

Relazione Accompagnatoria

La presente perizia di stima è stata redatta con metodo comparativo, secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS). Ai fini di una migliore comprensione dei contenuti, si specificano le seguenti note riassuntive:

- Il fabbricato risulta di antica origine, edificato in periodo pre-1942.
- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano titoli edilizi abilitativi relativi alla porzione immobiliare, ad eccezione di semplice autorizzazione edilizia rilasciata nel 1989 per rifacimento del manto di copertura.
- Sulla porzione immobiliare è stato rilevato un abuso edilizio consistente nella chiusura verticale in muratura del balcone al piano terra (e in vetro di porzione della scala di accesso al primo piano). Ciò ha determinato un incremento di volume e superficie lorda, oltre alla violazione della norma primaria inderogabile di rispetto della distanza di 10.00 ml tra pareti finestrate; in tal senso l'abuso riscontrato non risulterebbe ammissibile a sanatoria.
- Tramite applicazione di criterio comparativo il valore dell'immobile è stato stimato in €. 30.000,00; al netto dei costi previsti per la rimozione dell'abuso edilizio, presumibilmente non ammissibile a sanatoria (€. 8.000,00), il valore complessivo netto risulta pertanto pari a:
- **LOTTO 1** = Appartamento economico ai piani terra, primo e secondo (sottotetto)
individuato al fg. 11, mapp. 239 sub. 2

VALORE STIMATO = €. 22.000,00.

■ **Data della valutazione**

mercoledì 26/11/2025

■ **Data del rapporto**

venerdì 31/10/2025

Perizia di stima - OMISSIS Es.Im. 184-2024

■ **Numero della pratica**

499/1

■ **Richiedente valutazione**

Spett. Tribunale Ordinario di Brescia
Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS

■ **Valutatore**

Arch. Giuliano Rossini
Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS
Tel. 036465224



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Appartamento popolare di vani 3,5 ai piani terra, primo e secondo in vecchio fabbricato residenziale.

■ **Valore**

30.000,00 € Diconsi Euro trentamila



Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO	
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)	
Comune	ONO SAN PIETRO	
Indirizzo	Via Zeva, 4	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 11 Part. 239 Sub. 2	
Superficie (m²)	103,40	
Valore unitario (€/m²)	290,14	
Valore di mercato (€)	30.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via Zeva, 4 - ONO SAN PIETRO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 26/11/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ONO SAN PIETRO Comune Catastale di ONO SAN PIETRO

Catasto Fabbricati

Fg. 11 Part. 239 Sub. 2 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 3, 3,50 vani, Rendita 69,95 €

PREMESSA

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria n. 855 del 07/08/2009 favore: OMISSIS, con sede in Sondrio (SO), (domicilio ipotecario eletto: Sondrio – Piazza Garibaldi n. 16) e contro: OMISSIS nato a Milano (MI) il 23/05/1939 e OMISSISnata a Milano (MI) il 01/08/1944; OMISSIS nato a Milano (MI) il 07/08/1973 debitore non datore d'ipoteca; per Euro 85.000,00 di cui 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott.ssa OMISSIS, Notaio in OMISSIS (BS), in data 04/08/2009 rep. 460/418.

- Pignoramento Immobiliare n. 2439 del 14/05/2024 favore: OMISSIScon sede in Milano (MI), (Richiedente: OMISSIS per Adv. OMISSIS per OMISSIS– Perugia - Via G.B. Pontani N°14) e contro: OMISSIS nato a Milano (MI) il 07/08/1973, OMISSIS nata a Cattolica (FO) il 11/08/1971, OMISSIS nato a Milano (MI) il 22/03/1985 e OMISSIS nata a Milano (MI) il 10/01/1976, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Brescia (BS), in data 16/04/2024 rep. 3350.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

->1) Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.

->2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine il Ctu risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c..

In ogni caso il Ctu allegnerà COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ' (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

->3) Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU :

-->1) se i beni siano affittati o locati;

-->2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978;

-->3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

A tal fine il Ctu:

--->1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di

locazione intestato alla ditta esecutata;

--->2) in caso di riscontro positivo estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento.

->4) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

->5) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.

Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Compili il C.T.U., lotto per lotto, il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione o, comunque, inserisca i dati necessari per la compilazione dei detti documenti.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

->6) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

->7) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

->8) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani....)

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

N.B. in ogni caso il CTU inserirà nella perizia:

- SCHEDE CONTENENTI tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, PER LA PUBBLICITÀ' STRAORDINARIA e per il Decreto di Trasferimento, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett. Tribunale Ordinario di Brescia Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS CF: 80052730175
Valutatore	Arch. Giuliano Rossini Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS Tel. 036465224 Cel. 3474607814 Nato il 04/11/1968 a BRESCIA CF: RSSGLN68S04B157Y

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
10/10/2025	Nomina a C.T.U. Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)
22/10/2025	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Rossini Giuliano (Valutatore)
24/10/2025	Inizio operazioni peritali Rossini Giuliano (Valutatore)
27/10/2025	Esame documentale Rossini Giuliano (Valutatore)
30/10/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rossini Giuliano (Valutatore)
21/11/2025	Sopralluogo al bene immobile Rossini Giuliano (Valutatore) La prima ispezione al fabbricato fissata per il giorno 07.11.2025 è stata disertata dall'esecutato, pertanto non è stato possibile accedere ai locali.
21/11/2025	Ispezione interna al fabbricato Rossini Giuliano (Valutatore) La prima ispezione al fabbricato fissata per il giorno 07.11.2025 è stata disertata dall'esecutato, pertanto non è stato possibile accedere ai locali.
24/11/2025	Due Diligence Rossini Giuliano (Valutatore)
26/11/2025	Consegna finale Rossini Giuliano (Valutatore)
18/02/2026	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Malonno, data rapporto venerdì 31/10/2025

Pagina 6 di 60

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

Denominazione

Data inserimento	22/11/2025	Data ultima modifica	24/11/2025
Codice	837		
Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da ristrutturare		
Superficie	103,40 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



Ubicazione

Via Zeva, 4 -
25040 ONO SAN PIETRO - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE

Descrizione principale

Appartamento popolare di vani 3,5 ai piani terra, primo e secondo di fabbricato residenziale di vecchia costruzione.

Parti comuni

L'accesso alla porzione immobiliare avviene attraverso androne comune con altre unità immobiliari, a partire da apertura (priva di porta di chiusura) su via Zeva, al civico n. 4.

Provenienza e titolarità

SUCCESSIONE EX LEGE di OMISSIS del 16/11/2022 Sede CREMA (CR) Registrazione Volume 88888 n. 455738 registrato in data 18/10/2023 - Trascrizione n. 5320.1/2023 Reparto PI di BRENO in atti dal 26/10/2023.

