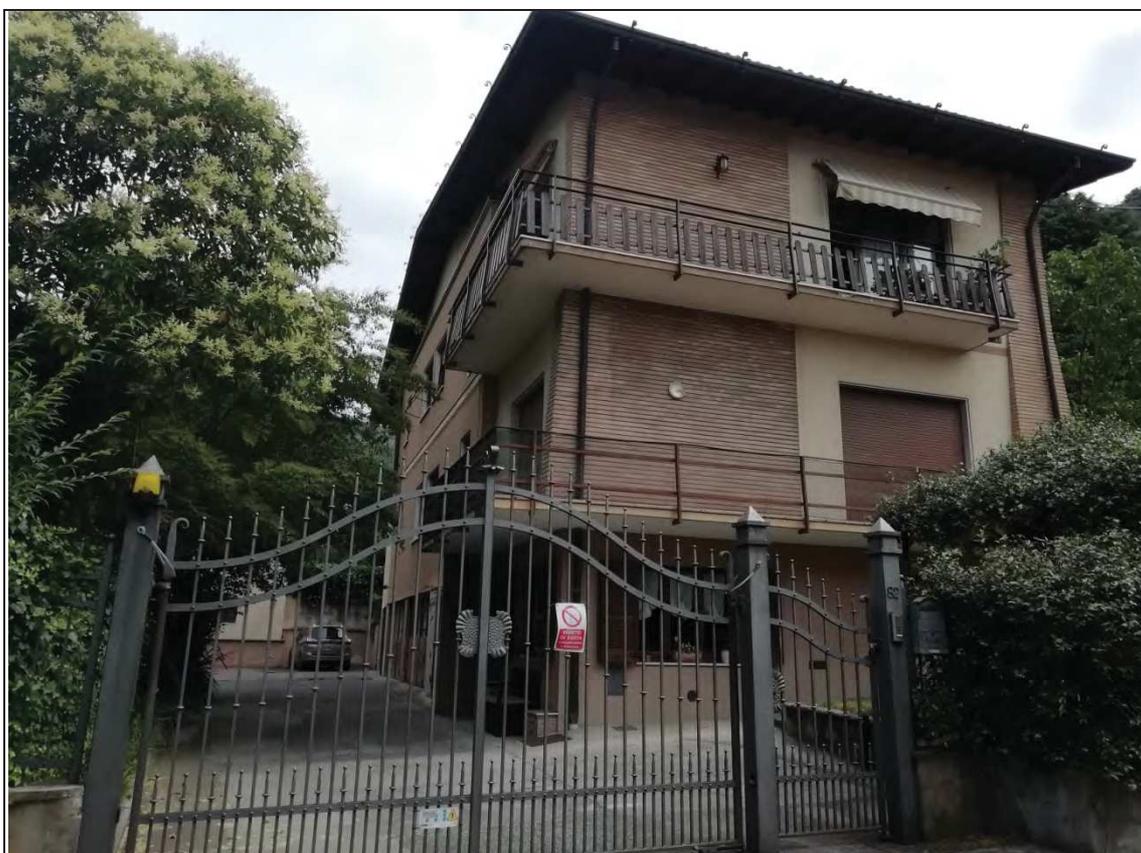


Foto 30: prospetto sud/ovest – ingresso carraio



ALLOGGIO VIA GUERINI, 31 SUB. 19



Foto 31: soggiorno



Foto 32: soggiorno – ingresso





Foto 33: cucinino



Foto 34: cucinino





Foto 35: vano su scala



