

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. 67/2023

Giudice delegato:

DOTTOR MARCO MARULLO

Anagrafica

Creditore procedente:

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A.
n.q. di mandataria di Dante SPV s.r.l.
Con sede in Via Alfieri, n. 1 – 31015 CONEGLIANO (TV)
P.Iva/C.f. :05233640266

Rappresentato dagli Avvocati

Grazia Maria Sciarra e Giovanni Rocchi
Con Studio in Via Vittorio Emanuele, n. 1
25122 Brescia
Tel. 03029707
PEC: grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it
giovanni.rocchi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. Antonella Podavitte (per Bertocchi Renza Maria)
Via Umberto I, 17
25030 Urago d'Oglio (BS)

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

BONATO DOTT. ARCH. MICHELE

Via F. Franchi, 134 – 25045 Castegnato (BS)

CF: BNT MHL 66P30 B157O

Tel. 0302140773

Fax. 0302140773

E-Mail: michbon@alice.it

Pec: michele.bonato@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1663



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto: 15 marzo 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 24 marzo 2023

Data della consegna del rapporto di valutazione : 27 maggio 2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 06 luglio 2023

Identificazione dei lotti

LOTTO N. 01/02

Descrizione sintetica: ABITAZIONE

Ubicazione: Via Don A. Donina – Urago d'Oglio (BS)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati – Fg. 9 - Sezione NCT - Particella 423 – Categoria A/2 – Classe 5 - Sub 2 – Consistenza 6 vani - Rendita Catastale €. 356,36 - Sup. Catastale 134,00 mq totale escluse aree scoperte 118,00 mq.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Diritto di proprietà: OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 157.702,78 =diconsi Euro centocinquantasettemilasettecentodieci/78.

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

€ 149.816,69 = dicono Euro centoquarantanovemilaottocentosedici/69.

Più probabile valore in base all'analisi dei costi:

€ 157.710,70 = dicono Euro centocinquantasettemilasettecentodieci/70.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Media

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 18

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 23

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 26

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

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

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- 01 ISCRIZIONE del 06/12/1994 - Registro Particolare 5865 Registro Generale 32084
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 17511 del 22/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1010 del 10/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2004.
Cancellazione totale eseguita in data 11/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 02 TRASCRIZIONE del 15/12/1994 - Registro Particolare 22588 Registro Generale 33036
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 17510 del 22/11/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
- 03 ISCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2251 Registro Generale 9146
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 52063/10156 del 24/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 04 TRASCRIZIONE del 18/03/2014 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8765
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 56972/12479 del 07/03/2014
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 05 TRASCRIZIONE del 14/06/2022 - Registro Particolare 18246 Registro Generale 27111
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4740/2022 del 23/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 06 TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 6484
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 759/2023 del 04/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO N. 02/02

Descrizione sintetica: AUTORIMESSA

Ubicazione: Via Don A. Donina n. 8 – Urago d'Oglio (BS)

Identificativi catastali: Catasto fabbricati – Fg. 9 - Sezione NCT - Particella 423 – Categoria C/6 – Classe 2 - Sub 13 – Rendita Catastale €. 36,26 Sup, Catastale 26,00 mq.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Diritto di proprietà: OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 18.189,67 =diconsi Euro diciotttomilacentottantanove/67.

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

€ 17.280,18 = diconsi Euro diciassettemiladuecentottanta/18.

Più probabile valore in base all'analisi dei costi:

€ 17.938,03 = diconsi Euro diciassettemilanovecentotrentotto/03.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Media

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 21

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 24

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 27

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

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

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- 01 ISCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2251 Registro Generale 9146
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 52063/10156 del 24/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
02. TRASCRIZIONE del 18/03/2014 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8765
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 56972/12479 del 07/03/2014
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
03. TRASCRIZIONE del 14/06/2022 - Registro Particolare 18246 Registro Generale 27111
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4740/2022 del 23/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
04. TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 6484
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 759/2023 del 04/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento degli immobili.....	10
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	13
4.	Audit documentale e Due Diligence	177
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	177
4.2	Rispondenza catastale	22
4.3	Verifica della titolarità	255
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	277
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	288
7.	Analisi estimativa.....	288
8.	Riepilogo dei valori di stima	30
9.	Dichiarazione di rispondenza	322
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	333
11.	Bibliografia.....	33

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accertamenti peritali espletati:

- In data 3 aprile 2023 veniva comunicata la data del sopralluogo agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, alle eseguite tramite raccomandata e PEC.
- In data 05 aprile 2023 veniva effettuata richiesta tramite PEC all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia, per la verifica di contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.
- In data 05 aprile 2023 veniva inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Urago d'Oglio, tramite PEC inviata al Protocollo del Comune, la richiesta di accesso agli atti per poter visionare le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della stima intestate alle eseguite.
- In data 05 aprile 2023 veniva effettuata per via telematica Ispezione Ipotecaria (n. T341894 e T342273).
- In data 05 aprile 2023 veniva effettuata per via telematica l'acquisizione delle Planimetrie Catastali (n. T264573 e T264577), dell'Estratto mappa e degli Elaborati planimetrici (n. T279165).
- In data 24 aprile 2023 ricevuta risposta dall'Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di locazione per gli immobili.
- In data 03 maggio 2023 veniva effettuato il sopralluogo con rilievo fotografico e per le verifiche dimensionali dell'immobile.
- In data 03 maggio 2023 accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Urago d'Oglio per verifica irregolarità edilizie.
- In data 11 maggio 2023 è stata richiesta al notaio Morelli Nicoletta copia dell'Atto di Donazione degli immobili.
- In data 11 maggio 2023 è stata richiesta al notaio Santarpia Roberto copia dell'Atto di Compravendita degli immobili.
- In data 12 maggio 2023 è stata ricevuta dal notaio Santarpia Roberto copia dell'Atto di Compravendita degli immobili.

Dall'analisi della documentazione reperita risulta che:

LOTTO N. 01/02

Comune di Urago d'Oglio - Via Don A. Donina: ABITAZIONE

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Urago d'Oglio n. 1550 del 5 novembre 1993.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili – agibili con certificato rilasciato dal comune di Urago d'Oglio in data 17 ottobre 1994 n. 4246.

L'immobile è stato acquistato dalla OMISSIS come da Certificazione di Atto Notarile allegato il 22 novembre 1994.

La nuda proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutata OMISSIS Atto Notarile di donazione accettata del 07 marzo 2014.

Dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2023, si è rilevato che l'immobile è distribuito come rappresentato nella planimetria della scheda catastale, quindi diversamente rispetto agli elaborati grafici del progetto di costruzione del 1994 visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

- Nel progetto depositato e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano varianti eseguite in corso d'opera e nemmeno successivamente al progetto depositato.
- L'immobile è composto come rappresentato graficamente nella planimetria catastale che risulta corretta.
- L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disbrigo, tre camere e un bagno, balcone, portico e due corti esclusive.

LOTTO N. 02/02

Comune di Urago d'Oglio - Via Don A. Donina: AUTORIMESSA

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Urago d'Oglio n. 1550 del 5 novembre 1993.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili – agibili con certificato rilasciato dal comune di Urago d'Oglio in data 17 ottobre 1994 n. 4246.

L'immobile è stato acquistato dalla Signora OMISSIS come da Certificazione di Atto Notarile allegato il 22 novembre 1994.

La nuda proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutata OMISSIS per Atto Notarile di donazione accettata del 07 marzo 2014.

Dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2023, si è rilevato che l'immobile è distribuito come rappresentato nella planimetria della scheda catastale con difformità, poiché nel lato destro a 93 cm. dal muro di testa è

presente un'apertura con porta che unisce l'autorimessa alla cantina di pertinenza dell'abitazione, anche difforme rispetto agli elaborati grafici del progetto di costruzione del 1993 visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nel quale l'autorimessa e la cantina erano un unico locale senza né parete divisoria né porta tra i due locali.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano varianti eseguite in corso d'opera e nemmeno successivamente al progetto depositato.

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione : LOTTO N. 01/02

- Provincia: Brescia
- Comune: Urago d'Oglio
- Via/Piazza: Via Don A. Donina
- Civico n. 8
- Zona: **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO.**

Mappa geografica

Immagine tratta da Bing Maps Coordinate: 45,5164373 - 9,8671373



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale
- Tipologia immobiliare:** complesso residenziale
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio pluripiano
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** locali ad uso abitazione
- Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile sito al piano terra con accesso da Via Don A. Donina,8.
- Dimensione:** la superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati – Fg.9 - Sezione NCT - Particella **423** – Sub **2** – Categoria **A/2**- Classe **5** – Sup. Catastale **134,00 mq** totale escluse aree scoperte **118,00 mq**.

Caratteri domanda e offerta: normali.

Forma di mercato: libero mercato

Filtering: In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.

Fase del mercato immobiliare: il mercato immobiliare ha subito una generale contrazione per effetto del perdurare dell'attuale situazione economica sfavorevole.

Altro

Localizzazione : LOTTO N. 02/02

Provincia: Brescia

Comune: Urago d'Oglio

Via/Piazza: Via Don A. Donina

Civico n. 8

Zona: **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO.**

Mappa geografica



- ☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** autorimessa
- ☒ **Tipologia immobiliare:** complesso residenziale
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio pluripiano
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** locali ad uso abitazione
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile sito al piano interrato.
- ☒ **Dimensione:** la superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati – Fig. 9 - Sezione NCT - Particella 423 – Sub 13 – Categoria C/6 - Classe 2 – è pari a **m² 26,00**.
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** normali.
- ☒ **Forma di mercato:** libero mercato
- ☒ **Filtering:** In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.

Fase del mercato immobiliare: il mercato immobiliare ha subito una generale contrazione per effetto del perdurare dell'attuale situazione economica sfavorevole.

Altro

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

LOTTO N. 01/02

Comune di Urago d'Oglio - Via Don A. Donina n. 8: ABITAZIONE

Descrizione sintetica: ABITAZIONE (Catasto fabbricati – Fg. 9 - Sezione NCT – Particella 423 – Categoria A/2 – Classe 5 – Sub 2 - Consistenza 6 vani).

- L'immobile fa parte di un edificio con tre piani fuori terra ed uno interrato composto da 6 alloggi ed autorimesse e cantine nell'interrato, costruito nel 1994, non lontano dal centro storico del comune di Urago d'Oglio.
- L'appartamento è situato a Sud - Est del piano terra del condominio. A Ovest confina con altra unità immobiliare, a Est è adiacente ad un muro di confine con altra proprietà, anch'essa costruita in adiacenza al muro, a Nord con terrazza di altra proprietà, a Sud con altra proprietà.
- L'accesso al condominio avviene tramite l'ingresso pedonale posto su Via Donina e successivamente tramite due portoncini al piano terra, all'interno del quale vi è una scala condominiale che porta ai piani superiori, senza ascensore.
- L'ingresso all'immobile avviene al piano terra tramite atrio condominiale, da cui si accede direttamente al soggiorno dal quale tramite una portafinestra si accede prima al portico e poi alla corte esclusiva posta sul lato Sud alla quale si può accedere direttamente anche tramite un cancellino pedonale posto nel vialetto che collega l'accesso pedonale su Via Donina al portone d'ingresso del condominio; a Nord direttamente dal soggiorno si accede alla cucina e tramite una portafinestra al balcone e successivamente alla corte esclusiva a Nord dell'edificio; sempre dal soggiorno tramite un disbrigo, si accede: a Nord, ad una camera con finestra che affaccia sulla corte esclusiva posta a Nord; a Nord Est una camera con finestra che si affaccia sulla corte

esclusiva posta a Nord; a Sud Est una camera con finestra che si affaccia sulla corte esclusiva posta a Sud; a Sud è situato l'unico bagno con finestra che affaccia sulla corte esclusiva posta a Sud.