Urbanistica e vincoli

L'immobile risulta individuato in zona "A - Nuclei di antica formazione", classe A2 - Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico, secondo il vigente PGT comunale.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	ONO SAN PIETRO		
Zona			
Indirizzo	Via Zeva		
Civico	4	Cap	25040
Latitudine	46° 1' 2,7264"	Longitudine	10° 19' 35,6088"

Mappa



Confini

L'accesso alla porzione immobiliare avviene tramite androne comune al piano terra, con apertura di ingresso (priva di porta) su via Zeva n. 4. Il piano terra è accessibile da apertura comunicante con questo androne; il piano primo è accessibile da scala di proprietà esclusiva sita nell'immediata adiacenza di questa apertura; il piano sottotetto è accessibile a sua volta tramite un'altra scala di proprietà esclusiva, sita nella zona nord dell'androne.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP: 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune; 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni: - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	82,00	1,00	82,00
Superficie balconi	SUB	22,00	0,30	6,60
Superficie soffitta	SOF	37,00	0,40	14,80
Totale Superficie (m²)		141,00		103,40
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	38,00	S1	1,00	38,00
Totale per piano	38,00			38,00

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	44,00	S1	1,00	44,00
	11,00	SUB	0,30	3,30
Totale per piano	55,00			47,30

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	11,00	SUB	0,30	3,30
	37,00	SOF	0,40	14,80
Totale per piano	48,00			18,10

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	1	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-

■ Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Destinazione urbanistica	DUR	Residenziale	(descrizione libera)	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	1	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 800,00
Epoca di costruzione	ECT	1942	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria*	EAI	1989	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato	FEA	1	1=min 2=med 3=max	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nulla (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

■ Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Androne*	AND	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Pavimentazioni parti comuni*	PPC	1	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)*	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,40	m	-
Numero di vani totali	VAT	3	n.	-
Numero di vani principali	VAN	2	n.	-
Vani accessori	LOC	1	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)*	SER	1	n.	-
Numero di balconi	NBL	1	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	2,00	n.	-
Numero di camere da letto singole	NLS	1,00	n.	-
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	1,00	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 8.000,00 da 1 a 3 = 13.000,00 da 1 a 4 = 100,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	1	1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Soggiorno*	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte*	BZN	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Arredamento*	ARD	2	0=assente 1=parziale 2=completo	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare*	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico	IME	3	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto riscaldamento*	IMR	0	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	82,0	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	22,0	m²	0,30
Superficie soffitta	SOF	37,0	m²	0,40
Superficie commerciale	SUP	103,4	m²	-

■ Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-

■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Bene culturale	BC	0	0=no 1=sì	-
Interesse storico, artistico, architettonico, ambientale	SAA	2	1=min 2=med 3=max	-
Stato di utilizzo*	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-

■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo*	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3=occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	26/11/2025	giorno/mese/anno	-

■ Descrizione Androne

L'accesso alla porzione immobiliare avviene tramite androne comune, aperto su via Zeva, in corrispondenza del civico n. 4.

■ Descrizione Pavimentazioni parti comuni

Pavimentazioni in lastre di pietra di vecchia origine.

■ Descrizione Numero di servizi igienici (bagni)

Nel vano sottoscala al piano primo, in adiacenza ai due locali adibiti a camere da letto è presente un piccolo w.c. con doccia e lavabo.

■ Descrizione Soggiorno

Locale al piano terra, accessibile dall'androne comune.

■ Descrizione Bagno zona notte

Il w.c. si trova al primo piano, a servizio delle camere da letto; l'accesso al primo piano avviene tramite scala esterna

rispetto al locale soggiorno, a destra rispetto all'ingresso di quest'ultimo.

■ **Descrizione Angolo cottura**

L'angolo cottura è stato ricavato dalla chiusura di una precedente balconata al piano terra, in adiacenza al locale soggiorno. Tale realizzazione risulta difforme rispetto allo stato del fabbricato rappresentato nella scheda catastale del 1985.

■ **Descrizione Arredamento**

Alla data del sopralluogo i locali risultano provvisti di arredamento semplice, di vecchia data.

■ **Descrizione Serramenti esterni**

I serramenti esterni sono in legno, con vetro semplice, di vecchia origine e in precarie condizioni di conservazione.

■ **Descrizione Serramenti interni**

I serramenti interni sono in legno e vetro, di vecchia origine e in pessime condizioni di conservazione.

■ **Descrizione Qualità impiantistica dell'unità immobiliare**

Gli impianti tecnici del fabbricato sono di semplice fattura, di vecchia origine e in precarie condizioni di conservazione.

■ **Descrizione Impianto riscaldamento**

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; era utilizzata come seconda-casa durante i mesi estivi, con permanenza temporanea.

■ **Descrizione Stato di utilizzo**

L'immobile risulta abbandonato da tempo, non utilizzato e non locato a terzi.

■ **Descrizione Stato locativo**

L'immobile risulta libero e non locato a terzi.

■ **Descrizione Epoca di manutenzione straordinaria**

In data 16.08.1989 il Comune di Ono S. Pietro rilascia al Sig. Pagliarini Alessandro l'autorizzazione edilizia di cui al prot. 1728 per opere di rifacimento del manto di copertura, da beole a tegole marsigliesi della porzione immobiliare di sua proprietà in via Zeva n. 4. Si tratta dell'unica autorizzazione/titolo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale relativo alla porzione immobiliare.

■ **Descrizione Strutture portanti verticali**

Struttura muraria portante di vecchia costruzione, in pietra, di consistenti dimensioni.

■ **Descrizione Strutture portanti orizzontali**

Solai in composizione mista (legno/pietra), con porzioni in c.a.; tetto in legno, con manto di copertura in tegole marsigliesi.

■ **Descrizione Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)**

Facciate esterne con intonaco raso-pietra a calce, di vecchia origine.

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	ONO SAN PIETRO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Da ristrutturare
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo popolare	Dimensione unità	Piccola

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	103,40/103,40	100,00
Superficie principale	S1/SUP	82,00/103,40	79,30
Superficie balconi	SUB/SUP	22,00/103,40	21,28
Superficie soffitta	SOF/SUP	37,00/103,40	35,78

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 1 Ortofoto immobile del 16/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 2 Planimetria Comune di Ono San Pietro. del 16/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 3 Estratto PGT del 31/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 4 Legenda PGT del 31/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 5 Estratto mappa fg. 11 del 16/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 6 Scheda catastale mapp. 239 sub. 14 (immobile originario) del 23/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 7 Pianta Piano Terra - ingrandim. planim. catastale 1985 del 22/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 8 Pianta piano primo - ingrandim. planim. catastale 1985 del 22/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 9 Pianta piano sottotetto - ingrandim. planim. catastale 1985 del 22/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 10 Calcolo sup. comm. P. PRIMO del 24/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 11 Calcolo sup. comm. P. SOTTOTETTO del 24/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 12 Calcolo sup. comm. P. TERRA del 24/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 13 Ingresso comune da via Zeva 4 del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Fronte nord, su via Zeva del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Vista lati nord ed est. del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Fronte est, in evidenza la porzione immobiliare del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 17 Vista lati sud ed est con la porzione immobiliare. del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 18 Dettaglio fronte sud del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 19 Dettaglio fronte sud del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 20 IMG_20251121_100751 del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 21 Dettaglio balconata al piano primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 22 Dettaglio balconata al piano primo con ingressi alle camere del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 23 Balconata al primo piano del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 24 Dettaglio balcone tamponato al p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 25 Dettaglio balconi ai piani primo e sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 26 Soggiorno p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 Soggiorno p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 Soggiorno p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 Angolo cottura p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 Angolo cottura p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 Androne di ingresso comune al p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 Ingresso al soggiorno p. terra del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 Scala di accesso al p. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 Camera da letto p. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 Camera da letto p. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 Camera da letto p. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 W.c. p. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 W.c. P. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 39 Cameretta p. primo del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 40 Scala di accesso al p. secondo (sottotetto) del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 41 Locale soffitta al p. sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 42 Locale soffitta al p. sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 43 Locale soffitta al p. sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 44 Locale soffitta al p. sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 45 Locale soffitta al p. sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 46 Scala di accesso al p. sottotetto del 21/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Visure catastali