Foto 36: bagno





Foto 37: bagno



Foto 38: camera





Foto 39: camera

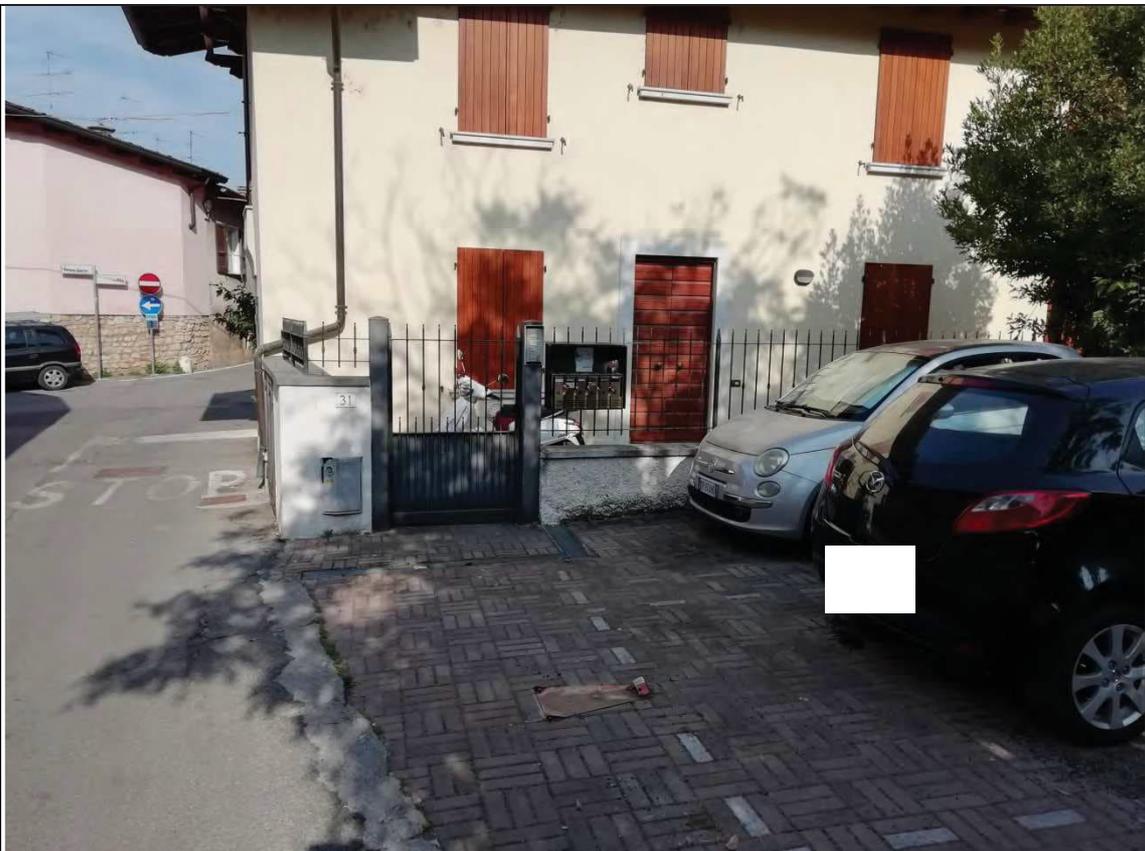


Foto 40: ingresso civ. 31





Foto 41: camminamento



Foto 42: scala di accesso





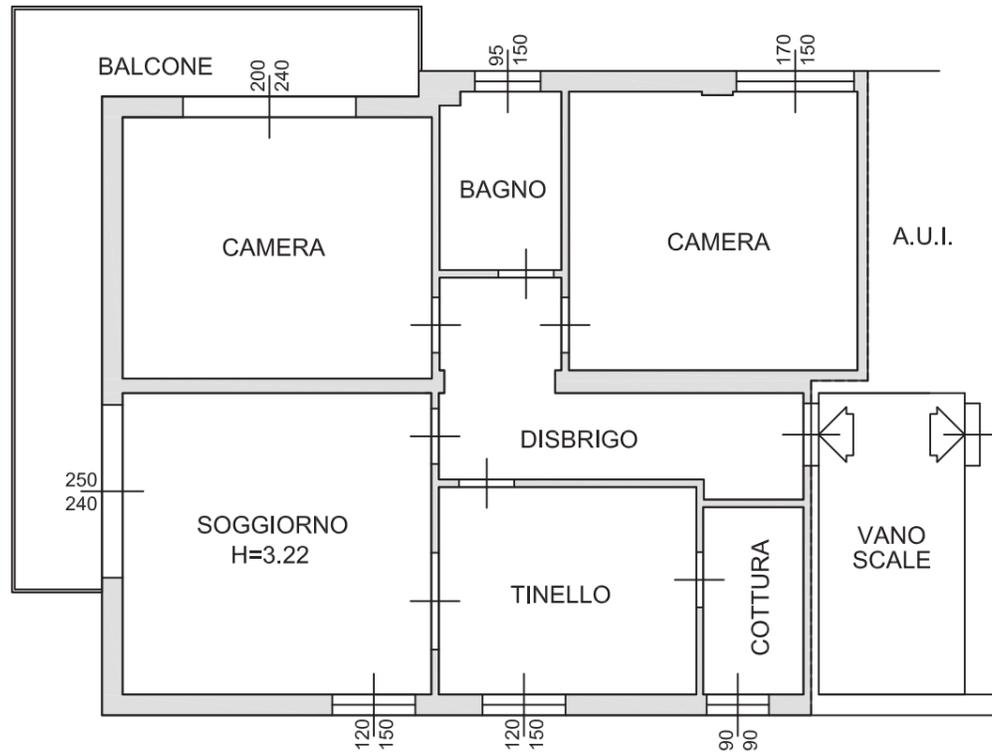
Foto 41: prospetto sud