Nella parete che divide la cucina dalla sala a circa 1,40 m da terra è inserito un vetro artistico colorato.

Al di fuori della cucina, sul balcone chiuso da un serramento in alluminio di colore verde, è installata la caldaia a condensazione a gas per il riscaldamento dell'abitazione e la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'appartamento è dotato di sistema di condizionamento con split interni.

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, necessita di ritinteggiatura interna e riverniciatura degli infissi.

Il pavimento dell'abitazione è in ceramica.

Il bagno ha un pavimento di ceramica lucida e le pareti sono rivestite con le medesime piastrelle fino a circa due metri di altezza, i sanitari sono di colore bianco con vasca idromassaggio e un termo-arredo appoggiato su un muretto divisorio alto circa un metro che separa la vasca da bagno dalla zona in cui sono installati wc e bidet.

La porta d'ingresso è un portoncino di sicurezza rivestito in legno; le porte interne sono in legno color noce chiaro; i serramenti sono in legno hemlock con vetro doppia camera color noce scuro, con tapparelle in plastica e zanzariere.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano e termosifoni in ghisa, l'impianto idraulico ed elettrico sembrano in buono stato di conservazione.

Nella corte esclusiva posta a Nord la recinzione con l'altra proprietà posta più Nord, è stata eliminata in quanto la proprietà è stata acquisita dal marito dell'esecutata, pertanto andrà ripristinata.

Nella corte esclusiva posta a Sud al confine con l'altra proprietà è stata costruita una piccola piscina di circa 3 metri per 2 profonda circa 80 cm con affianco una vasca idromassaggio di 2 metri per uno.

Attorno alla piscina è stato realizzato un lastricato su tre livelli in beole rosa, lo stesso materiale è stato utilizzato per la pavimentazione del portico.

Nella stessa corte sono state ricavate due zone con verde sintetico e aiuole.

L'immobile è inserito in un condominio e pertanto gode in maniera proporzionale delle parti condominiali, come da atto notarile di compravendita immobiliare allegato.

Attraverso la scala condominiale si raggiunge il piano interrato posto al di sotto del condominio in cui sono ubicate le cantine e le autorimesse.

La cantina posta nel piano interrato è stata adibita a lavanderia con doccia, wc, e lavatoio.

La cantina non è conforme al progetto autorizzato in comune poiché vi è una parete divisoria con porta che la separa dall'autorimessa, mentre nel progetto era un unico locale.

L'immobile nel complesso è in discreto stato di conservazione.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Terrazza di altra proprietà
- Sud: Altra proprietà
- Est: Altra proprietà
- Ovest: Altra Unità Immobiliare

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
- Interno
- Solo esterno
- PERSONALMENTE DEL PERITO
- 3 maggio 2023
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Sommano mq.
Cantina	interrato	18,73	50%	9,36
Appartamento	terra	111,24	100%	111,24
Balcone/Portico	terra	14,85	30%	4,45
Corte Nord/Sud	terra	158,61	10%	15,86
			Totale sup. com.:	140,91

Superficie commerciale

m² 140,91



LOTTO N. 02/02

Comune di Urago d'Oglio - Via Don A. Donina n. 8: AUTORIMESSA

Descrizione sintetica: AUTORIMESSA (Catasto fabbricati – Fg. 9 - Sezione NCT – Particella 423 – Categoria C/6 – Classe 2 – Sub 13):

L'immobile fa parte di un edificio costituito da 6 alloggi costruito nel 1994 sito vicino al centro storico del comune di Urago d'Oglio.

- L'autorimessa è situata al piano interrato del Condominio nel lato Nord del corsello principale.
- L'accesso all'autorimessa dall'esterno avviene tramite una rampa carrabile posta a Nord del complesso, mentre dal condominio si accede tramite scala interna, corridoio comune e passaggio attraverso la cantina.
- L'ingresso all'immobile avviene tramite porta sezionale elettrificata.
- L'immobile ha una forma rettangolare e nel suo interno, nell'angolo posto a Sud (in fondo a destra dalla basculante) vi è una porta che separa l'autorimessa dalla cantina, le pareti divisorie sono in prismi in cls. a vista e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.
- L'immobile è inserito in un condominio e pertanto gode in maniera proporzionale delle parti condominiali, come da atto notarile di compravendita immobiliare allegato.
- L'immobile nel complesso è in buono stato di conservazione.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Corsello comune.
- Sud: Altra proprietà.
- Est: Altra proprietà.
- Ovest: Altra proprietà.

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

PERSONALMENTE DEL PERITO

Data del sopralluogo

3 maggio 2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Sommano mq.
Autorimessa	Interrato	31,52	50%	15,76
			Totale sup. com.:	15,76

Superficie commerciale

m² 15,76



Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO N. 01/ 02

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 1550 del 05/11/1993.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Urago d'Oglio

Data verifica urbanistica: (03/05/2023)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico **PGT**

Zona: **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO.**

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di URAGO D'OGGIO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 01/02

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:

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Urago d'Oglio ed in particolare la Concessione Edilizia N. 1550 del 05/11/1993 è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto nello stesso, il vano disbrigo che collega la zona giorno alla zona notte, ha una forma a pentagono e non rettangolare, inoltre la porta che dà accesso alla cucina dal soggiorno è posta nella parete di fronte alla porta d'ingresso e non in angolo, tale angolo non è realizzato come da progetto ma con parete curva.

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.



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

- No, perché
- Sì (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Urago d'Oglio.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 2.000,00 (dicansi euro duemila/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo 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.

Note

LOTTO N. 02/ 02

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 1550 del 05/11/1993
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Urago d'Oglio
- Data verifica urbanistica: (03/05/2023)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico **PGT**
- Zona: **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO.**
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di URAGO D'OGGIO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 02/02

- 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:

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Urigo d'Oglio ed in particolare la Concessione Edilizia N. 1550 del 05/11/1993 è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto risulta essere difforme al progetto depositato, e nello specifico l'autorimessa è separata con un muro dalla cantina e collegata con una porta.

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.



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

- No, perché
- Sì (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Urago d'Oglio.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, andrà presentata una pratica, dato che vi è difformità rispetto agli elaborati grafici progettuali depositati e quindi si potrebbe stimare un importo di € 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo 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.

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO N. 01/02

Comune di Urago d'Oglio - Via Don A. Donino n. 8: ABITAZIONE

Immobile identificato in mappa al

Foglio **9** Sezione **NCT** Particella **423**

Categoria **A/2** Classe **5** Sub **2** Consistenza **6 vani**

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 05/04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 01/02

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi, non è indicata la porta tra cantina e autorimessa.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 500/00 (diconsi euro cinquecento/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.



Note

LOTTO N. 02/02

Comune di Urago d'Oglio - Via Don A. Donina, 8: AUTORIMESSA

Immobile identificato in mappa al

Foglio **9** Sezione **NCT** Particella **423**

Categoria **C/6** Classe **2** Sub **13**

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 05/04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **MICHELE BONATO**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 02/02

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la **NON REGOLARITÀ** poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi, non è indicata la porta tra autorimessa e cantina.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 500/00 (diconsi euro cinquecento/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità 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.



Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

LOTTO N. 01/02

Titolo di provenienza

Con atto di vendita immobiliare a l'OMISSIS il 22 novembre 1994, rep. n. 17510
Pubblico Ufficiale Notaio Santarini - inuovi (BS).

Con atto di donazione accettata OMISSIS alla quota dell'intero in nuda proprietà il 07 marzo 2014
rep. N. 56972/12479 Pubblico Ufficiale Notaio Morelli Nicoletta di Caravaggio (BG).

Immobile sito in Urago d'Oglio (BS)

- Quota di proprietà: 1/1
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri

Pesì

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

L'esecutata, intestataria della nuda proprietà, risiede nell'immobile con suo marito e due figli minori, inoltre risiede anche il padre dell'esecutata.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO N. 02/02

Titolo di provenienza

Con atto di vendita immobiliare a OMISSIS il 22 novembre 1994, rep. n. 17510
Pubblico Ufficiale Notaio Santarpia Roberto di Orzinuovi (BS).

Con atto di donazione accettata a OMISSIS della quota dell'intero in nuda proprietà il 07 marzo 2014
rep. N. 56972/12479 Pubblico Ufficiale Notaio Morelli Nicoletta di Caravaggio (BG).

Immobile sito in Urago d'Oglio (BS)

Quota di proprietà: 1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

L'esecutata, intestataria della nuda proprietà, risiede nell'immobile con suo marito e due figli minori, inoltre risiede anche il padre dell'esecutata.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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

LOTTI N. 01/02

Dalle informazioni assunte dall'esecutata, il condominio è privo di amministratore, le spese vengono ripartite proporzionalmente tra i condomini e non ci sono arretrati.

LOTTI N. 02/02

Dalle informazioni assunte dall'esecutata, il condominio è privo di amministratore, le spese vengono ripartite proporzionalmente tra i condomini e non ci sono arretrati.

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

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

LOTTO N. 01/02

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

LOTTO N. 02/02

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

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

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

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

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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ 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
 - Altro

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi
- Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 01/02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9, Sezione NCT, Mappale 423,

Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, e Rendita Catastale €. 356,36.

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 157.702,78 =diconsi Euro **centocinquantasettemilasettecentodue/78** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € € 157.710,70= diconsi Euro **centocinquantasettemilasettecentodieci/70**.

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 149.816,69= diconsi Euro centoquarantanovemilaottocentesedici/69.



Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

LOTTO N. 02/02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9, Sezione NCT, Mappale 423,

Categoria C/6, Classe 2, e Rendita Catastale €. 36,26.

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato € 18.189,67=diconsi Euro **diciotttomilacentottantanove/67** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € 17.938,03= diconsi Euro **diciassettemilanovecentotrentotto/03** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 17.280,18= diconsi Euro diciassettemiladuecentottanta/18.



Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: MICHELE BONATO

Iscritto all'Ordine: ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

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: 27/05/2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi dei costi – Cost Approach** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni - lotto 01/02
4. Elaborati fotografici degli interni - lotto 01/02
- 4.1 Elaborati fotografici - lotto 02/02
5. Copia atto di compravendita degli immobili - lotti 01/02 – 02/02
6. Copia atto di donazione nuda proprietà degli immobili - lotti 01/02 – 02/02
7. Accesso agli atti Comune di Urago d'Oglio - lotti 01/02 – 02/02
8. Richiesta Certificato all'abitabilità - lotti 01/02 – 02/02
9. Estratti strumenti Urbanistici - lotti 01/02 – 02/02
10. Estratto mappa catastale - lotti 01/02 – 02/02
11. Schede catastali - lotto 01/02
- 11.1 Schede catastali - lotto 02/02
12. Visure storiche catastali - lotto 01/02
- 12.1 Visure storiche catastali - lotto 02/02
13. Ispezioni telematiche - lotto 01/02
- 13.1 Ispezioni telematiche - lotto 02/02

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

Allegati al rapporto di valutazione

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

LOTTO 01/02

METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO
Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
910,00	1.100,00		1.005,00
1.020,00	1.020,00		1.020,00
1.175,00	1.490,00		1.332,50
		Valore medio	1.119,17
		Deviazione	84,17
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1.035,00	€ 1.119,17	€ 1.203,33
Valore unitario fissato			€ 1.119,17
Mq di Superficie Lorda commerciale			140,91
Valore di mercato quota intera		€	157.702,78



LOTTO 02/02

METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO
Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1.000,00	1.220,00		1.110,00
1.020,00	1.020,00		1.020,00
1.175,00	1.490,00		1.332,50
		Valore medio	1.154,17
		Deviazione	89,16
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1.065,00	€ 1.154,17	€ 1.243,33
Valore unitario fissato			€ 1.154,17
Mq di Superficie Lorda commerciale (50% di 31,52)			15,76
Valore di mercato quota intera		€	18.189,67