N. 47 Visura immobile del 16/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 48 Visura storica fabbricato attuale - Fg. 11 mapp. 239 sub. 2 del 23/10/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 49 Visura storica fabbricato originario - Fg. 4 mapp. 239 sub. 2 del 27/10/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 50 Aut. edilizia 1989 del 03/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

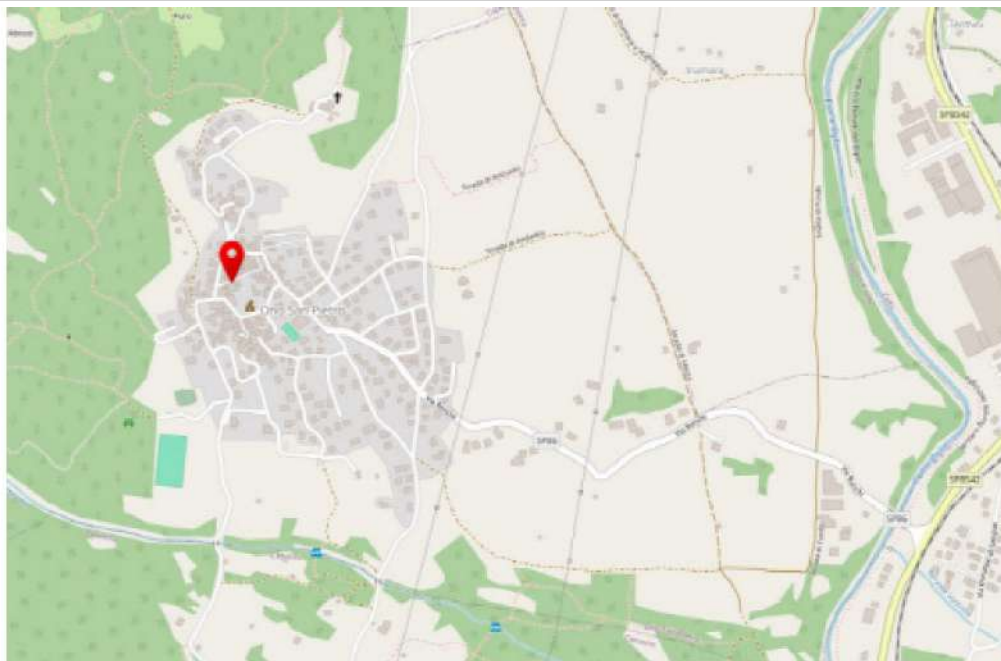
Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 - Ortofoto immobile



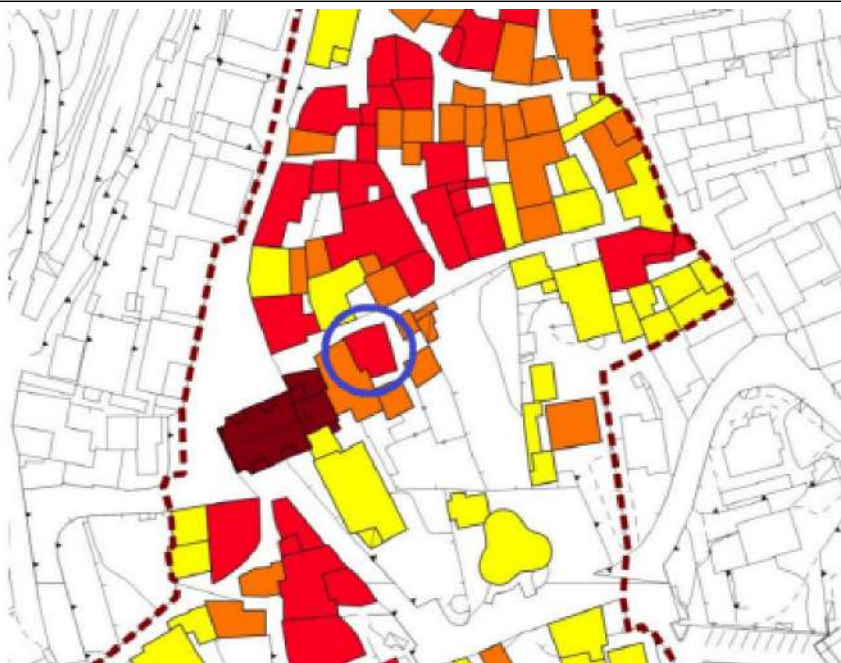
Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - Planimetria Comune di Ono San Pietro.



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 3 - Estratto PGT



■ Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 4 - Legenda PGT

LEGENDA



Perimetro dei Nuclei d'Antica Formazione

Categorie d'intervento



A1 - Edifici di valore monumentale



A2 - Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico



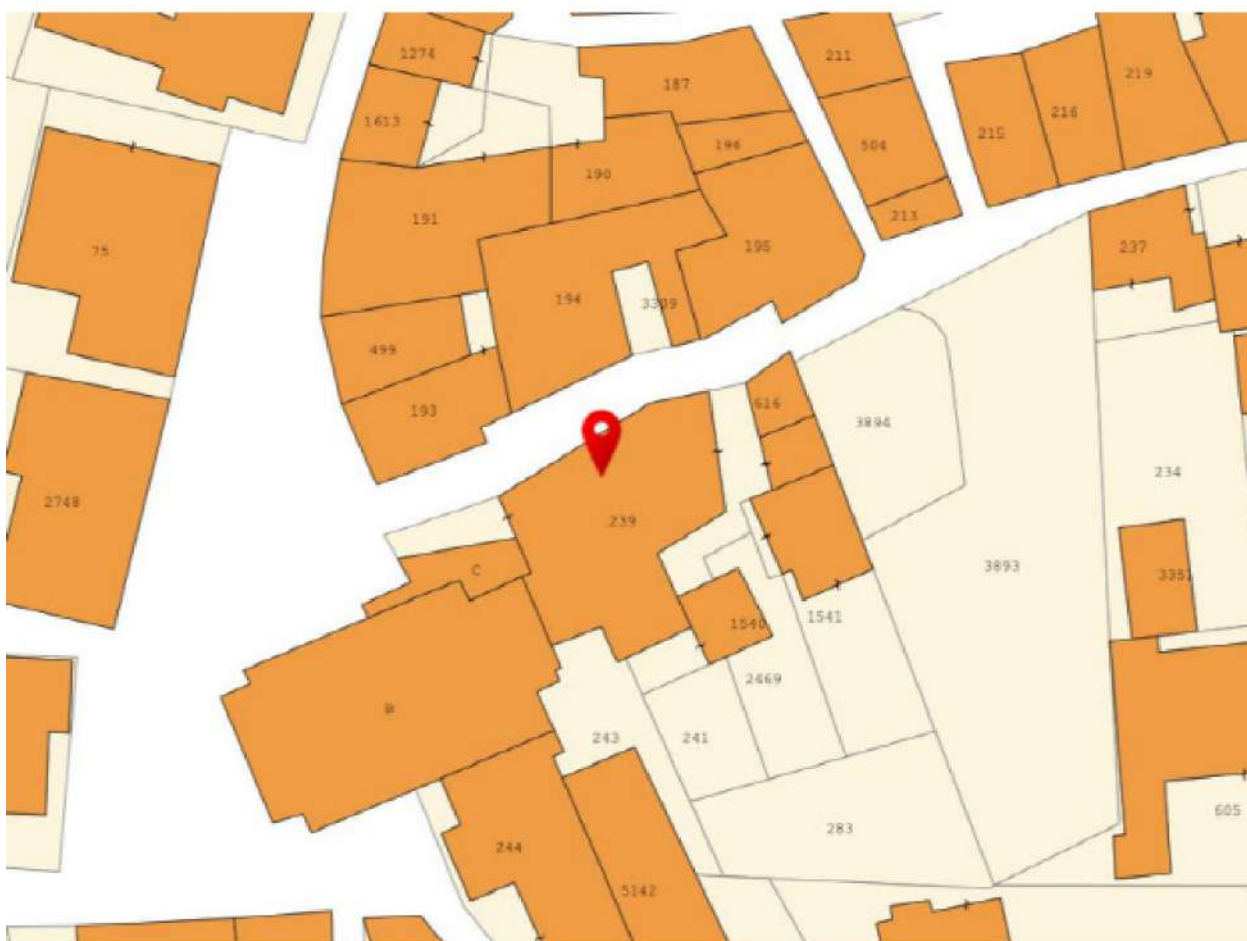
A3 - Edifici di valore storico e ambientale