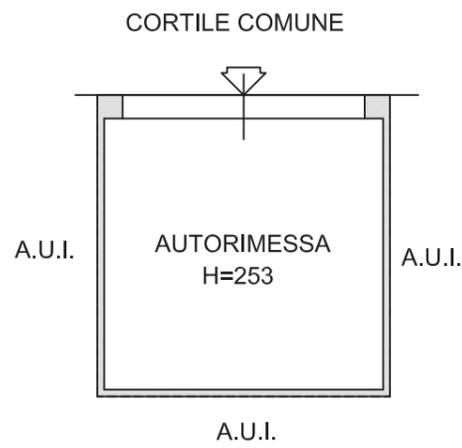
Foto 42: prospetto sud



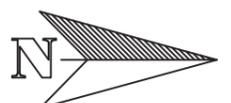
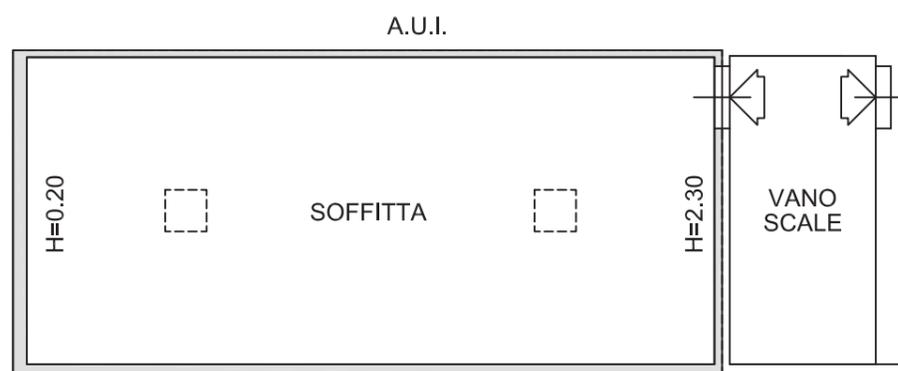
PIANO RIALZATO (SUB. 9)



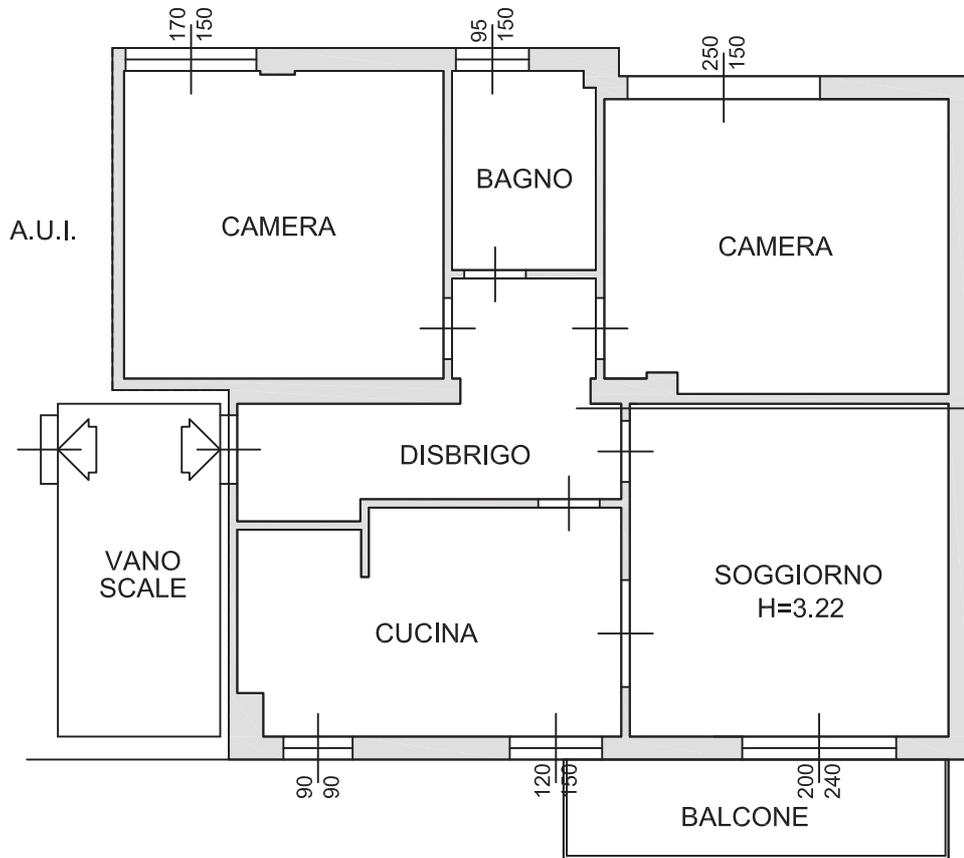
PIANO SEMINTERRATO (SUB. 12)