2. ANALISI DEI COSTI (ALLEGATO II)

LOTTO 01/02

ANALISI DEI COSTI – COST APPROACH
Analisi Estimativa II
DATI TECNICO ECONOMICI MQ

Superficie Lorda di pavimento principale	140,91	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		
Costo tecnico di costruzione SLP principale		€ 98.637,00

TOTALE Vkt	€	98.637,00
-------------------	----------	------------------

Oneri U1 + U2 + costo costruzione		€ 5.918,22
Oneri professionali		€ 7.890,96
Vm suolo		€ 17.754,66
Interesse passivo (3,5% sul totale dell'investimento)		€ 3.452,30

Valore di costo di produzione totale	€	133.653,14
Utile imprenditore immobiliare		€ 24.057,56

VALORE COMPLESSIVO	€	157.710,70
---------------------------	----------	-------------------



LOTTO 02/02

ANALISI DEI COSTI – COST APPROACH
Analisi Estimativa II
DATI TECNICO ECONOMICI MQ

Superficie Lorda di pavimento principale 50% di 31,52	15,76	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		
Costo tecnico di costruzione SLP principale		€ 11.032,00

TOTALE Vkt	€	11.032,00
-------------------	----------	------------------

Oneri U1 + U2 + costo costruzione		€ 661,92
Oneri professionali		€ 882,56
Vm suolo		€ 1.985,76
Interesse passivo (3,5% sul totale dell'investimento)		€ 386,12

Valore di costo di produzione totale	€	14.948,36
Utile imprenditore immobiliare		€ 2.989,67

VALORE COMPLESSIVO	€	17.938,03
---------------------------	----------	------------------



3. ELABORATI FOTOGRAFICI ESTERNI – Lotto n. 01/02



Vista esterna da via Don Donina.



Vista accesso carraio di accesso al corsello interrato dello stabile.



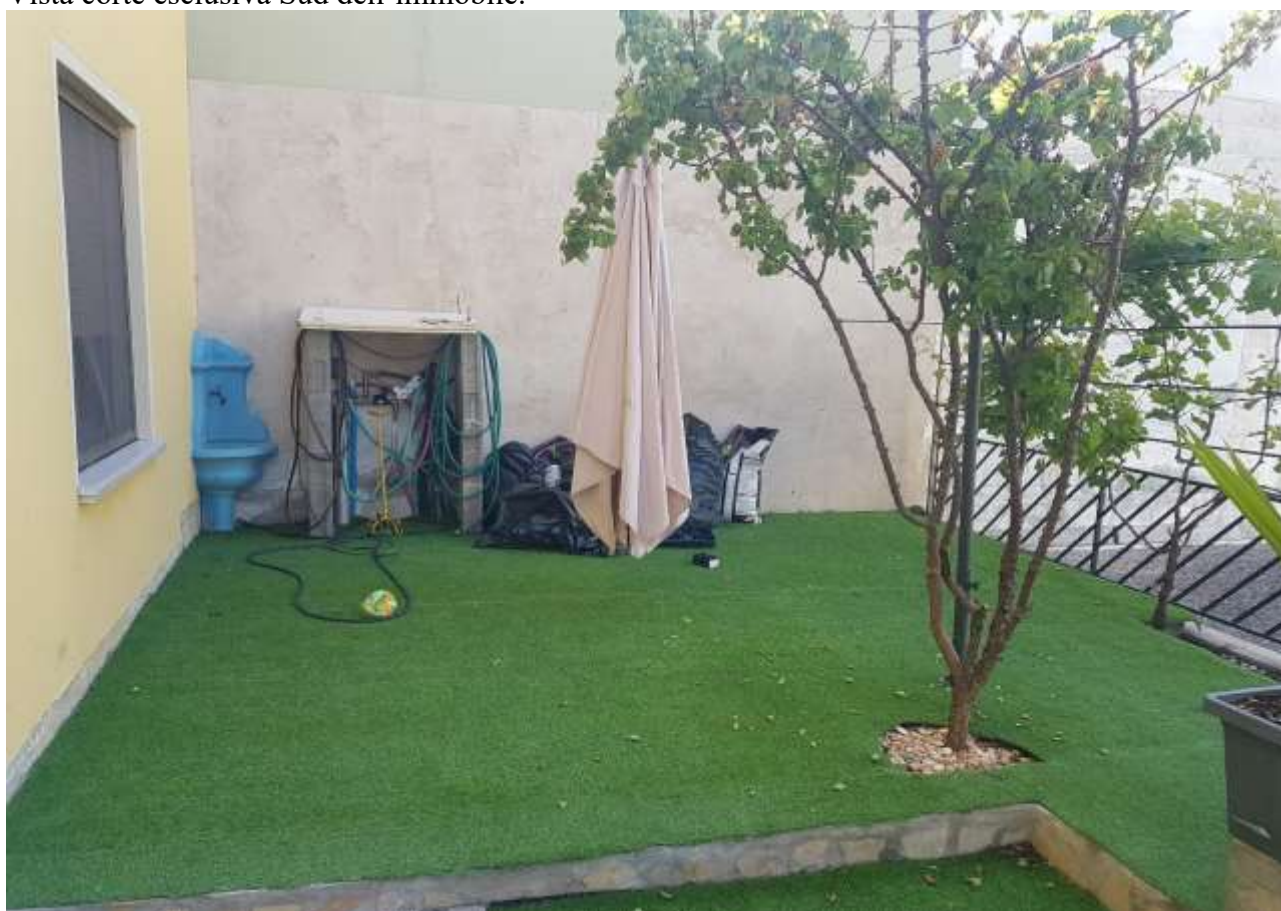
Vista portoni d'ingresso del condominio.



Vista porta d'ingresso dell'immobile.



Vista corte esclusiva Sud dell'immobile.



Vista corte esclusiva Sud dell'immobile.



Vista portico a Sud dell'immobile.



Vista corte esclusiva a Nord dell'immobile.



Vista balcone chiuso



a

Vista caldaia dell'immobile posta nel balcone a Nord.

4. ELABORATI FOTOGRAFICI INTERNI – Lotto n. 01/02



Vista ingresso e porta cucina.



Vista soggiorno.



Vista soggiorno con porta finestra d'accesso al portico.



Vista cucina.



Vista cucina e porta d'accesso al balcone a Nord.



Vista dal soggiorno al disbrigo delle camere e del bagno.



Vista bagno.



Vista bagno.



Vista bagno.



Vista camera posta Sud.



Vista camera posta a Sud.



Vista camera posta a Sud.

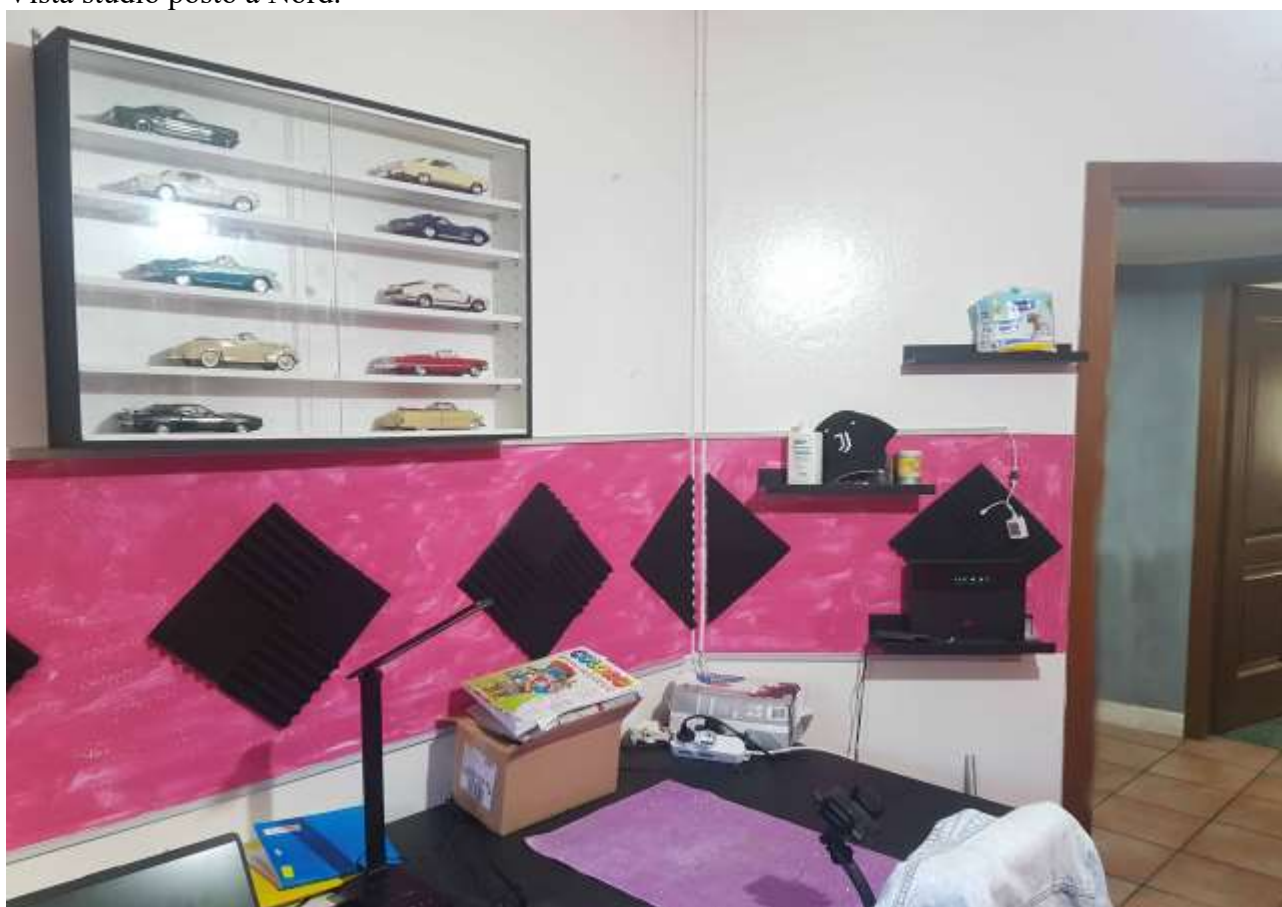


Vista camera posta a Nord.