A4 - Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale

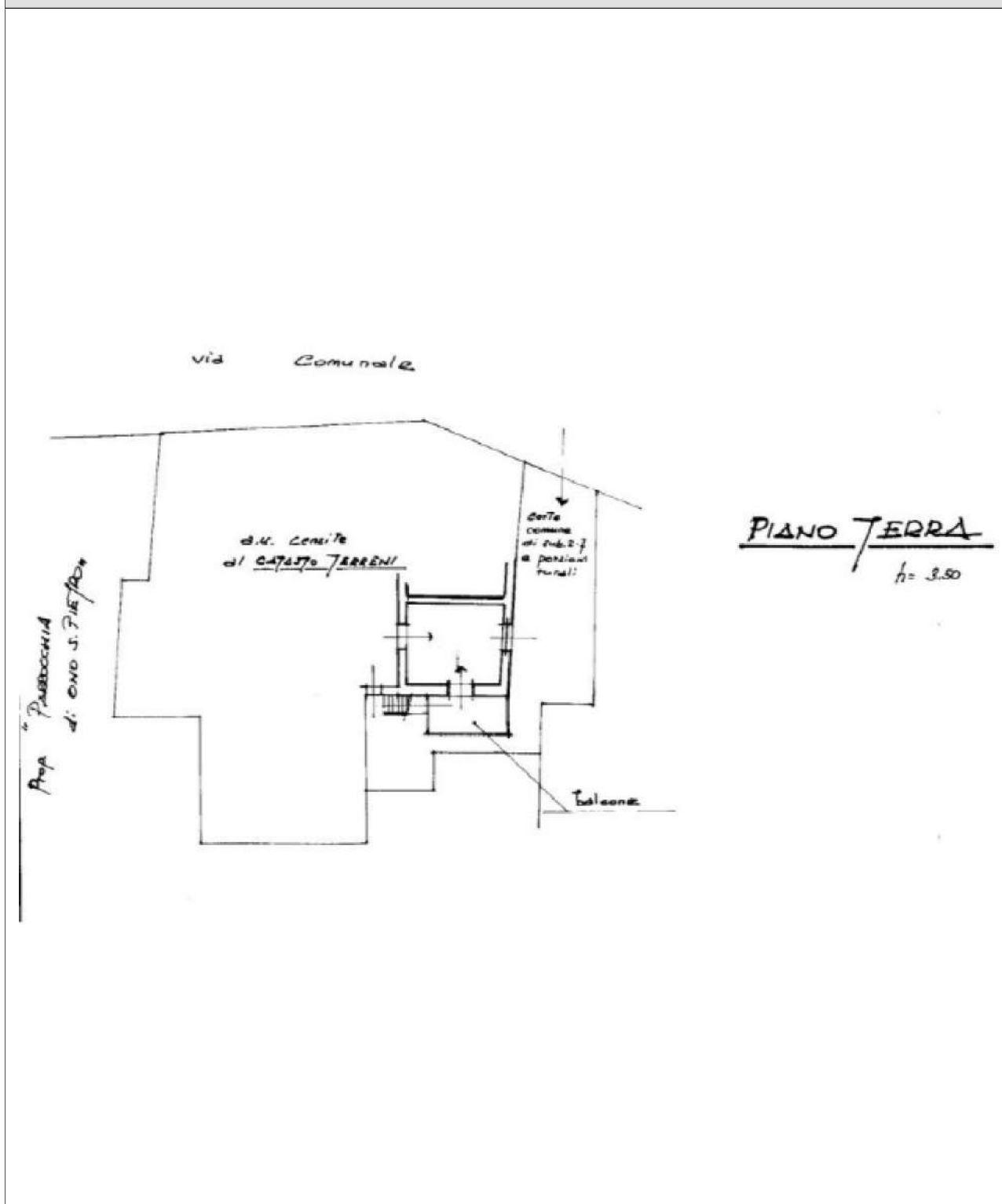
Estratti di mappa catastali

N. 5 - Estratto mappa fg. 11



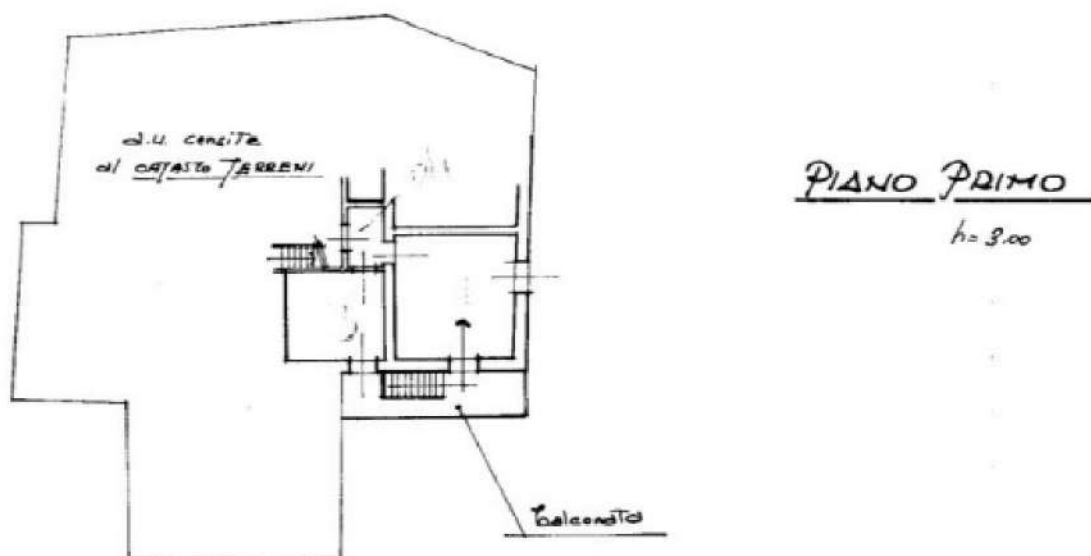
■ Planimetrie

N. 7 - Pianta Piano Terra - ingrandim. planim. catastale 1985



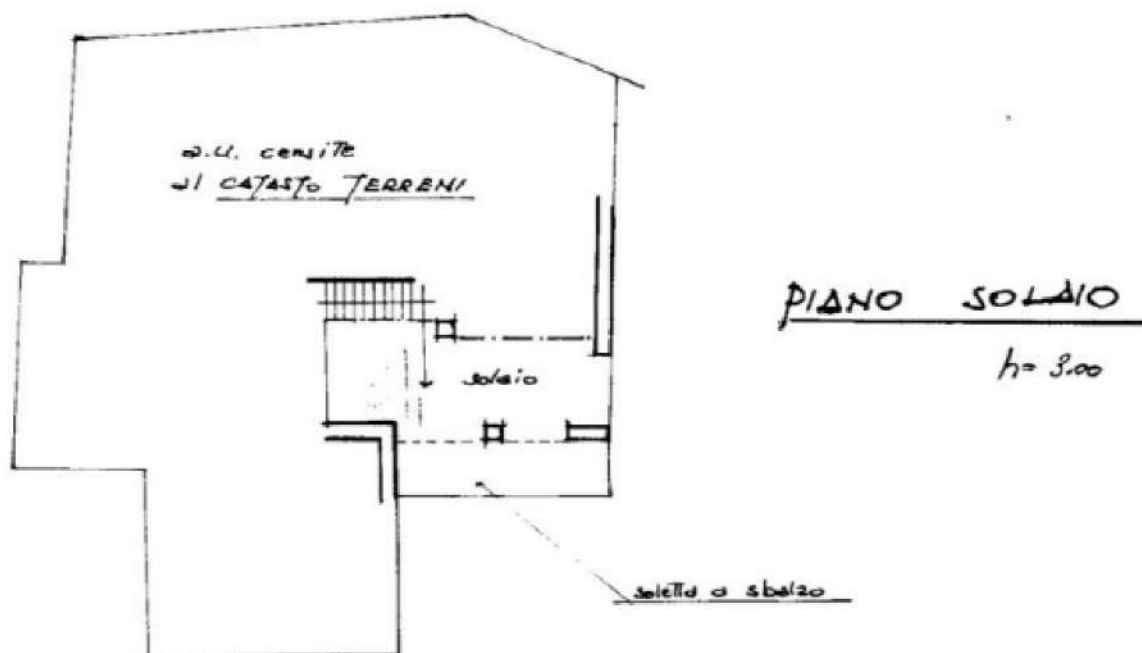
■ Planimetrie

N. 8 - Pianta piano primo - ingrandim. planim. catastale 1985