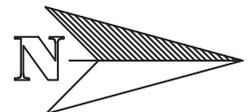
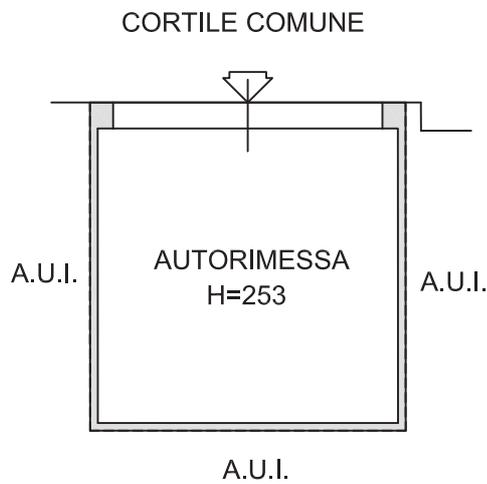
PIANO SOTTOTETTO (SUB. 26-27-28)



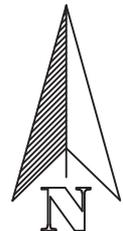
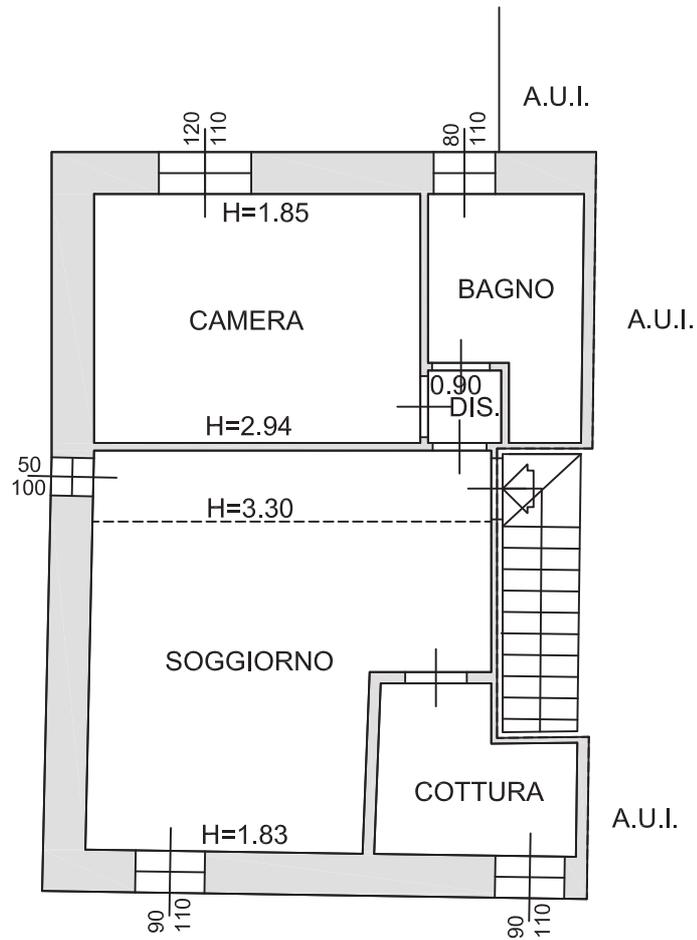
PIANO RIALZATO (SUB. 10)



PIANO SEMINTERRATO (SUB. 11)



PIANO SECONDO (SUB. 19)



ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione. Il prezzo ottenuto è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore ed il più conveniente per l'acquirente.

Il valore è ottenuto tramite l'applicazioni di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile ed alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I dati utilizzati si basano su dati raccolti tramite consultazioni delle banche dati delle agenzie immobiliari, avendo se del caso anche contatti diretti, e delle pubblicazioni OMI ricavabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate oltre ai dati del listino immobiliare della CCIA di Brescia ProBrixia.