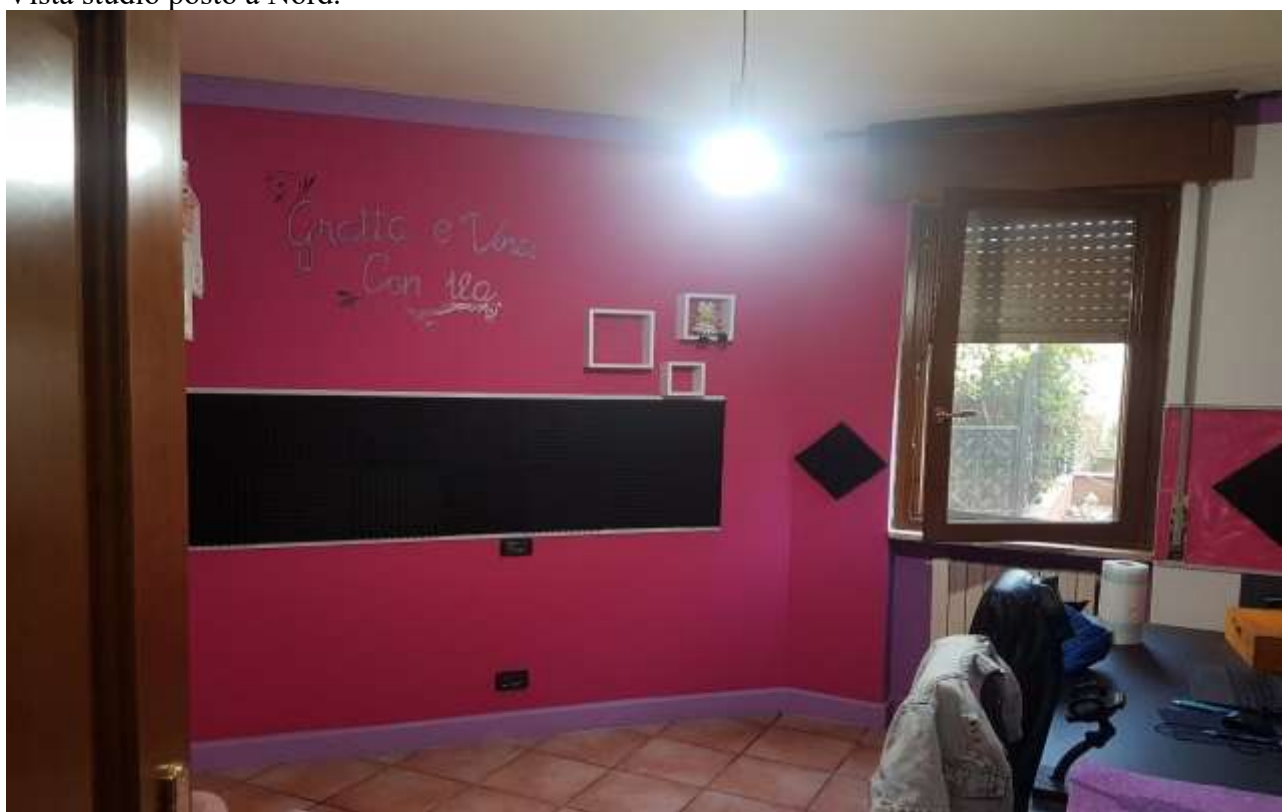


Vista camera posta a Nord.

Vista studio posto a Nord.



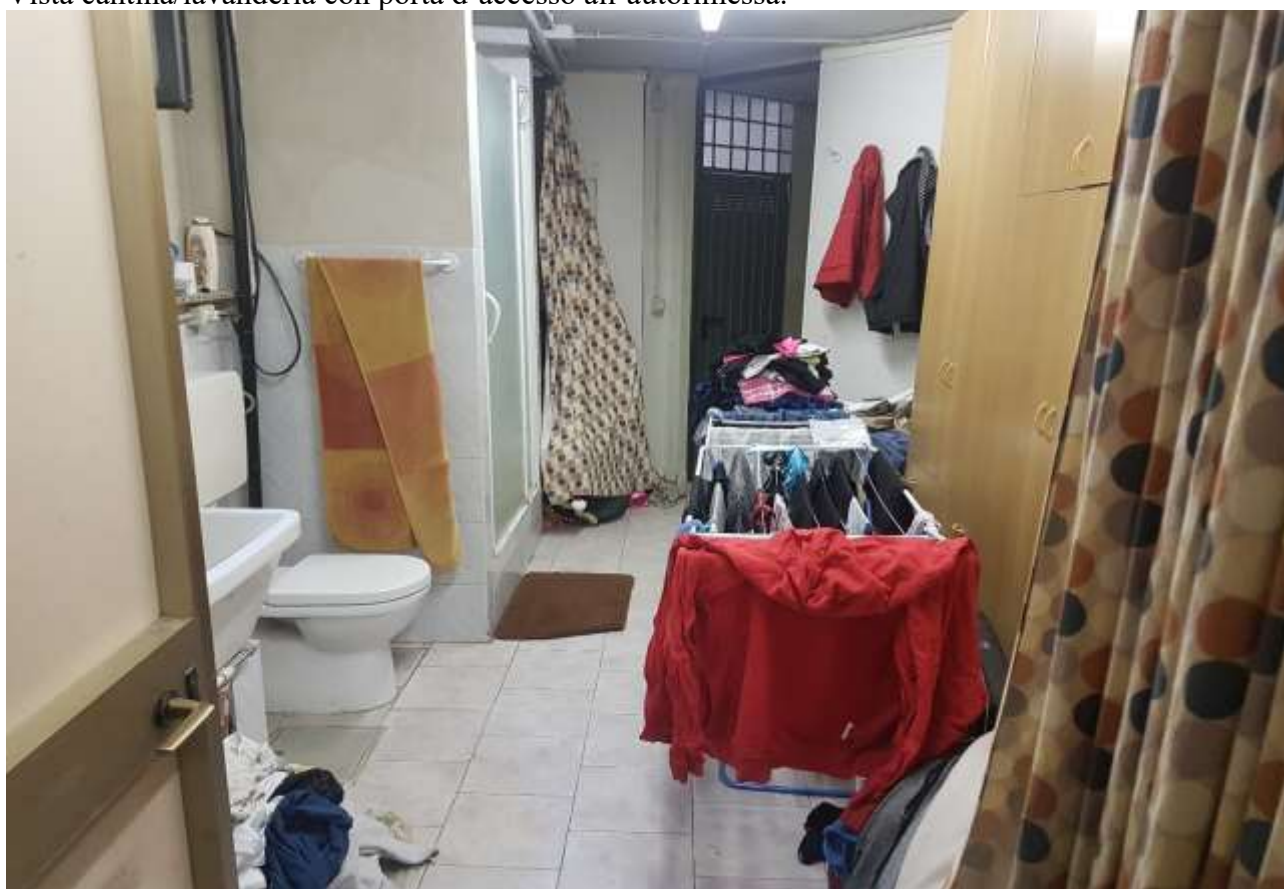
Vista studio posto a Nord.



Vista studio posto a Nord.



Vista cantina/lavanderia con porta d'accesso all'autorimessa.

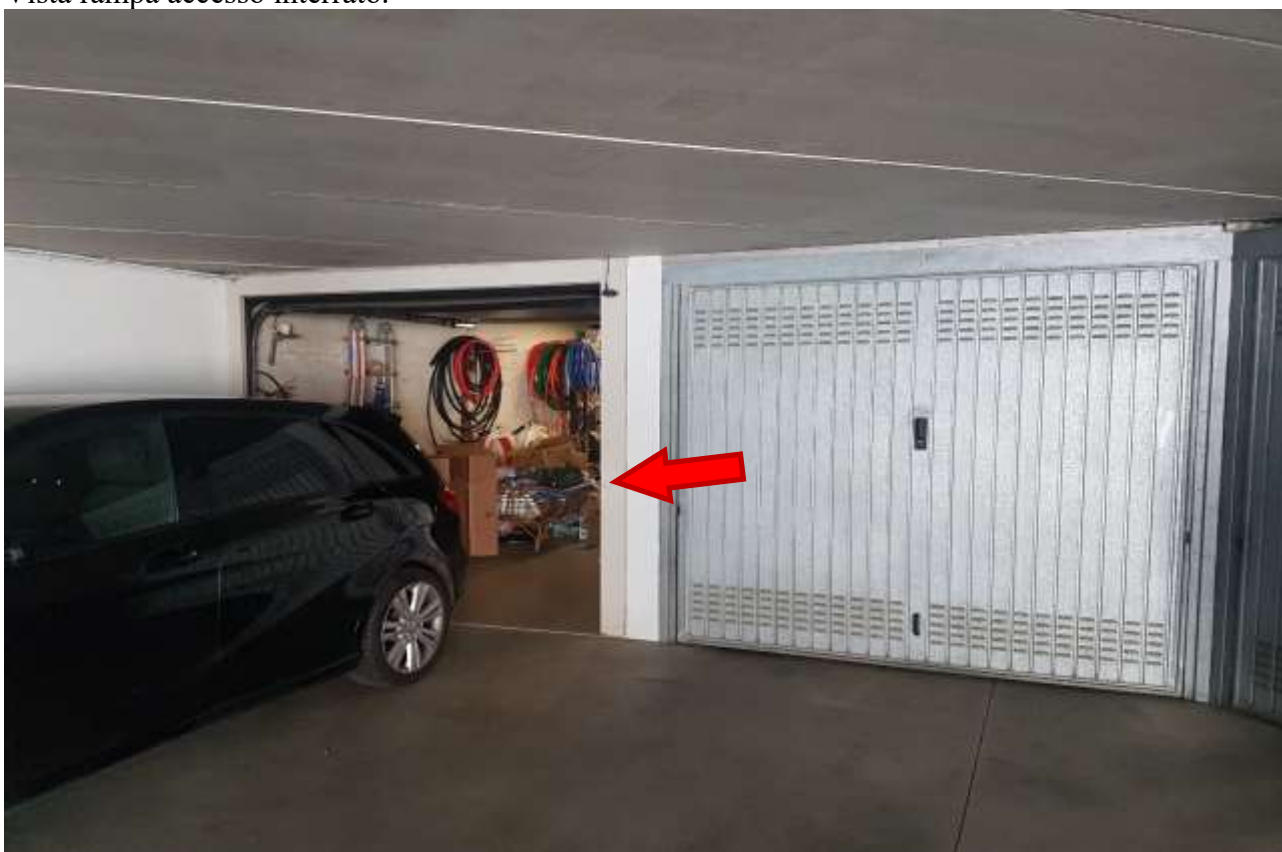


Vista cantina/lavanderia con porta d'accesso da disbrigo condominiale.

4.1 ELABORATI FOTOGRAFICI – Lotto n. 02/02



Vista rampa accesso interrato.



Vista accesso autorimessa.



Vista interno autorimessa piano primo interrato.

5. COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI - Lotti n. 01/02 - 02/02

000231

N. 17.510 di Repertorio _____ N. 2.470 di Raccolta _____

COMPRAVENDITA _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno ventidue del mese di novembre; _____

(22.11. 1994)

In Orzinuovi, nel mio studio. _____

Innanzi a me Dottor SANTARPIA ROBERTO, Notaio in Orzinuovi, con studio in Via Bagnadore n.4, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Brescia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti con il mio consenso, _____

sono presenti i signori _____

per la parte venditrice: _____

OMISSIS

nata a Rudiano (BS) il giorno 11 gennaio 1955, residente a Urago d'Oglio (BS), Via Umberto I° n. 232/A, imprenditrice, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di socia accomandataria, amministratrice e legale rappresentante della società:

OMISSIS

con sede in Urago d'Oglio (BS), Via Umberto I° n. 232, _____

OMISSIS

del Tribunale di Brescia. _____

La socia accomandataria è stata autorizzata al presente atto

IL DIRETTORE
Dr. R. Napolitano

UFFICIO DEL REGISTRO DI ORZINUOVI

richiesta di _____ si dà quietanza della somma di _____ per l'atto _____ di cui: _____

per il _____ al N. 302 Serie IV Vol. _____

di cui _____; Transcrizione _____

Registrazione _____; Tributi _____

000232

dai soci accomandanti signori: _____

OMISSIS

OMISSIS

ottemperanza al disposto di cui all'art. 8 dei patti sociali
come risulta da lettera conservata presso la sede sociale.

per la parte acquirente: _____

OMISSIS



Dette componenti, della cui identità personale io Notaio so-
no certo, convengono e stipulano quanto segue: _____

ARTICOLO 1) _____ REGIME DI FAMIGLIA. _____

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2659 c.c., le
componenti dichiarano quanto segue: _____

OMISSIS

nina n.c.m. e precisamente: _____

000233



- appartamento posto al piano terra composto da cucina, quattro vani, disimpegno, portico e balcone, con annessa cantina a piano interrato. _____

Costituiscono pertinenza a detta unità immobiliare quattro aree adibite due a passaggio comune e due a corte esclusiva, nel loro complesso inferiori a mq. 5.000. _____

- locale adibito a garage sito a piano interrato di 26 (ventisei) mq. _____

Costituisce pertinenza a detta unità immobiliare area adibita a passaggio comune inferiore a mq. 5.000. _____

Dette unità immobiliari risultano censite al N.C.E.U. del Comune di: Urago d'Oglio alla partita 50.006 nel seguente modo: _____

Foglio 9 (nove), Mapp. 423 (quattrocentoventitre) sub. 2 (due), in via Don Alberto Donina num. c.m., piano T-I., Cat. A/2 Cl. 5 Vani 6 Rendita catastale Lire 690.000. _____

Accessorio Comune: mappale 423 subb. 17 e 18. _____

Confini dell'appartamento: nord, residua proprietà della società alienante; est, proprietà della società T.T.U., sud, residua proprietà della società alienante e mappale 423 sub.18; ovest, mappale 423 sub.1. _____

Confini della cantina: nord, garages di cui al mappale 423 subb. 11 e 12; est, mappale 423 sub.13; sud, residua proprietà della società alienante; ovest, mappale 423 sub. 4 e passaggio comune. _____

000234

Foglio 9 (nove) Mapp. 423 (quattrocentoventitre) sub. 13 (tredici), in via Don Alberto Donina num. c.m., piano I, Cat. C/6 Cl. 2 mq. 26, Rendita catastale Lire 70.200. _____

Accessorio Comune: mappale 423 sub. 19. _____

Confini: nord, passaggio comune di cui al mappale 423 sub. 19; est, proprietà società T.T.U.; ovest, mappale 423/12.