■ Planimetrie

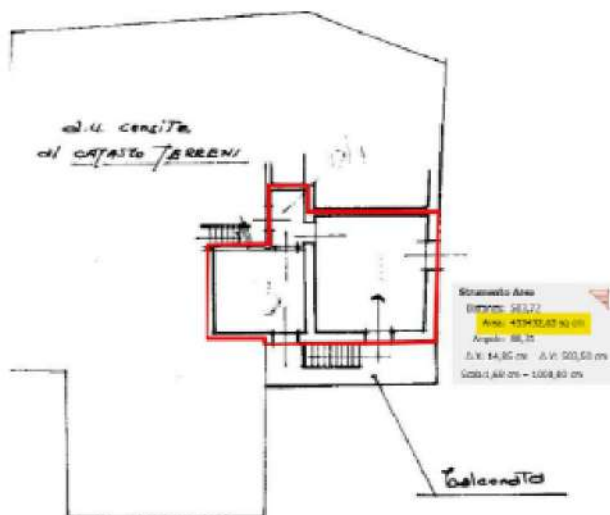
N. 9 - Pianta piano sottotetto - ingrandim. planim. catastale 1985



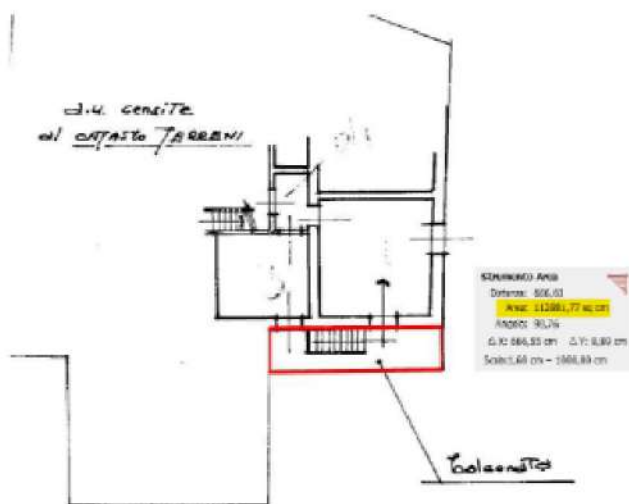
■ Planimetrie

N. 10 - Calcolo sup. comm. P. PRIMO

CALCOLO SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE



PIANO PRIMO
h = 3,00

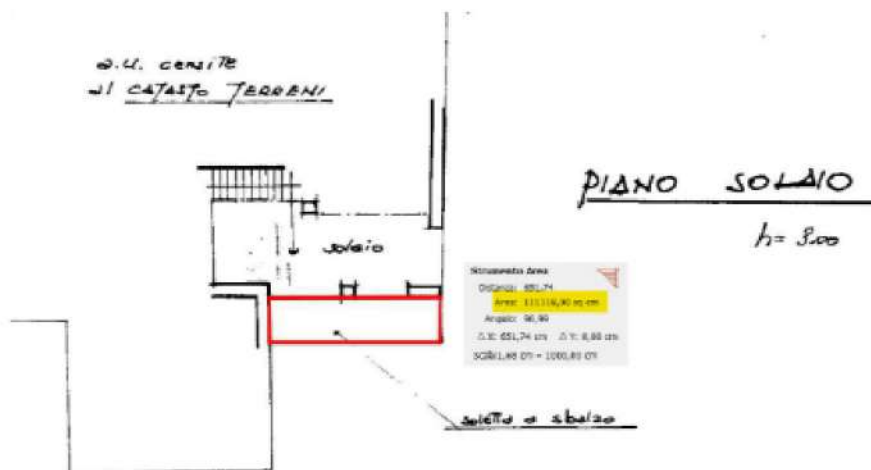
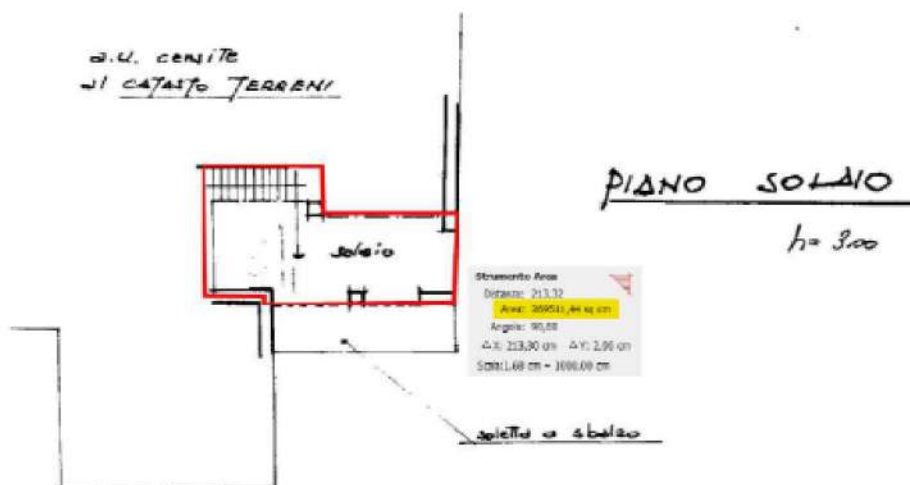