E' stata svolta una indagine conoscitiva del mercato per individuare il segmento del mercato stesso in cui ricade l'immobile, per poter meglio comparare l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili di prezzo noto.

Per effettuare una corretta comparazione si sono presi in considerazione tre immobili siti nel Comune di Brescia, in particolare:

Appartamento 1 Brescia S.Eufemia = Trilocale in S.Eufemia, posto al 2^a piano, no balcone, posto auto.
Mq. 120,00. Prezzo: € 168'000,00 (€. 1.400/mq)

Appartamento 2 Brescia S.Eufemia = Nuovo Quadrilocale in via Cesare Guerini, 30, posto al 1^a piano, no balcone, posto auto comune.
Mq. 142,00. Prezzo: € 360'000,00 (€. 2.535/mq) NUOVO

Appartamento 3 Brescia S.Eufemia = Appartamento su due piani da ristrutturare, posto al 2^a piano, balconi, posti auto.
Mq. 230,00. Prezzo: € 290'000,00 (€. 1.260/mq) DA RISTRUTTURARE

Appartamento 4 Brescia S.Eufemia = Trilocale in VIA Benvenuti Giacomo, posto al 1^a piano, no balcone, posto auto.
Mq. 150,00. Prezzo: € 190'000,00 (€. 1.267/mq) DISCRETO STATO

La valutazione media ponderata allo stato di conservazione di quanto sopra è quantificabile in 1.615,50 €/mq di superficie commerciale.

A miglior chiarimento vengono allegate le tabelle dedotte dalla banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" del sito dell'Agenzia delle Entrate e dalla banca dati del listino della Borsa Immobiliare di Brescia "ProBrixia":



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Periferica/CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST

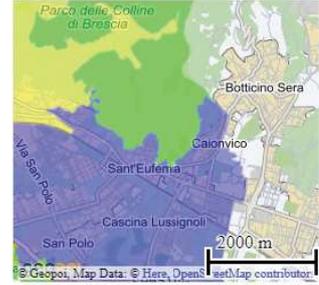
Codice zona: D5

Microzona: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2600	L	7,1	9,1	N
Abitazioni civili	Normale	1650	2200	L	6	7,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1650	L	5,1	6,2	N
Autorimesse	Normale	880	1100	L	3,6	4,6	N
Box	Normale	950	1300	L	3,9	5,1	N
Posti auto coperti	Normale	690	870	L	2,6	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	470	620	L	1,7	2,4	N
Ville e Villini	Normale	1750	2300	L	6,5	8,3	N

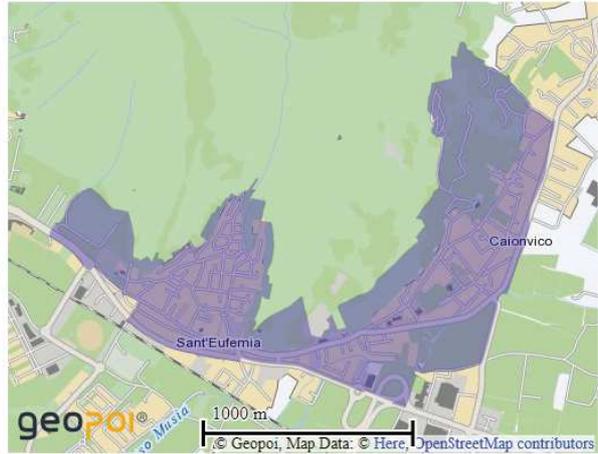


Tabella 1: dedotta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari "OMI" del sito dell'Agenzia delle Entrate



VISURA 85714 DEL 22/06/2023

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2022
Comune: Brescia
Area: S.EUFEMIA
Tipo immobile: Abitazioni

S.Eufemia

Nuovo	2.700 €/Mq.	2.520 €/Mq.
Recente	2.335 €/Mq.	1.970 €/Mq.
Agibile 1:	1.605 €/Mq.	1.240 €/Mq.
Agibile 2:	1.170 €/Mq.	1.095 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.020 €/Mq.	950 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,4 %	2,61 %

Collina

Nuovo	2.900 €/Mq.	2.700 €/Mq.
Recente	2.505 €/Mq.	2.110 €/Mq.
Agibile 1:	1.710 €/Mq.	1.315 €/Mq.
Agibile 2:	1.235 €/Mq.	1.160 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.080 €/Mq.	1.000 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,49 %	2,68 %