- La consistenza e la determinazione attuali degli enti immobiliari in contratto dipendono dai seguenti elaborati tecnici eretti dal Geom. Lissana e approvati dallo U.T.E. di Brescia: _____

- tipo di frazionamento eretto sull'estratto di Mappa n 52234, approvato il 6 agosto 1994 n. 3212 Prot. che si trova allegato a precedente atto a mio rogito in data odierna, n. ^{17505/2466} di rep., sotto la lettera "A". _____

- Denuncia di Cambiamento MOD. 3/SPC n. 3027 presentata il 22 luglio 1994. _____

Mediante quest'ultimo elaborato venivano fusi insieme i mappali 423 (quattrocentoventitre) di mq. 311; 425 (quattrocentoventicinque) di mq. 340; 459 (quattrocentocinquantanove) (ex 424/b) di mq. 40; 461 (quattrocentosessantuno) (ex 426/b) di mq. 45, tutti del foglio 9 del Catasto Terreni, in un unico lotto di terreno di mq. 736 (settecentotrentasei) identificato con il foglio 9 mappale 423 (quattrocentoventitre), sul quale venivano poi edificate sei unità abitative e nove autorimesse. _____

000235



ARTICOLO 3) _____ PREZZO ED IPOTECA LEGALE. _____

Il prezzo è stato convenuto a corpo in complessive lire 140.000.000 (centoquarantamiloni) più IVA al 4% ed è stato già interamente corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia relativa quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale. _____

ARTICOLO 4) _____ PRECISAZIONI. _____

La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seg. cod.civ., nulla escluso o riservato, e tutto incluso, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui le unità immobiliari in contratto attualmente si trovano e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice giusta i titoli di cui al successivo art. 7. _____

ARTICOLO 5) _____ POSSESSO. _____

La parte acquirente consegue l'immediato possesso delle unità immobiliari in oggetto con tutti i relativi accessori e le pertinenze, per cui da oggi rendite ed oneri cederanno rispettivamente a profitto e carico della stessa. _____

ARTICOLO 6) _____ GARANZIE. _____

La parte venditrice presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sulle unità immobiliari oggi alienate non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignora-

000336

OMISSIS

mento o da sequestro, che ne limitino il pieno godimento e la libera disponibilità, essendo tenuta in caso contrario all'evizione come per legge. _____

ARTICOLO 7) _____ PROVENIENZA _____

La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria per aver costruito a propria cura e spese quanto oggetto del presente atto su area di terreno pervenuta con: _____

atto di compravendita a mio rogito in data 16 aprile 1993 rep.n. 9.173/1.045, registrato a Orzinuovi il 5 maggio 1993 al n. 95, S. 1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 12 maggio 1993 ai nn. 11.867/8.516 di formalità. _____



ARTICOLO 8) _____ DICHIARAZIONE URBANISTICA _____

In ottemperanza al disposto dell'art. 40 2°c., della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche, la parte alienante, da me notaio previamente ammonita ai sensi dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968, n° 15, in ordine alle responsabilità anche penali, cui può andare incontro in caso di mendacio, dichiara ai sensi dell'articolo 4 stessa legge, che i lavori di costruzione concernenti il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fan parte sono stati eseguiti conformemente al progetto per il quale è stata rilasciata concessione edilizia dal Sindaco del Comune di Urago d'Oglio in data 5 novembre 1993 n. 2039 di prot. e al n. 1550/93 di R.C.; _____

000237

che successivamente gli immobili in oggetto non hanno subito modifiche o mutamenti rispetto al progetto originario, e non sono stati interessati a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della citata legge, non ricorrendone i presupposti.

In data 17 ottobre 1994 è stata richiesta autorizzazione all'abitabilità al Comune di Urago d'Oglio dalla società alienante la quale espressamente dichiara e garantisce il buon funzionamento dei servizi come per legge e che pertanto nulla osta al rilascio della autorizzazione alla abitabilità il cui ottenimento rimane a carico della società venditrice. —

ARTICOLO 9) ——— DICHIARAZIONI FISCALI ———

I componenti dichiarano che tra loro non corre alcuno dei vincoli di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, considerata la natura della parte alienante.

Con riferimento al disposto dell'art. 3, comma 13-ter della legge 26 giugno 1990, n. 165, la parte alienante, come sopra rappresentata, da me Notaio ammonita ai sensi dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara ed attesta, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti della legge suddetta, che il reddito delle unità immobiliari oggetto del presente atto non è stato dalla stessa dichiarato, nell'ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è già scaduto alla data odierna, in quanto si tratta di un bene al cui scambio è diretta l'atti-

000233

vità di impresa. _____

ARTICOLO 10) _____ SPESE _____

Le spese del presente atto dipendenti e conseguenti sono a carico della parte acquirente, la quale richiede le agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 Art. 21, della Tabella A, parte II, come sostituito dal Decreto Legge 22 maggio 1993 n.155, debitamente convertito nella L. 19 luglio 1993 n. 243, trattandosi di trasferimento effettuato, come dichiarano le parti, a favore di persona fisica ed avente per oggetto porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, e successive modificazioni, ubicato nel comune in cui la parte acquirente ha la propria residenza. _____

Al riguardo la parte acquirente, a pena di decadenza, dichiara di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione. _____

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere soggetta alla disciplina tributaria inerente l'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) per la cui applicazione è stata emessa regolare fattura. _____

Per la registrazione di questo atto si chiede, di conseguenza, l'applicazione dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonchè l'eguale tassazione in misura fissa per imposte ipotecarie e catastali. _____

000239

SPECIFICA	
Rapporto	100
Lata	65000
Scritture	9000
Onorario	38000
Cassa Notar	/
Tassa Archivio	38000
Copia Registro	/
Copia Voltura	/
Roberto Pasterne 672100	

Del presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno, su tre fogli per pagine otto — e quanto fin qui della presente, ho dato lettura alle componenti che lo approvano. _____

TRA scritti O a BS
il 15 DICEMBRE 1996
n° 33036 d'ordine
n° 92589 Particolare

OMISSIS



6. COPIA ATTO DI DONAZIONE NUDA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI - Lotti n. 01/02 - 02/02.

Bollo di euro 230,00 assolto con modalità telematica
Repertorio n. 56.972 Raccolta n. 12.479

DONAZIONI
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno sette del mese di marzo,
(7 marzo 2014)

nel mio studio in Caravaggio, Galleria del Teatro n. 2.
Innanzi a me dottor Nicoletta Morelli, Notaio in Caravaggio,
iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo, alla
presenza di:

OMISSIS

testimoni a me noti ed idonei, aventi i requisiti di legge,
come mi confermano,
sono presenti

quale parti donanti:

*
o
n.
*
r
f

OMISSIS

OMISSIS

quale parte donataria:

*
m
n

OMISSIS

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il
quale convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1
Consenso ed oggetto
IN PRIMO LUOGO

OMISSIS

- appartamento al piano terra composto da cucina, quattro
locali, disimpegno, portico, balcone e due aree di pertinenza
esclusiva, con annessa cantina al piano interrato;
- autorimessa al piano interrato (erroneamente indicata nella
ditta catastale come posta al piano primo).

OMISSIS

Registrato a TREVIGLIO
in data 17 marzo 2014
n. 666 serie 1T
Esatti Euro 1.458,00

Trascritto a BRESCIA
in data 18 marzo 2014
nn.5765-8766 R.G.
nn.5973-5974 R.P.

423 sub. 13, Via Don Alberto Donina, piano 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 26, rendita euro 36,26.

Confini

OMISSIS

IN SECONDO LUOGO

I lla
C età
d

OMISSIS

in Comune di URAGO D'OGGIO (Brescia)

nel fabbricato sito in Via don A. Donina n. 8/B:

- autorimessa al piano interrato (erroneamente indicata nella ditta catastale come posta al piano primo), censita al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio 9, con il mappale

423 sub. 14, Via Don Alberto Donina, piano 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, rendita euro 33,05.

Confini: a nord, sub. 15; ad est, terrapieno; a sud ed ovest, ente comune al sub. 19.

Dichiarazioni di conformità

Ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, le parti donanti:

- precisano che i dati catastali sopra riportati riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in Catasto, planimetrie che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" "B" e "C";
- dichiarano che detti dati catastali e le relative planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

ARTICOLO 2

Accessori e servitù

Gli immobili suddetti vengono donati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, diritti proporzionali di proprietà sugli enti che per legge o per destinazione sono da considerare comuni.

ARTICOLO 3

Possesso

La proprietà degli immobili medesimi, nonché il possesso del bene di cui al IN SECONDO LUOGO, sono trasferiti alla parte donataria da oggi, con la sottoscrizione di questo atto, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Il possesso di quanto donato IN PRIMO LUOGO rimane in capo alla donante usufruttuaria, che viene dispensata dal prestare cauzione e dal redigere l'inventario dei beni oggetto del suo diritto.

ARTICOLO 4

Garanzie

Le parti donanti prestano alla parte donataria tutte le garanzie circa la proprietà e la libertà ipotecaria dei beni donati, contro ogni caso di evizione anche parziale, fatta eccezione per l'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 5 marzo 2010 al nn. 9146/2251 a favore del CREDITO BERGAMASCO, che, nota alla parte donataria, si lascia sussistere.

ARTICOLO 5

Provenienza

Sulla base delle risultanze dei Registri Immobiliari, io Notaio ho accertato che gli enti immobiliari in contratto sono pervenuti alle parti donanti in forza dei seguenti titoli:

* quanto alle porzione al PRIMO LUOGO: atto a rogito notaio Roberto SANTARPIA di Orzinuovi in data 22 novembre 1994 repertorio 17510/2470, trascritto a Brescia il 15 dicembre 1994 ai nn. 33036/22588;

* quanto alla porzione al SECONDO LUOGO: atto a rogito notaio Roberto SANTARPIA di Orzinuovi in data 16 luglio 2004 repertorio 62733/15401, registrato a Brescia il 22 luglio 2004 al n. 6333 serie 1T e trascritto a Brescia il 23 luglio 2004 ai nn. 38/375/23083.

Io notaio dichiaro che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, fatta avvertenza che la donante del PRIMO LUOGO, sia in Catasto che nei Registri Immobiliari, risulta indicata come Bertocchi Renza.

ARTICOLO 6

Dichiarazioni sulla disciplina urbanistica

Ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive proroghe e modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, le parti donanti,

attestano

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 1550/93 rilasciata dal Comune di Urago d'Oglio in data 5 novembre 1993;

- che, oltre a quelli citati, non sono stati eseguiti nel fabbricato in oggetto ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire.