PIANO PRIMO
h = 3,00

■ Planimetrie

N. 11 - Calcolo sup. comm. P. SOTTOTETTO

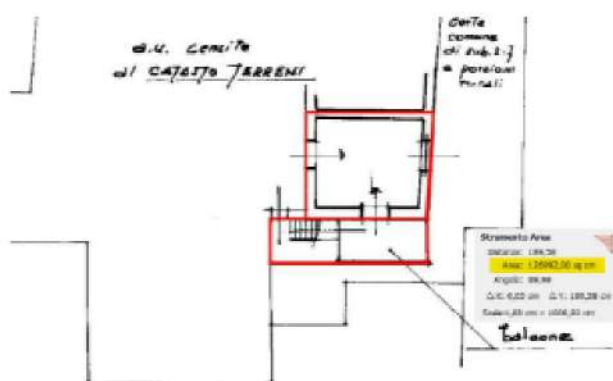
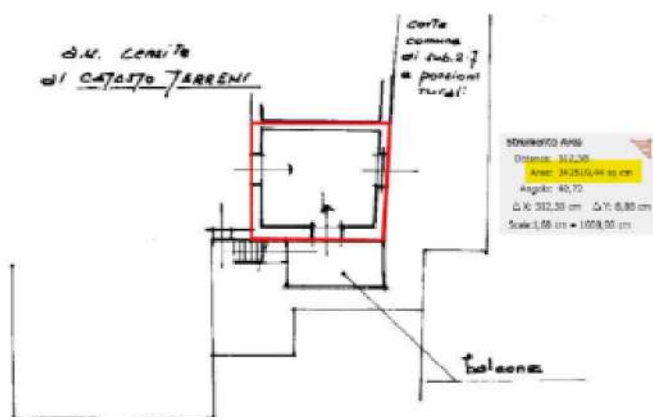
CALCOLO SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE



■ Planimetrie

N. 12 - Calcolo sup. comm. P. TERRA

CALCOLO SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE



■ **Fotografie esterni**

N. 13 - Ingresso comune da via Zeva 4



■ **Fotografie esterni**

N. 14 - Fronte nord, su via Zeva



■ **Fotografie esterni**

N. 15 - Vista lati nord ed est.



■ **Fotografie esterni**

N. 16 - Fronte est, in evidenza la porzione immobiliare



■ **Fotografie esterni**

N. 17 - Vista lati sud ed est con la porzione immobiliare.



■ **Fotografie esterni**

N. 18 - Dettaglio fronte sud



■ **Fotografie esterni**

N. 19 - Dettaglio fronte sud



■ **Fotografie esterni**

N. 20 - IMG_20251121_100751



■ **Fotografie esterni**

N. 21 - Dettaglio balconata al piano primo



■ **Fotografie esterni**

N. 22 - Dettaglio balconata al piano primo con ingressi alle camere



■ **Fotografie esterni**

N. 23 - Balconata al primo piano



■ **Fotografie esterni**

N. 24 - Dettaglio balcone tamponato al p. terra



■ Fotografie esterni

N. 25 - Dettaglio balconi ai piani primo e sottotetto



■ Fotografie locali interni

N. 26 - Soggiorno p. terra



N. 27 - Soggiorno p. terra



N. 28 - Soggiorno p. terra



N. 29 - Angolo cottura p. terra



N. 30 - Angolo cottura p. terra



N. 31 - Androne di ingresso comune al p. terra



N. 32 - Ingresso al soggiorno p. terra



N. 33 - Scala di accesso al p. primo



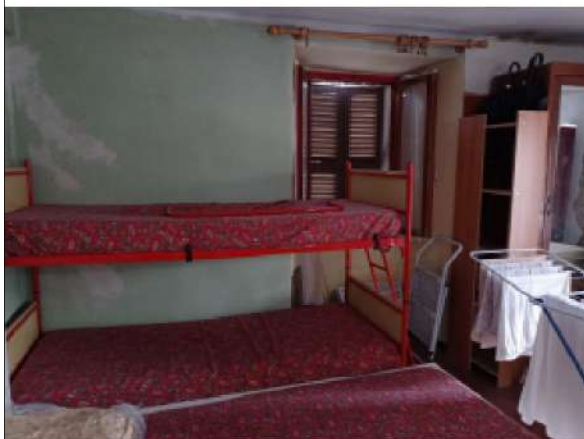
N. 34 - Camera da letto p. primo



N. 35 - Camera da letto p. primo



N. 36 - Camera da letto p. primo



N. 37 - W.c. p. primo



N. 38 - W.c. P. primo



N. 39 - Cameretta p. primo



N. 40 - Scala di accesso al p. secondo



N. 41 - Locale soffitta al p. sottotetto



N. 42 - Locale soffitta al p. sottotetto



N. 43 - Locale soffitta al p. sottotetto



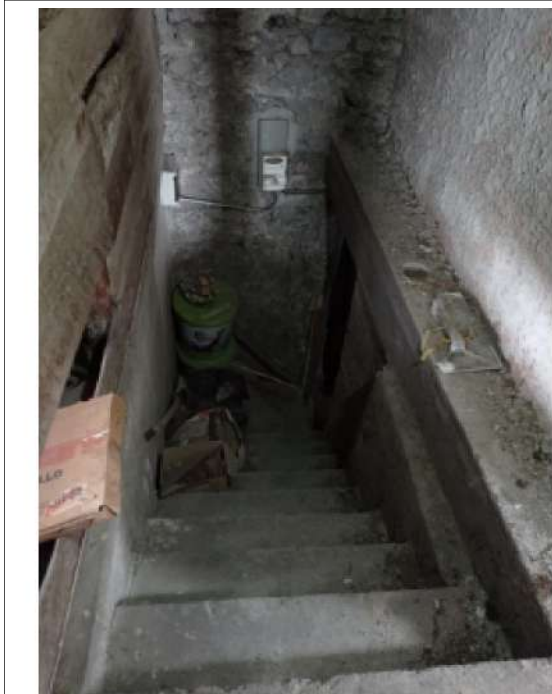
N. 44 - Locale soffitta al p. sottotetto



N. 45 - Locale soffitta al p. sottotetto



N. 46 - Scala di accesso al p. sottotetto



■ Visure catastali

N. 47 - Visura immobile

Ufficio provinciale di: BRESCIA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/10/2025

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Cognome: **PAGLIARINI** Nome: **LUCIA**
Data di Nascita: **10/01/1976**
Comune di Nascita: **MILANO (MI)**
Codice Fiscale: **PGLLCU76A50F205Y**

Immobili individuati: 1

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/4	ONO SAN PIETRO(BS) VIA ZEVA Piano T-1 - 2	11	239	2	Cat.A/4	03	3,5 vani	Euro. 69,95		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

■ Visure catastali

N. 48 - Visura storica fabbricato attuale - Fg. 11 mapp. 239 sub. 2



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/10/2025
Ora: 09:18:13
Numero Pratica: T38051/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/10/2025

Dati identificativi: Comune di ONO SAN PIETRO (G074) (BS)

Foglio 11 Particella 239 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ONO SAN PIETRO (G074) (BS)

Foglio 11 Particella 239

Classamento:

Rendita: Euro 69,95

Categoria A/4^h, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Foglio 11 Particella 239 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ZEVA Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte ^h: 74 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio 11 Particella 239 Subalterno 11 (BCNC)^h