Tabella 2: dedotta dalla banca dati del listino della Borsa Immobiliare di Brescia "ProBrixia":

A fronte di quanto sopra esposto, vista la posizione degli immobili ed il grado di finiture degli stessi si può definire quanto segue:

IMMOBILI SITI IN VIA GUERINI n. 80-84 (appartamenti), catastalmente Sez. SEU Foglio 1 Mappale 2726

- sub. 9 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 104 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.
- sub. 12 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1
- sub. 26 Bene comune non censibile ai sub. 27-28 atrio - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2[^]
- sub. 27 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 5 mq, tot. 7 mq - rend. €. 6,46 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2[^]
- sub. 28 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 20 mq - rend. €. 25,82 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2[^]

si ritiene equo attribuire **il più probabile valore in libero mercato dell'immobile** come segue:



121,66 mq x € 1.500,00 = € 182.496,00 dai quali vengono detratte spese per regolarizzazione edilizia (€ 3.400,00) e regolarizzazione catastale (€ 1.200,00) ottenendo un importo pari ad € 177.896,00 arrotondato a **€ 177.800,00 diconsi Euro centosettantasettemilaottocento/00**

- sub. 10 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 101 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89
- via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 11 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

si ritiene equo attribuire **il più probabile valore in libero mercato dell'immobile** come segue:

107,52 mq x € 1.500,00 = € 161.283,00 dai quali vengono detratte spese per regolarizzazione edilizia (€ 44'000,00) e regolarizzazione catastale (€ 700,00) ottenendo un importo pari ad € 116.583,00 arrotondato a **€ 116.500,00 diconsi Euro centosedicimilacinquecento/00**

IMMOBILE SITO IN VIA GUERINI n. 31 (appartamento), catastalmente Sez. SEU Foglio 1 Mappale 2726

- sub. 19 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 5 - cons. 4 vani - sup. tot. 64 mq, escl. aree scop. 64 mq. - rend. €. 258,23 -
via Cesare Guerini n. 31 - P. 2^

si ritiene equo attribuire **il più probabile valore in libero mercato dell'immobile** come segue:

64,00 mq x € 1.600,00 = € 102.400,00 dai quali vengono detratte spese per regolarizzazione edilizia (€ 2.500,00) ottenendo un importo pari ad € 99.900,00 arrotondato a **€ 100.000,00 diconsi Euro centomila/00**



ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile entro un intervallo di tempo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

la vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, riflettendo un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato per un periodo sufficiente.

Detto valore si prevede inferiore del prezzo di mercato subendo di fatto un deprezzamento dovuto in primo luogo al fatto che il bene non è stato esposto sul mercato a sufficienza, ed in secondo luogo per la dinamica dei prezzi di mercato degli immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie.

Considerato quanto sopra si ritiene equo quantificare i valori delle unità oggetto di stima come segue:

IMMOBILI SITI IN VIA GUERINI n. 80-84 (appartamenti), catastalmente Sez. SEU Foglio 1 Mappale 2726

- sub. 9 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 104 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 12 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

- sub. 26 Bene comune non censibile ai sub. 27-28 atrio - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

- sub. 27 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 5 mq, tot. 7 mq - rend. €. 6,46 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

- sub. 28 - z.c. 3 - cat. C/2 - classe 3 - cons. 20 mq - rend. €. 25,82 - via Cesare Guerini n. 80 - P. 2^

valore in condizione di vendita forzata = 155.200,00 dicono centocinquantacinquemiladuecento/00 euro.

- sub. 10 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - cons. 6 vani - sup. tot. 101 mq, escl. aree scop. 99 mq. - rend. €. 278,89 - via Cesare Guerini n. 84 - P. T.

- sub. 11 - z.c. 3 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - rend. €. 47,10 - via Cesare Guerini n. 80 - P. S1

valore in condizione di vendita forzata = € 105.000,00 dicono centocinquemila/00 euro.

IMMOBILE SITO IN VIA GUERINI n. 31 (appartamento), catastalmente Sez. SEU Foglio 1 Mappale 2726

- sub. 19 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 5 - cons. 4 vani - sup. tot. 64 mq, escl. aree scop. 64 mq. - rend. €. 258,23 - via Cesare Guerini n. 31 - P. 2^

valore in condizione di vendita forzata = € 89.000,00 dicono ottantanovemila/00 euro.