ARTICOLO 7

Registrazione

Agli effetti della registrazione, le Parti dichiarano:

- che il valore della nuda proprietà dei beni donati al PRIMO LUOGO del presente atto è di **euro 12.400,00**

(dodicimilaquattrocento e zero centesimi);
- che il valore della piena proprietà dei beni donati al SECONDO LUOGO è di **euro 4.200,00** (quattromiladuecento e zero centesimi);
- che i donanti sono genitori della donataria;
- che in precedenza i donanti non hanno effettuato altre donazioni a favore della donataria.
Le spese ed imposte tutte del presente atto e conseguenti sono ad esclusivo carico della parte donataria.

ARTICOLO 8

Dichiarazioni sul regime coniugale

Ai sensi dell'art. 2659 del Codice Civile, i comparenti dichiarano:

OMISSIS

* * *

Si omette a richiesta dei comparenti la lettura degli allegati in quanto agli stessi perfettamente noti.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto scritto con sistema elettronico sotto la mia direzione da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio, su due fogli per sette pagine intere e fin qui dell'ultima, e dello stesso ho dato lettura in presenza dei testimoni ai comparenti che lo approvano e con i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono qui appresso, sul margine dell'altro foglio e sugli allegati alle ore tredici e minuti cinque.

OMISSIS

7. ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI URAGO D'OGGIO – Lotti n. 01/02 - 02/02.

COMUNE DI URAGO D'OGGIO
Provincia di Brescia

Pag. 1 di 2

Pratica n. 1550/93

Prot. n. 2039

OGGETTO: concessione onerosa n. 1550/93 in data **05 NOV. 1993**
l'esecuzione di NUOVA COSTR. APPARTAMENTI a nome di:

IMMOB. SALVONI SAS DI MARTINELLI M. ANGELA
VIA UMBERTO I 232
25030 URAGO D'OGGIO BS
C.F.

IMMOB. SALVONI SAS DI MARTINELLI MARIA A.
VIA UMBERTO I 232
25030 URAGO D'OGGIO BS
C.F. 01711440980

IL SINDACO

- Vista la domanda dei suddetti richiedenti presentata in data 20/05/93 intesa ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di cui all'oggetto in PLU TREPOLETTI su terreno censito nel catasto del Comune di Urigo d'Oglio ;
- Visto il parere del Resp. Off. Igiene Pubblica in data / / ;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia in data : **20 MAG. 1993**
- Preso atto del nulla osta e pareri di ;
- Constatato che agli effetti del contributo di concessione dei cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n. 10 ed in base alle determinazioni fissate con delibera C.C. n. 3 del 12/01/90 in attuazione a quanto disposto dalla Legge Regionale n. 60 del 05.12.1977:

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:	£.4388160
COSTO DI COSTRUZIONE:	£.8225595
- Vista la quietanza della Tesoreria Comunale n.374 in data 22/10/93;
- Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;
- Vista la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive integrazioni;

- Viste le leggi Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

C O N C E D E

ai suddetti richiedenti l'esecuzione delle opere come in oggetto evidenziate e richieste e secondo gli allegati grafici di progetto redatti da FORNARI ALFREDO C.F. FRNLRD61E23M630C che si compongono di n. 3 elaborati e che debitamente vistati fanno parte integrante della presente concessione .

- La presente concessione è stata rilasciata per opere di edilizia in zona .
- Il progetto approvato con la presente concessione prevede lotto netto: Mq 0,00 - Sup. Coperta - Volume .
- I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori scadono rispettivamente dopo 12 mesi e 36 mesi dalla data dell'avviso previsto dall'art. 7 della legge Reg. 7.12.1977 n. 60.
- Le unità ricavate HANNO le caratteristiche di cui previste dal D.M. 2.8.1969 ai sensi dell'art. 13 Legge 2.7.1949 n. 408.
- Le opere autorizzate sono classificate come intervento tipo art. 31 Legge n. 457/1978.

- la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale con l'eventuale occupazione di spazio pubblico.
Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'ufficio tecnico Comunale.
Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
 - denuncia delle opere in C.A. normale, precompresso o a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservando in cantiere la copia vistata;
 - richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;

Struttura metallica alla visita
conservando in cantiere la copia vistata;
- Richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;

- 3 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 4 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente accordata con l'ufficio tecnico comunale.
- 5 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale dovrà essere presentata richiesta scritta al comune.

05 NOV. 1993
IL SINDACO
(*Luigi*)

COMUNE DI URAGO D'UGLIO (BS)

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data 08 NOV. 1993, rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi, 23 NOV. 1993

IL SEGRETARIO COMUNALE
(*Silvio*)

RELATA DI NOTIFICA:

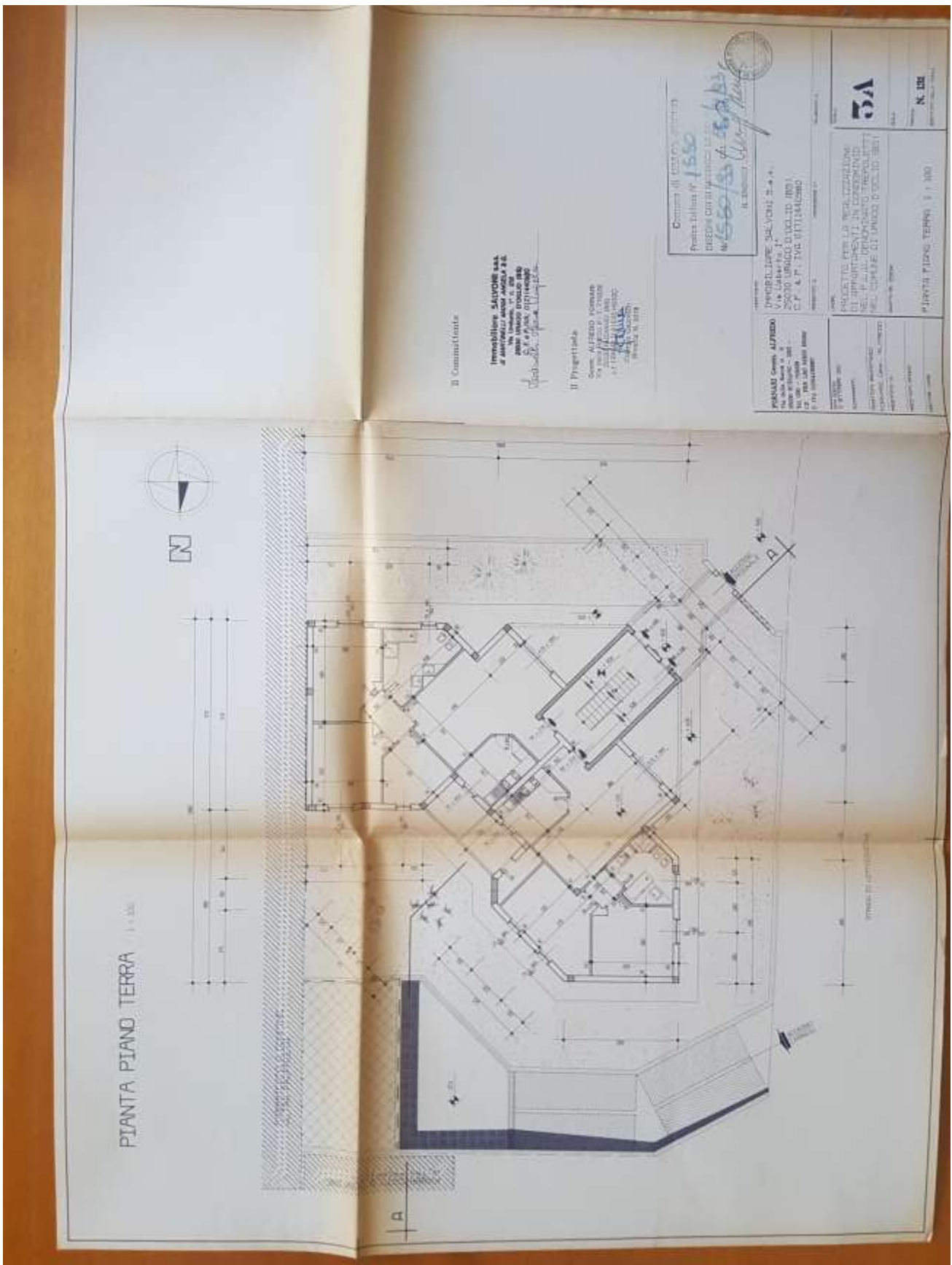
Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di *Stacchini*

Addi

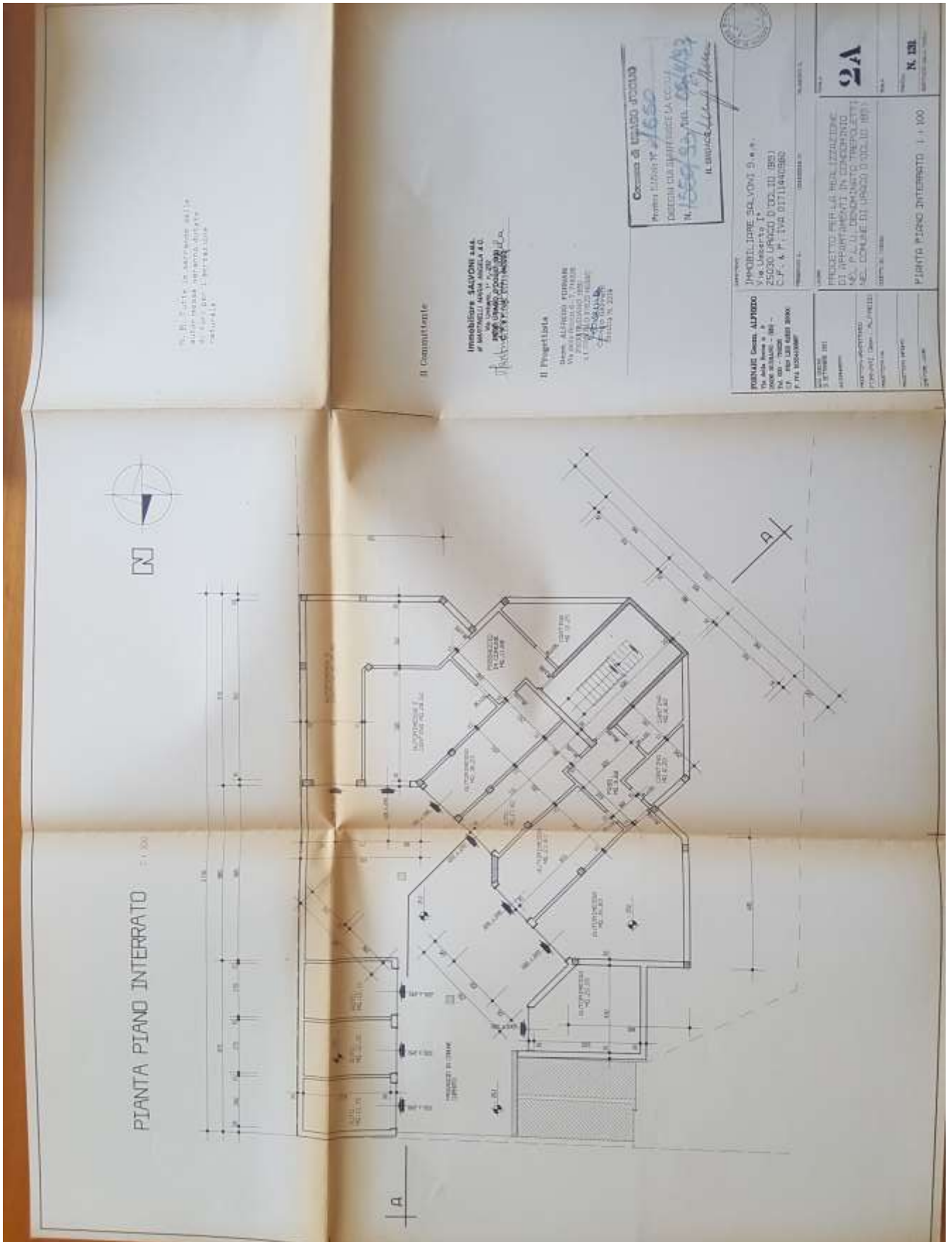
29/11/93

IL MESSO COMUNALE
(*Stacchini*)

Stacchini



Pianta piano terra.