> Intestati catastali

➤ 1. PAGLIARINI Emanuela (CF PGLMNL71M51G357Y)

nata a CATTOLICA (RN) il 11/08/1971

Diritto di: Proprietà' per 1/4

➤ 2. PAGLIARINI Francesco (CF PGLFNC85C22F205V)

nato a MILANO (MI) il 22/03/1985

Diritto di: Proprietà' per 1/4

➤ 3. PAGLIARINI Luca (CF PGLLCU73M07F205X)

nato a MILANO (MI) il 07/08/1973

Diritto di: Proprietà' per 1/4

➤ 4. PAGLIARINI Lucia (CF PGLLCU76A50F205Y)

nata a MILANO (MI) il 10/01/1976

Diritto di: Proprietà' per 1/4

■ Visure catastali

N. 49 - Visura storica fabbricato originario - Fg. 4 mapp. 239 sub. 2



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2025
Ora: 10:17:09
Numero Pratica: T67843/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/10/2025

Dati identificativi: Comune di **ONO SAN PIETRO (G074) (BS)**

Foglio **4** Particella **239** Subalterno **2**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA ZEVA Piano T-1 - 2

Variazione in soppressione del 14/02/2020, in atti dal 14/02/2020 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO(n.12/2020)

Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio 11

> Dati identificativi

dall'impianto al 14/02/2020

Impianto meccanografico del 30/08/1987

Immobile attuale

Comune di **ONO SAN PIETRO (G074) (BS)**

Foglio **4** Particella **239** Subalterno **2**

Annotazioni: rett. di protocollo eseguita in data 22-1-96
(istanza n.2689/87)

> Indirizzo

dal 17/12/1985 al 13/08/2015 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/08/1987

Immobile attuale

Comune di **ONO SAN PIETRO (G074) (BS)**

Foglio **4** Particella **239** Subalterno **2**

VIA ZEVA Piano T - 1

Partita: **44**

Annotazioni: rett. di protocollo eseguita in data 22-1-96
(istanza n.2689/87)

dal 13/08/2015 al 14/02/2020

VARIAZIONE del 13/08/2015 Pratica n. BS0207592 in
atti dal 13/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 100779.1/2015)

Immobile attuale

Comune di **ONO SAN PIETRO (G074) (BS)**

Foglio **4** Particella **239** Subalterno **2**

VIA ZEVA Piano T-1 - 2

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 50 - Aut. edilizia 1989

COMUNE DI ONO S. PIETRO

PROVINCIA DI BRESCIA

C.A.P. 25050

TEL. 0364/ 43030

N. 1728 Prot.

16.08.1989

OGGETTO: Autorizzazione in base alla L.R. 457/78.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 10.08.1989 Prot. n. 1728
in cui il Sig. PAGLIARINI ALESSANDRO chiede la
autorizzazione a Rifacimento del manto di copertura da beole a tegole
marsigliesi. di sua proprietà sito in
Via Zeva N:4 Mapp.n.

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia in data
verb.n.

a u t o r i z z a

il Sig. PAGLIARINI ALESSANDRO al Rifacimento del manto
di copertura da beole a tegole marsigliesi.
come da Legge 457/78, con le seguenti prescrizioni:

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale di Ono
S. Pietro dichiara di aver notificato oggi
_____ copia della presente al
Sig. _____ mediante _____

Ono S. Pietro li 17.8.89

Messo Comunale

Il Sindaco
(Bianca Vaira)

BV

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	ONO SAN PIETRO	Provincia di	BS
---------------------------------	----------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di ONO SAN PIETRO (G074)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		11	239	2	A 4 -Abitazione di tipo popolare	3	3,50 vani	69,95	81,00
Totali								69,95	81,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 11 Part. 239 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 03/11/2025

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 81,00 m²

Superficie condotta: 81,00 m²

Superficie utilizzata: 81,00 m²

Conduzione: Proprietà

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in ONO SAN PIETRO (BS), Via Zeva, 4, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 26/11/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
21/11/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia La verifica è stata effettuata sull'unica planimetria reperita relativa all'unità immobiliare. Si tratta di una planimetria catastale che evidenzia lo stato della porzione immobiliare alla data di iscrizione al catasto urbano (20.09.1985), redatta presumibilmente per la successiva stipula dell'atto notarile di compravendita da parte dei Sig.ri Pagliarini Alessandro e Rosina Maria Agnese, genitori degli attuali comproprietari, avvenuto in data 17.12.1985. Le differenze rilevate tra lo stato attuale e tale planimetria catastale sono: Il balcone al piano terra, lato sud, risulta tamponato in muratura sul perimetro e al suo interno è stata ricavata la zona cottura; la scala di accesso al piano primo è anch'essa tamponata con vetrata sul lato sud. Ai sensi delle vigenti norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.G.T., tale intervento risulterebbe non ammissibile a sanatoria in quanto in contrasto con l'art. 52, comma 10 (Cat. A2-Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico), che non consente ".....aumento di volume o SL esistenti" e ".....la chiusura di porticati e logge definiti se non in caso di piano attuativo". La chiusura verticale del balcone risulterebbe inoltre in contrasto con la norma primaria relativa alla distanza inderogabile di 10,00 ml. tra fabbricati; Risulterebbe pertanto necessaria la rimozione dei tamponamenti in muratura e in vetro sul perimetro del balcone e della scala e il ripristino di quest'ultimo, come da planimetria del 1985.	Non conforme	8.000,00
21/11/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale Le differenze rilevate tra lo stato attuale e la planimetria catastale redatta il 20.09.1985 sono: Il balcone al piano terra, lato sud, risulta tamponato in muratura sul perimetro e al suo interno è stato ricavata la zona cottura; la scala di accesso al piano primo è anch'essa tamponata con vetrata sul lato sud. All'interno del w.c. al primo piano risulta tamponata un'apertura verso l'interno (verso una scaletta interna). Inoltre le altezze dei piani terra e primo (ml. 3,50 e ml. 3,00) indicate sulla scheda non corrispondono alle	Non conforme	0,00

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

altezze reali, presumibilmente per un errore di indicazione delle medesime (infatti il fabbricato non è mai stato ampliato in altezza, ne sono testimonianza gli originari solai esistenti, in legno e pietra), derivando probabilmente da precedenti indicazioni grafiche. In caso di rimozione delle difformità edilizie riscontrate, la rappresentazione catastale risulterebbe conforme allo stato di fatto, pertanto la planimetria catastale non necessiterebbe di variazioni.		
Totale costi ripristino Non conformità		8.000,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento - Via Brugnolo - ONO SAN PIETRO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Appartamento bilocale al primo piano di vecchio fabbricato in centro storico. B1/Centrale/CENTRALE	
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	44,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Sito internet	
Data	26/11/2025	
Prezzo richiesto	23.200,00 €	
Nota Prezzo	Si applica una riduzione del 20% del prezzo esposto, trattandosi di asking price.	

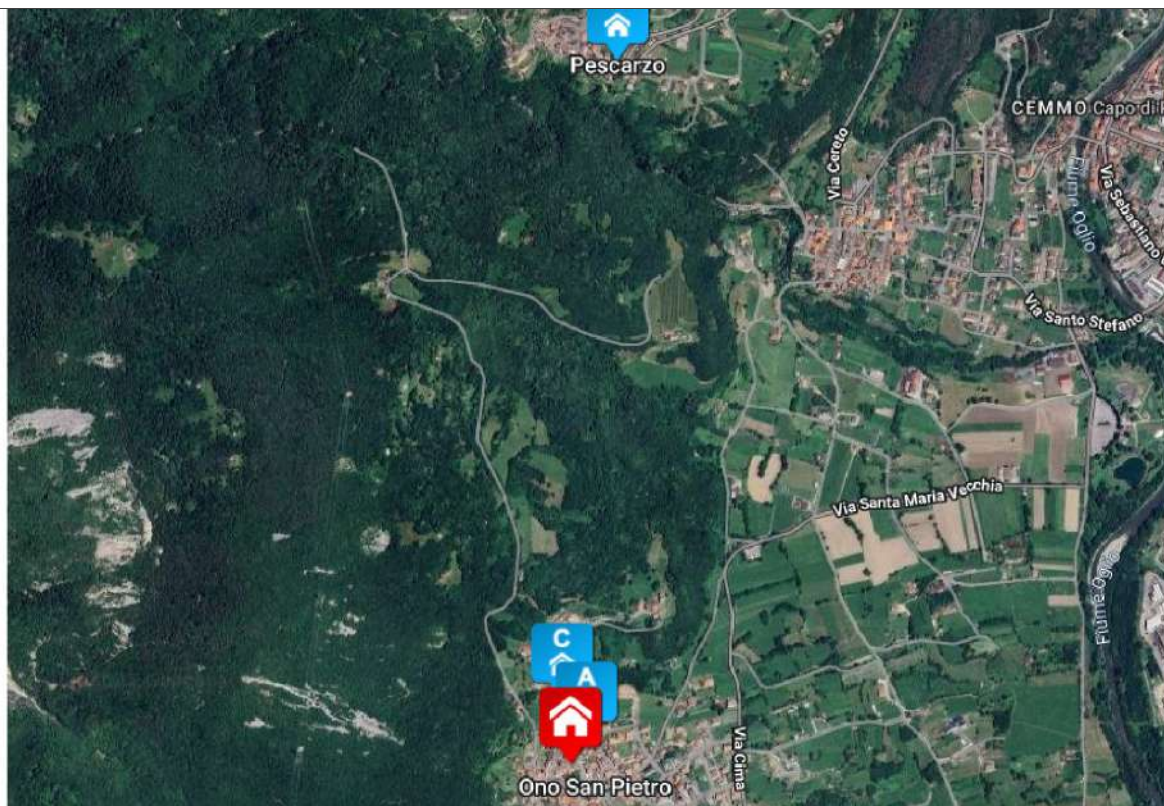
■ **Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) - Fraz. Pescarzo - Via Imavilla - CAPO DI PONTE (BS) - Comparabile B**

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Appartamento bilocale al piano rialzato di fabbricato sito in centro storico. B1/Centrale/CENTRALE	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	45,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Sito internet	
Data	26/11/2025	
Prezzo richiesto	29.600,00 €	
Nota Prezzo	Si applica una riduzione del 20% del prezzo esposto, trattandosi di asking price.	

■ **Appartamento - Via Torre - ONO SAN PIETRO (BS) - Comparabile C**

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	Appartamento quadrilocale al piano terra di fabbricato, sito in centro storico B1/Centrale/CENTRALE	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	134,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Agenzia immobiliare	
Provenienza	Sito internet	
Data	26/11/2025	
Prezzo richiesto	39.200,00 €	
Nota Prezzo	Si applica una riduzione del 20% del prezzo esposto, trattandosi di asking price.	

■ Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	23.200,00	29.600,00	39.200,00	-
Superficie principale (S1) m²	44,0	45,0	134,0	82,0
Superficie balconi (SUB) m²				22,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	4	1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 800,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 8.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 13.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 4 100,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 23.200,00 * 1,00 / 44,00 = 527,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 29.600,00 * 1,00 / 45,00 = 657,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 39.200,00 * 1,00 / 134,00 = 292,54 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 657,78 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 292,54 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 292,54 * 1,00 = 292,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 292,54 * 1,00 = 292,54 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 292,54 * 1,00 = 292,54 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(SUB)] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 292,54 * 0,30 = 87,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 292,54 * 0,30 = 87,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 292,54 * 0,30 = 87,76 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	800,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 800,00 \text{ €}$$

$$p_C(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	8.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	13.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	100,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 8.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 13.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 100,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	292,54	292,54	292,54
Superficie balconi (SUB) €/m ²	87,76	87,76	87,76
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	800,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	8.000,00	13.000,00	100,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		23.200,00		29.600,00		39.200,00
Superficie principale (S1)	(82,0-44,0)	11.116,52	(82,0-45,0)	10.823,98	(82,0-134,0)	-15.212,08
Superficie balconi (SUB)	(22,0-0,0)	1.930,76	(22,0-0,0)	1.930,76	(22,0-0,0)	1.930,76
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-800,00	(3-3)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-2)	-8.000,00	(1-3)	-13.000,00	(1-4)	-100,00
Prezzo corretto		28.247,28		28.554,74		25.818,68

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(28.554,74 - 25.818,68) * 100] / 25.818,68 = 10,60\% > 0\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(28.247,28 + 28.554,74 + 25.818,68) / 3 = 27.540,24$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	27.540,24

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

30.000,00 €

Diconsi Euro trentamila

Valore Assicurabile	21.550,00
Valore di Pronto realizzo	23.400,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 26/11/2025 è pari a 30.000,00 € per 103,4 m ² pari a 290,14 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 26/11/2025 è pari a 21.550,00 € per 103,4 m ² pari a 208,41 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 26/11/2025 è pari a 23.400,00 € per 103,4 m ² pari a 226,31 €/m ²	 30.000,00
Totale		30.000,00
Totale Lotti		30.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in Via Zeva, 4 ONO SAN PIETRO (BS) Valore di mercato (26/11/2025) Fg. 11 Part. 239 Sub. 2 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 69,95 € Superficie di 81,00 m ² per 370,37 €/m ² pari a	30.000,00
Totale	30.000,00

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
------------------------------	-------------------

Totale 01 - Lotto 1	0,00
----------------------------	-------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
Totale		0,00

CONCLUSIONI
Perizia di stima - OMISSIS
Es.Im. 184-2024

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore in data 21/11/2025 ha personalmente ispezionato la proprietà, unitamente al Custode Giudiziario incaricato.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

FIRME

Giuliano Rossini

Laurea in Architettura conseguita presso il Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura in data 29 marzo 1994.

Abilitazione professionale ottenuta a seguito superamento Esame di Stato presso Facoltà di Architettura di Milano in data 26 aprile 1995.

Iscrizione all'Ordine Architetti della Provincia di Brescia in data 27 settembre 1995 al n.ro 1.460.

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia per la redazione di perizie di stima immobiliari (iscrizione al n° 494/03, cat. II Industriale dal settembre 2003).

Consulente tecnico della Banca di Credito Cooperativo Camuna e poi di Cassapadana-BS per la redazione di perizie estimative immobiliari.

Valutatore immobiliare qualificato e certificato ai sensi norma UNI 11558:2014 livello "base", dal 25.07.2017.



Indice

Perizia di stima - OMISSIS Es.Im. 184-2024

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 1	
Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Zeva, snc - 25040 - ONO SAN PIETRO (BS)	
Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	16
Documenti	17
Consistenza catastale	46
Valutazione	47
Due diligence	47
Comparabili	48
Market Comparison Approach	51
Risultati della valutazione	56
Quadro riassuntivo	56
Conclusioni Perizia di stima - OMISSIS Es.Im. 184-2024	58
Firme	59