Pianta interrato.

8. RICHIESTA CERTIFICATO ALL' ABITABILITA' - Lotti n. 01/02 - 02/02

Pratica Edilizia N. 1550/93 (*) (n. 51 / X cat.)

COMUNE DI URAGO D'OGGIO **COMUNE DI** URAGO D'OGGIO
PROVINCIA DI BRESCIA **17 OTT 1994**
 N. 6.2.96
 CAT. CLASS. FASC.

Oggetto: RICHIESTA DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'

Al Signor Sindaco del Comune di URAGO D'OGGIO

Il sottoscritto MARTINELLI MARIA ANGELA
 abitante in URAGO D'OGGIO Via UMBERTO I N. _____, nell'interesse
 (1) DELL'IMMOB. SALVONI SAS
 avendo ultimato (2) I LAVORI DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO A 6 APPARTAMENTI.
 sito in località TREPOLETTI Via DON G. PODAVITTE N. _____
 (mappale N. VARI del Comune Censuario di URAGO D'OGGIO) per la quale era stata
 rilasciata da codesto Comune, la Concessione di Costruzione N. 1550/93 in data 10/10/93

domanda

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità di tale costruzione.
 I relativi lavori, iniziati il 25/10/93, sono stati ultimati
 il 18/10/94
 Allega alla presente,
 — ricevuta del versamento nell'Ufficio Postale di _____ sul c/c/p. N. _____
 in data _____ comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa
 di L. _____ all'Ufficio Registro di _____
 — bolletta N. _____ del _____ di L. _____
 comprovante il pagamento del diritto fisso per le prescritte visite dell'Ufficiale Sanitario e del Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 — certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di _____
ESENTE in data _____
 — certificato di collaudo delle strutture in cemento armato in data 07/10/94
 del GENIO CIVILE DI BRESCIA PROT. 4375 REDATTO DALL'ARCH. BRODINI L.

STRUTTURA
 Pietra e mattoni Cemento armato Acciaio Mista

DIMENSIONI
 Superficie coperta m' Volume v/p m'
 Piani fuori terra compreso il seminterrato n. 4
 Impianto centrale Senza impianto centrale




Il, _____

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO:

Immobiliare SALVONI s.o.s.
 di **MARTINELLI MARIA ANGELA & C.**
 Via Umberto I° n. 232
 25030 URAGO D'OGGIO (BS)
 C. F. e P. IVA: 01711440980

(1) Proprio, oppure di
 (2) «La costruzione del nuovo edificio», oppure: «la sistemazione del preesistente fabbricato».

9. ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI – Lotto n. 01/02 – 02/02

<p>COMUNE DI URAGO D'OGLIO Provincia di Brescia</p>	
<p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Approvato con delibera C.C. n° 13 del 14/04/2009, pubbl. B.U.R.L. n° 21 del 26/05/2010) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e. ii.</p> <p>VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Approvato con delibera C.C. n° 41 del 07/10/2014, pubbl. B.U.R.L. n° 07 del 11/02/2015)</p> <p>VARIANTE AL PGT VIGENTE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI UN NUOVO CENTRO DI RACCOLTA / ISOLA ECOLOGICA IN VIA STRADIVARI- AGGIORNAMENTO 2016</p> <p>P.2.8 - S.7 - R.4 Norme Tecniche di Attuazione</p> <p>Il Sindaco</p> <p>Il Responsabile del Procedimento</p> <p>Il Segretario</p> <p>Adottato con delibera del C.C. n° del.....</p> <p>Approvato con delibera del C.C. n° del.....</p> <p>Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....</p>	<p>ESTENSORE VARIANTE Arch. Antonio Rubagotti</p> <p>COLLABORATORI Arch. Fabio Facchetti</p> <p>2016 (ns. rif. 313-U)</p>
	

Comune di Urigo d'Oglio – Provincia di Brescia

Variante al PGT vigente a seguito dell'approvazione del progetto di un nuovo centro di raccolta/isola ecologica in via Stradivari - **2015- AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2016**

Appartengono a questa classificazione gli edifici di interesse storico e ambientale sparsi nel territorio ed individuati dalle tavole del PdR.

Destinazioni d'uso

Essendo tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi ed oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii., il potenziamento dell'attività agricola ovvero la previsione della residenza agricola.

E' ammessa la destinazione d'uso residenza anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Modalità di intervento

Per gli edifici di cui al presente comma, identificati con apposita grafia nelle tavole Piano delle Regole, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo ed eventuale ampliamento secondo le norme della zona in cui sono ricompresi, fatte sempre salve le indicazioni generali del presente articolo. L'ampliamento, ammesso esclusivamente nei limiti previsti dall'art. 59 della LR n. 12/2005 e successive modifiche ed unicamente ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., deve realizzarsi in continuità agli edifici esistenti, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non è comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Disposizioni particolari

Per chi non in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii., al fine del recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato dei fabbricati individuati ai sensi del presente comma, riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di mq. 220 di Slp esclusi i locali accessori.

Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo.

Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 70.

Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

Le indicazioni del presente comma sono da intendersi prevalenti rispetto a quanto stabilito dal successivo art. 4.17.

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento

1. Gli ambiti residenziali consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzati, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.

2. **Destinazioni d'uso ammesse**

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali solo per le seguenti sottocategorie: uffici, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L. 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm.

Comune di Urigo d'Oglio – Provincia di Brescia

Variante al PGT vigente a seguito dell'approvazione del progetto di un nuovo centro di raccolta/isola ecologica in via Stradivari - 2015– **AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2016**

- e il. e dall'art. 1.21 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e il. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
 5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
 6. **Norme generali e parametri urbanistici**
 - **Uf:** 0,50 mq/mq.
 - **H:** non superiore a 7,50 m; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 0,50 m, in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR 12/2005 e ss. mm. e il..
 - **Vp:** come definito dal precedente art. 1.12.
 - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).
 7. **Modalità d'intervento**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.
 8. **Lotti saturi**

Per i lotti saturi alla data di adozione della variante generale al PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile.

Articolo 4.10 - Disciplina particolare per i singoli comparti, all'interno degli ambiti residenziali consolidati e di completamento, individuati come "Comparti soggetti a normativa particolareggiata"

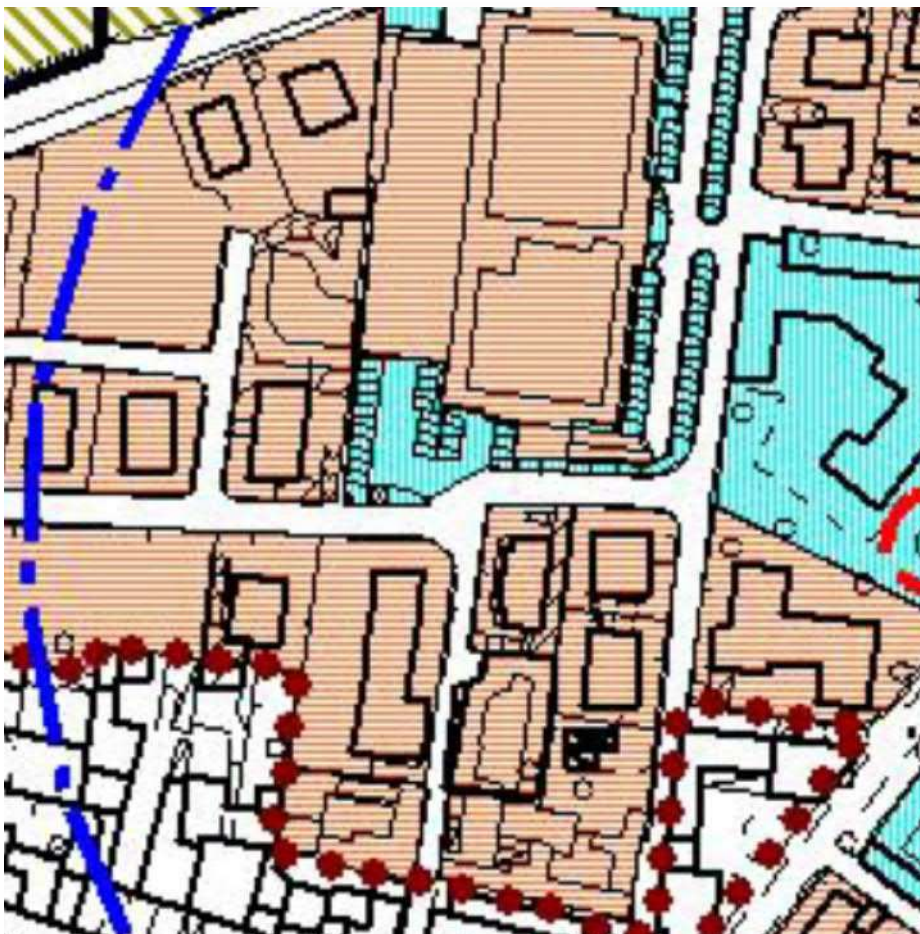
1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
2. I comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnati con il numero 3, per i quali valgono gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati e di completamento", sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato ed alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo, quantificato secondo le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle presenti norme.

Articolo 4.11 – Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di

Legenda

-  Confine amministrativo comunale
-  Nuclei di antica formazione
-  Edifici rurali di interesse storico ambientale
-  **Ambiti residenziali consolidati e di completamento**
-  Verde privato
-  Ambito produttivo consolidato e di completamento
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
-  Ambito rurale di salvaguardia



10. ESTRATTO MAPPA CATASTALE – Lotti n. 01/02 – 02/02




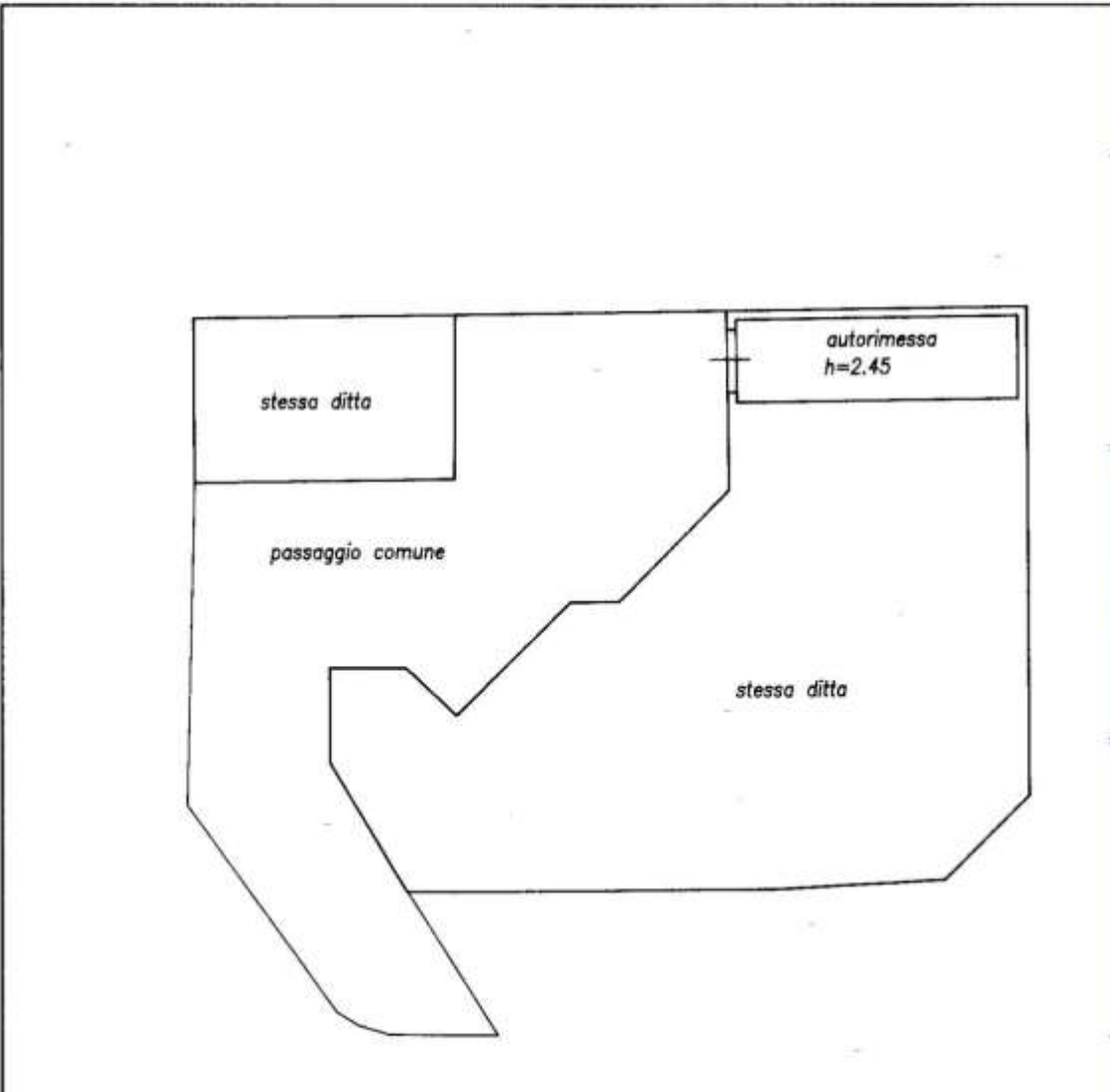

11. SCHEDE CATASTALI – Lotto n. 01/02

Data presentazione: 10/09/1994 - Data: 05/04/2023 - n. T264573 - Richiedente: GRLPPL48L23H223M



11.1 SCHEDE CATASTALI – Lotto n. 02/02

Data presentazione: 10/09/1994 - Data: 05/04/2023 - n. T264577 - Richiedente: GRLPPL48L23H223M

MODULARIO F. rig. n. 487		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>URAGO D'OGLIO</u> via <u>Don Alberto Donina</u> civ.					
					
PIANO INTERRATO					
		ORIENTAMENTO 		SCALA DI 1:200	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>Geom. FORNARI</u> (Titolo, cognome e nome) <u>ALFREDO</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO <u>101157002</u>	
Data presentazione: 10/09/1994 - Data: 05/04/2023 - n. T264577 - Richiedente: GRLPPL48L23H223M		Iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di <u>Brescia</u> data <u>29.08.94</u> Firma			
Totale schede: 1 F. <u>9</u> n. <u>423</u> sub. <u>13</u>		Catasto del Fabbricati - Situazione al 05/04/2023 - Comune di URAGO D'OGLIO (494) - < Sez. urbana N.C.T. - Foglio 9 - Particella 423 - Subaltemo 13 > VIA DON A. DONINA Piano			

12. VISURE STORICHE CATASTALI PER IMMOBILE – Lotto n. 01/02



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 17:59:53
Numero Pratica: T341266/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023.

Dati identificativi: Comune di URAGO D'OGGIO (L494) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2

Busta mod.58: 50006

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di URAGO D'OGGIO (L494) (BS)

Foglio 9 Particella 423

Classamento:

Rendita: Euro 356,36

Categoria A/2^o, Classe 5, Consistenza 6 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2

Indirizzo: VIA DON A. DONINA Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 134 m² Totale escluse aree scoperte ⁰¹: 118 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 9 Particella 423 Subalterno 18

Foglio 9 Particella 423 Subalterno 17

> Intestati catastali

;

OMISSIS

Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

;

OMISSIS

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 bene personale

> Dati identificativi



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 17:59:53
Numero Pratica: T341266/2023
Pag: 2 - Segue

📅 dal 10/09/1994
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2**
COSTITUZIONE del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994
(n. A01157.2/1994)

> Indirizzo

📅 dal 10/09/1994 al 20/09/2011
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2**
VIA DON ALBERTO DONINA Piano TI
Partita: **50006**
Busta mod.58: **50006**
COSTITUZIONE del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994
(n. A01157.2/1994)

📅 dal 20/09/2011 al 27/10/2015
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2**
VIA DON A. DONINA Piano TI
Busta mod.58: **50006**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011
Pratica n. BS0410917 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 172140.1/2011)

📅 dal 27/10/2015
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2**
VIA DON A. DONINA Piano T - 1
Busta mod.58: **50006**
VARIAZIONE del 27/10/2015 Pratica n. BS0275588 in
atti dal 27/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 138129.1/2015)

> Dati di classamento

📅 dal 10/09/1994
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2**
Rendita: **Euro 356,36**
Rendita: **Lire 690.000**
Categoria **A/2⁰¹**, Classe **5**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **50006**
Busta mod.58: **50006**
COSTITUZIONE del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994
(n. A01157.2/1994)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 17:59:53
Numero Pratica: T341266/2023
Pag: 3 - Segue

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di URAGO D'OGLIO (L494) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 2

Totale: 134 m²

Totale escluse aree scoperte : 118 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
10/09/1994, prot. n. A01157.

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di URAGO D'OGLIO (L494)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 9
Particella 423 Sub. 2

OMISSIS

1. COSTITUZIONE del 10/09/1994 in atti dal
10/09/1994 (n. A01157.2/1994)

Diritto di: Da verificare proprietaria per 1000 / 1000
(deriva dall'atto 1)

OMISSIS

2. Atto del 22/11/1994 Pubblico ufficiale SANTARPIA
Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 17510 - UR Sede
ORZINUOVI (BS) Registrazione n. 302 registrato in
data 05/12/1994 - VENDITA Voltura n. 1328.1/1995 -
Pratica n. 334196 in atti dal 27/12/2000

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

OMISSIS

3. Atto del 07/03/2014 Pubblico ufficiale MORELLI
NICOLETTA Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n.
56972 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con
Modello Unico n. 5973.1/2014 Reparto PI di BRESCIA
in atti dal 18/03/2014

☐ dal 07/03/2014

Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

OMISSIS

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 bene personale
(deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

12.1 VISURE STORICHE CATASTALI PER IMMOBILE – Lotto n. 02/02



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 18:00:20
Numero Pratica: T341478/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023

Dati identificativi: Comune di URAGO D'OGGIO (L494) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 13

Busta mod.58: 50006

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di URAGO D'OGGIO (L494) (BS)

Foglio 9 Particella 423

Classamento:

Rendita: Euro 36,26

Categoria C/6ⁿⁱ, Classe 2, Consistenza 26 m²

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 13

Indirizzo: VIA DON A. DONINA Piano 1

Dati di superficie: Totale: 26 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 9 Particella 423 Subalterno 19

> Intestati catastali

;

OMISSIS

Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

;

OMISSIS

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 bene personale

> Dati identificativi

📅 dal 10/09/1994

Immobile attuale

Comune di URAGO D'OGGIO (L494) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno

13

COSTITUZIONE del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994
(n. A01157.2/1994)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 18:00:20
Numero Pratica: T341478/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

- dal 10/09/1994 al 20/09/2011**
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 13**
VIA DON ALBERTO DONINA Piano 1
Partita: **50006**
Busta mod.58: **50006**
- COSTITUZIONE** del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994 (n. A01157.2/1994)
- dal 20/09/2011**
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 13**
VIA DON A. DONINA Piano 1
Busta mod.58: **50006**
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 20/09/2011 Pratica n. BS0410928 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 172151.1/2011)

> Dati di classamento

- dal 10/09/1994**
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 13**
Rendita: Euro **36,26**
Rendita: Lire **70.200**
Categoria **C/6^{pi}**, Classe **2**, Consistenza **26 m²**
Partita: **50006**
Busta mod.58: **50006**
- COSTITUZIONE** del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994 (n. A01157.2/1994)

> Dati di superficie

- dal 09/11/2015**
Immobile attuale
Comune di **URAGO D'OGGIO (L494) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 9 Particella 423 Subalterno 13**
Totale: **26 m²**
Totale escluse aree scoperte : **26 m²**
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/09/1994, prot. n. A01157



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 18:00:20
Numero Pratica: T341478/2023
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di URAGO D'OGGIO (L494)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 9
Particella 423 Sub. 13

OMISSIS

1. COSTITUZIONE del 10/09/1994 in atti dal 10/09/1994 (n. A01157.2/1994)

Diritto di: Da verificare proprietaria per 1000 / 1000
(deriva dall'atto 1)

OMISSIS

2. Atto del 22/11/1994 Pubblico ufficiale SANTARPIA Sede ORZINUOVI (BS) Repertorio n. 17510 - UR Sede ORZINUOVI (BS) Registrazione n. 302 registrato in data 05/12/1994 - VENDITA Voltura n. 1328.1/1995 - Pratica n. 334196 in atti dal 27/12/2000

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

OMISSIS

3. Atto del 07/03/2014 Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 56972 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5973.1/2014 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 18/03/2014

Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

OMISSIS

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 bene personale
(deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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

OMISSIS

13. ISPEZIONI TELEMATICHE – Lotto n. 01/02



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

Ispezione Ipotecaria

Data 05/04/2023 Ora 18:01:24
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente GRPLPL

Ispezione n. T341894 del 05/04/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di URAGO D'OGGIO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana NCT - Foglio : 9 - Particella 423 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 05/04/2023

Elenco immobili

Comune di URAGO D'OGGIO (BS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana NCT Foglio 0009 Particella 00423 Subalterno 0002

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2251 Registro Generale 9146
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 52063/10156 del 24/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/03/2014 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8765
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 56972/12479 del 07/03/2014
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 14/06/2022 - Registro Particolare 18246 Registro Generale 27111
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4740/2022 del 23/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 6484
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 759/2023 del 04/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Ispezione Ipotecaria

Data 05/04/2023 Ora 18:01:49
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente GRLPPL

Ispezione n. T341894 del 05/04/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di URAGO D'UGLIO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana NCT - Foglio : 9 - Particella 423 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 05/04/2023

Elenco immobili

Comune di URAGO D'UGLIO (BS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00423 Subalterno 0002

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 06/12/1994 - Registro Particolare 5865 Registro Generale 32084
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 17511 del 22/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1010 del 10/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2004.
Cancellazione totale eseguita in data 11/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 15/12/1994 - Registro Particolare 22588 Registro Generale 33036
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 17510 del 22/11/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

13.1 ISPEZIONI TELEMATICHE – Lotto n. 02/02



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

Ispezione Ipotecaria

Data 05/04/2023 Ora 18:02:14
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente GRLPPL

Ispezione n. T342273 del 05/04/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di URAGO D'OGGIO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana NCT - Foglio : 9 - Particella 423 - Subalterno 13
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 05/04/2023

Elenco immobili

Comune di URAGO D'OGGIO (BS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana NCT Foglio 0009 Particella 00423 Subalterno 0013

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2251 Registro Generale 9146
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 52063/10156 del 24/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/03/2014 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8765
Pubblico ufficiale MORELLI NICOLETTA Repertorio 56972/12479 del 07/03/2014
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 14/06/2022 - Registro Particolare 18246 Registro Generale 27111
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4740/2022 del 23/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 4335 Registro Generale 6484
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 759/2023 del 04/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico