

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°94/2025
Giudice delegato: Dott. Davide Foppa Vincenzini

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

CONDOMINIO DIAZ

nella persona dell'amministratore protempore Dott. Andrea D'Amico

con sede in Via Armando Diaz 3

CF: 98004960179

Rappresentato:

Avv. Manuel Soldi Viale della Stazione 63 Brescia

Esecutato:

per l'intero

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Carlo Gorio con studio in Brescia Via Bottonaga 4 Tel. 030 3757406

Fax. 030 2899490 carlo.gorio@ingambiente.it; carlo.gorio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°954



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Gorio è stato nominato dal Giudice delle esecuzioni Immobiliari consulente tecnico d'uffici per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 04/02/2026.

In data 17/02/2026 il sottoscritto ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore del bene e costi

Udienza per la determinazione della modalità di vendita fissata in data 17/06/2026.

Il CTU:

- Visti gli atti e la documentazione depositati
- Visti i PGT vigenti e le NTA dei comuni in cui sono inseriti gli immobili
- Effettuate le opportune ricerche presso gli uffici tecnici dei comuni in cui sono inseriti gli immobili
- Effettuate le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate
- Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili

Redige il seguente rapporto di valutazione.



A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2 c.p.c. in particolare è stata depositata una relazione ventennale a firma del Notaio Giancarlo Camardella in data 13/06/2025, ciò in ottemperanza all'art. 567 del c.p.c. che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze degli accertamenti catastali e dei registri immobiliari.

Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare.

Si è provveduto al recupero di tutti i documenti catastali e precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Brescia
- Visure catastali storiche per immobile
- Visure conservatoria



B – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02**

Descrizione sintetica: n°1 appartamento posti al primo piano

Ubicazione: Via Armando Diaz n°3 Brescia

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	170 (ex 2342/2)	2	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Descrizione sintetica: n°1 appartamenti posti al primo piano

Ubicazione: Via Armando Diaz n°3 Brescia

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	170 (ex 2342/3)	3	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Descrizione sintetica: box

Ubicazione: Via Armando Diaz n°3 Brescia

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	172 (ex 4655)	1	C/6	8		24 mq	€ 148,74

Diritto di proprietà: piena proprietà



Si precisa che l'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento immobiliare come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Brescia

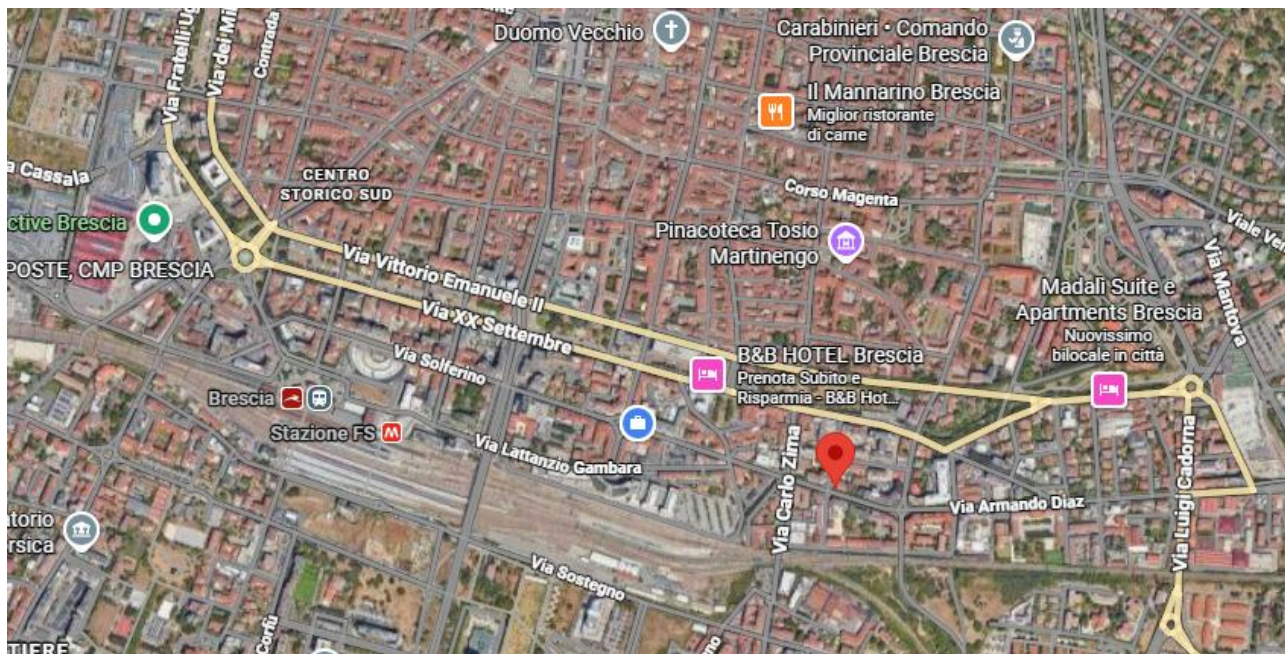
Sezione NCT

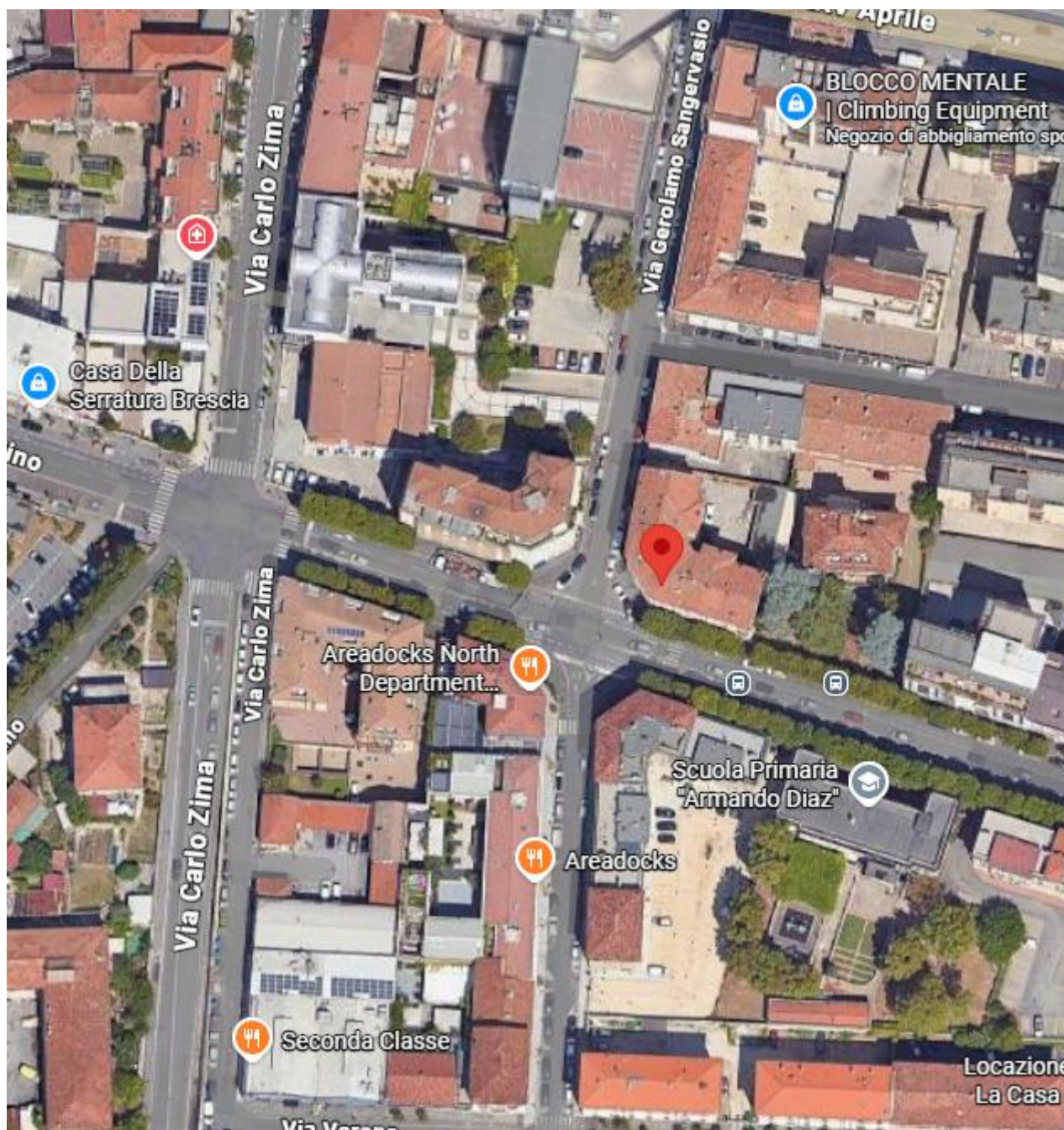
Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	170	17	C/2	1		93 mq	€ 115,27

con diritto di proprietà in quota di 114/1000 è stata alienata in data **03/02/1999** come da **atto di compravendita del Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona Rep. 37616/5075 (vedasi allegato).**



Localizzazione geografica

Brescia Via Armando Diaz n°3



Localizzazione Via Armando Diaz n°3 Brescia





Via Armando Diaz n°3 Brescia

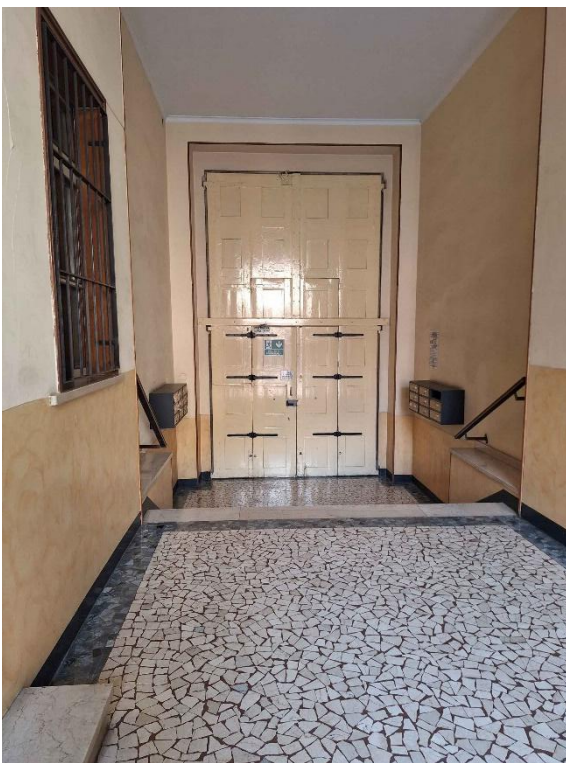


Descrizione

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono inserite nel Condominio DIAZ in Via Armando Diaz n°3.

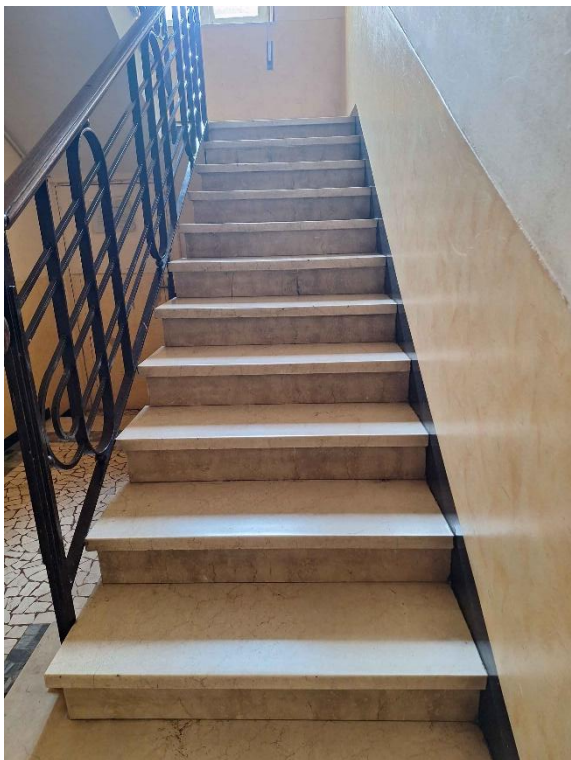
Trattasi di n°2 appartamenti posti al primo piano uno a fianco all'altro ed un box posto al piano terra.

Si accede agli appartamenti entrando nell'androne del palazzo e percorrendo la scala comune posta a sinistra del complesso.



Androne del palazzo





Scala di accesso al primo piano

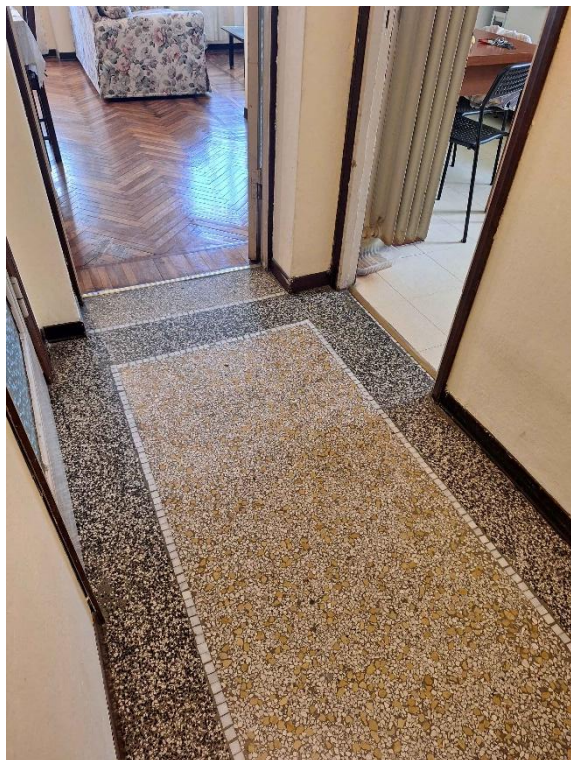


Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito in data 24/03/2026.

L'appartamento accatastato al sub. 2 è posto sulla destra salendo dalle scale comuni.

Esso è composto da un ingresso-corridoio con un piccolo ripostiglio sulla destra.

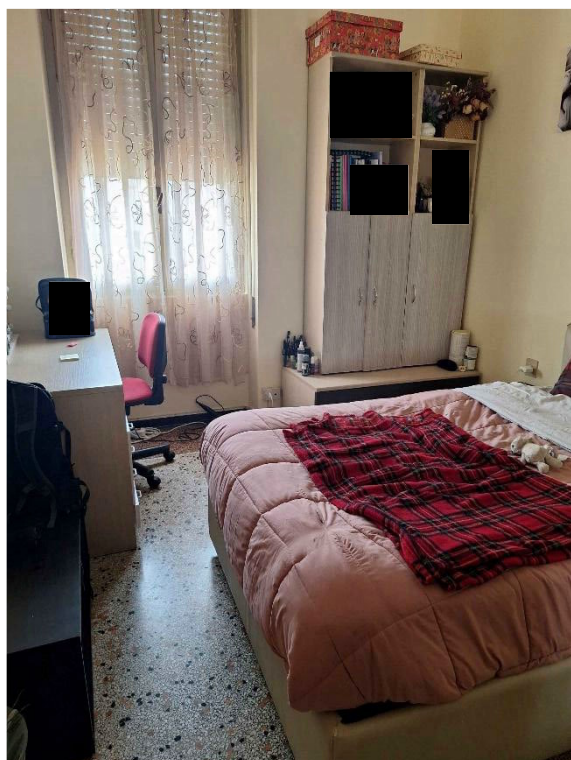
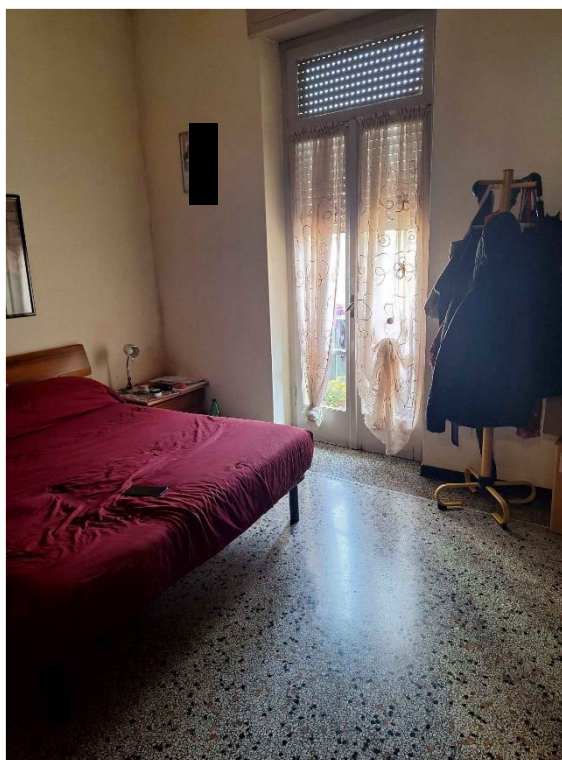


Corridoio



*Ripostiglio*

Entrando sempre sulla destra sono presenti due camere matrimoniali spaziose, di cui una con un piccolo balconcino.

*Camera Matrimoniali*

L'appartamento è dotato di un bagno finestrato con box doccia.



Bagno

Nella stanza successiva è presente la cucina con finestra: in un angolo è stata posizionata la caldaia.



Cucina



In fondo al corridoio è localizzato il soggiorno dotato di 2 finestra che si affacciano sulla Via Sangervasio.



Soggiorno

Le finiture dell'immobile sono tipiche dell'epoca di costruzione.

I pavimenti del soggiorno sono in parquet, mentre nel resto dell'appartamento sono posati pavimenti in graniglia.

In cucina sono stati posati piastrelle in ceramica chiare ed un rivestimento sempre di colore chiaro.

In un bagno è presente un rivestimento a un piastrelle quadrate bianche.

I serramenti esterni sono in legno e sono presenti tapparelle per oscurare le finestre in plastica.

Il riscaldamento è garantito da termosifoni in ghisa con teleriscaldamento.

Il portoncino di ingresso è in legno massello a doppio battente.

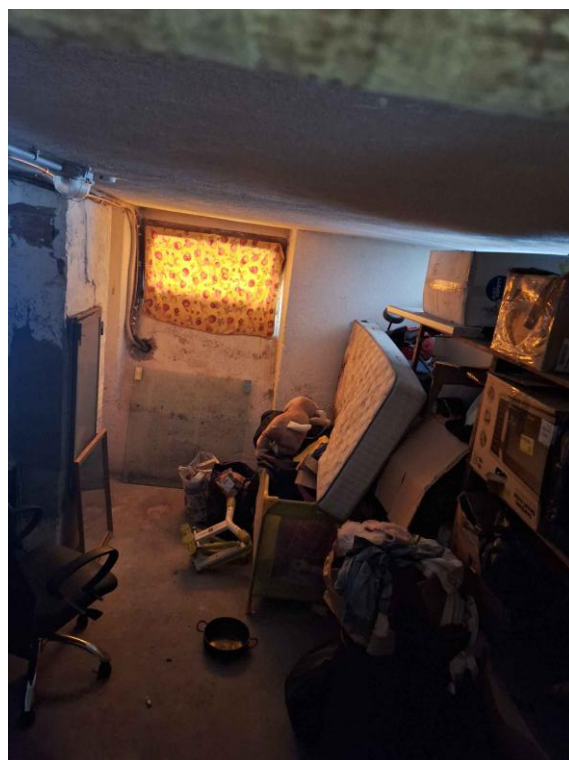


Le porte interne in legno con inserti in vetro lavorato.



Porta interna

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento.



Cantina



Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito in data 09/04/2026.

L'appartamento accatastato al sub. 3 è posto sulla sinistra salendo dalle scale comuni.



Portoncino di ingresso



Esso è composto da un ingresso-corridoio con un piccolo ripostiglio sulla destra.

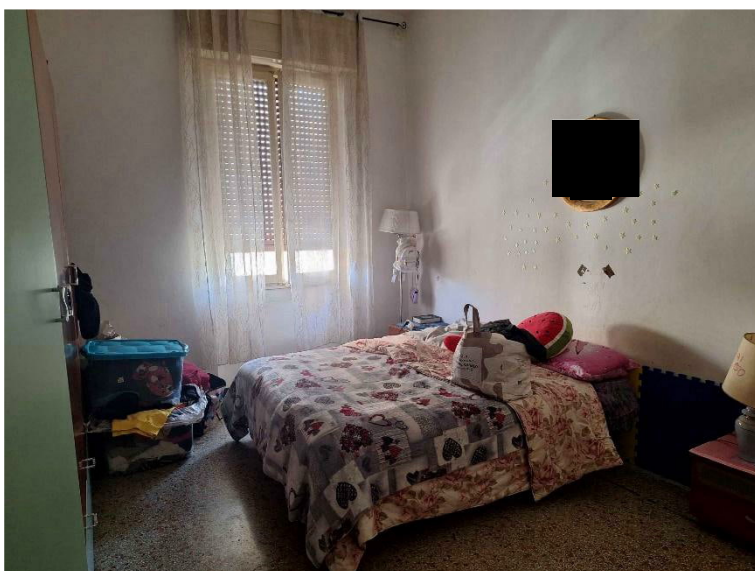


Ripostiglio



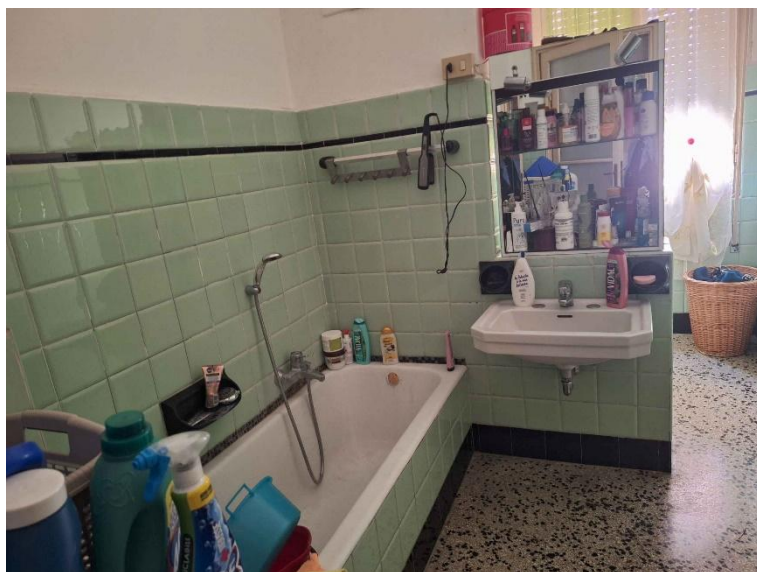
Corridoio

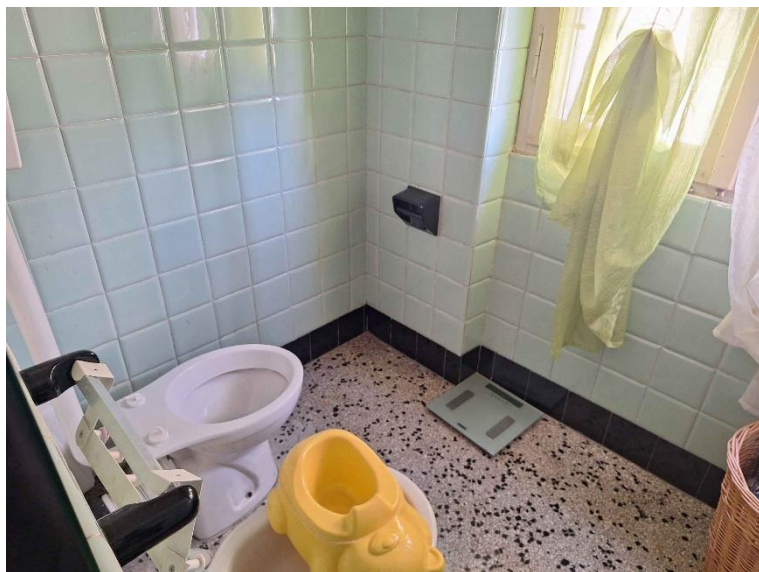
Di fronte all'ingresso è presente la camera matrimoniale, seguita dal bagno con vasca. L'acqua calda è fornita da un boiler.



Camera matrimoniale







Bagno

Percorrendo il corridoio è presente la cucina con un piccolo sgabuzzino in cui è posizionata la caldaia: dalle informazioni desunte quest'ultima risulta non essere funzionante.



Cucina





Sgabuzzino

Alla fine del corridoio e collegato alla cucina troviamo il soggiorno.



Soggiorno



E' presente poi la seconda camera da letto in fondo al corridoio sulla sinistra.



Camera matrimoniale

Le finiture dell'immobile sono tipiche dell'epoca di costruzione.

I pavimenti del soggiorno sono in parquet, mentre nel resto dell'appartamento sono posati pavimenti in graniglia.

In cucina sono stati posati piastrelle in ceramica color mattone ed un rivestimento in ceramica.

In un bagno è presente un rivestimento a un piastrelle quadrate di color verde chiaro.

I serramenti esterni sono in legno e sono presenti tapparelle per oscurare le finestre in plastica.

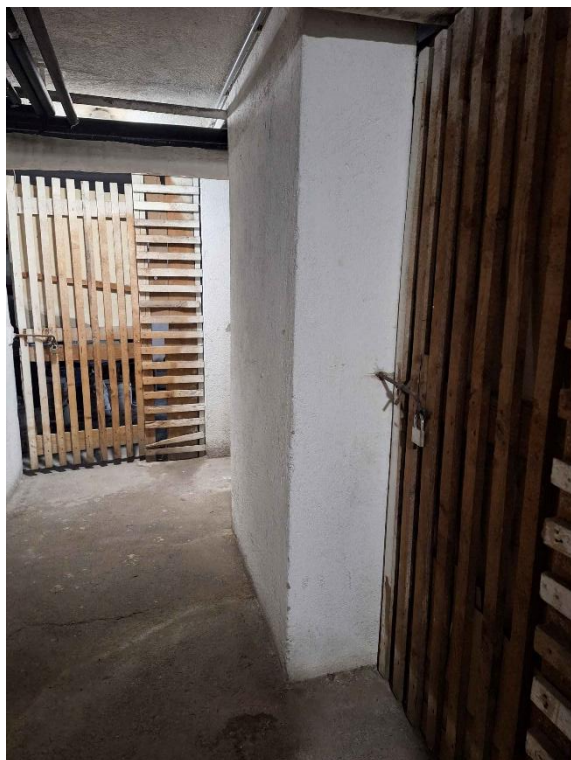
Come indicato dalle informazioni desunte durante il sopralluogo la caldaia presente in cucina non è funzionante, pertanto l'appartamento è scaldato da stufette a gas.

Il portoncino di ingresso è in legno massello a doppio battente.

Le porte interne in legno con inserti in vetro lavorato.



Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento.

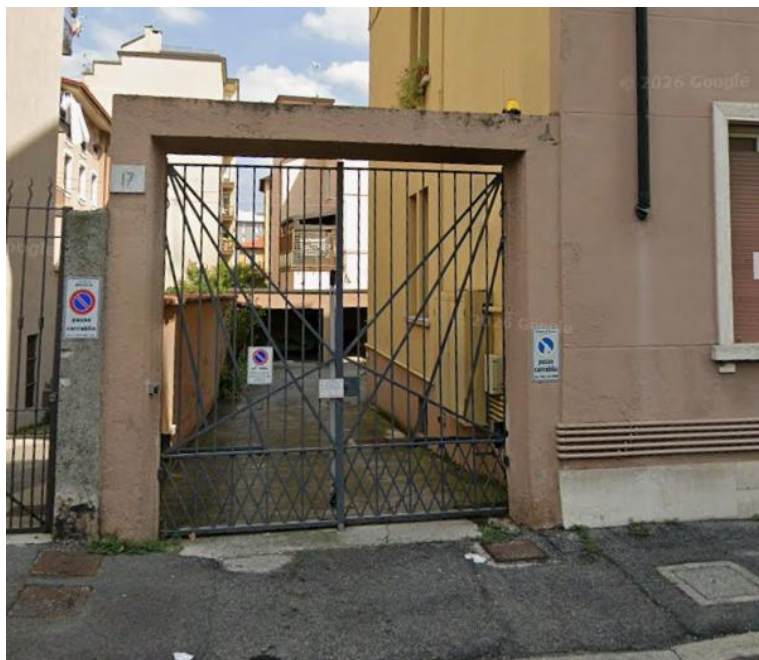


Cantina



Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Al piano terra nel cortile comune è presente il box auto: ad esso si può accedere sia dall'androne tramite una porta finestra, che dal passo carraio posto in Via Sangervasio 17.



Porta finestra androne





Scivolo con passo carraio



Box





Box



Identificazione pregressa del bene

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento identificata risulta così censita:

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Sezione NCT

Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	170 (ex 2342/2)	2	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Variazione per allineamento mappe del 17/07/2024 Pratica n°BS0230522 in atti dal 17/07/2024 variazione identificativo (n°230522.1/2024)

E' stata effettuata una Visura storica per immobile ed una ispezione ipotecaria in data 18/03/2026 che si allegano.

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Sezione NCT

Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	170 (ex 2342/3)	3	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Variazione per allineamento mappe del 17/07/2024 Pratica n°BS0230523 in atti dal 17/07/2024 variazione identificativo (n°230523.1/2024)

E' stata effettuata una Visura storica per immobile ed una ispezione ipotecaria in data 18/03/2026 che si allegano.

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Sezione NCT

Foglio N°	Mapp.	Sub.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
148	172 (ex 4655)	1	C/6	8		24 mq	€ 148,74

Diritto di proprietà: piena proprietà



Variazione per allineamento mappe del 17/07/2024 Pratica n°BS0230570 in atti dal 17/07/2024 variazione identificativo (n°230570.1/2024)

E' stata effettuata una Visura storica per immobile ed una ispezione ipotecaria in data 18/03/2026 che si allegano.



C – STATO DI POSSESSO DEL BENE**Intestatario:**

[REDACTED]
[REDACTED]

per l'intero

Si segnala che nei documenti presenti nella pratica della esecuzione immobiliare viene citato un usufrutto a favore di [REDACTED], ma la signora risulta essere deceduta il 03/11/2008 come da certificato di morte del 04/08/2025.

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02**Titolo di proprietà**

Il titolo legittimante risulta dai seguenti documenti:

- Successione testamentaria del sig. Cremonesi Giorgio Fortunato deceduto il 16/05/2007, denuncia di successione registrata a Cremona il 14/05/2008 n°49, Vol.1391, trascritta a Brescia il 13/01/2009 n°1473/1056, regolata con testamento olografo pubblicato in data 23/11/2007 n°75302 del Notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 28/11/2007 al n°6008, Serie 1T, seguito da accettazione tacita dell'eredità in data 19/04/2011 trascritta a Brescia il 23/12/2024 n°58738/40818.
- Precedentemente gli immobili sono pervenuti a Cremonesi Giorgio Fortunato con atto di compravendita del 15/07/1971 n°105134/9067 Notaio Giuseppe Stivala trascritto a Brescia il 02/08/1971 n°12960/9850

Titolo di locazione

Attualmente l'unità immobiliare è occupata in forza del contratto di locazione ad uso abitativo recuperato durante il sopralluogo del 24/03/2026 con i sig.ri:

- Hapuarachchi Appuhamilage Priyantha Gerard e Hapuarachchi Dona Marieta Hiranthi Shermila



- Il contratto indica una durata dal 15/04/2016 fino al 14/04/2020 con rinnovo automatico di 4 anni in 4 anni salvo disdetta.

Il canone di locazione annuo è stabilito in € 6.000,00 pagabile in rate mensili anticipate.

Si segnala che nel contratto di locazione recuperato gli estremi catastali dell'unità immobiliare è errata in quanto viene indicato il mappale 2342 sub. 3 (attuale mappale 170 sub. 02), ma l'immobile occupato è identificato al sub. 2.

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Titolo di proprietà

Il titolo legittimante risulta dai seguenti documenti:

- Successione testamentaria del sig. Cremonesi Giorgio Fortunato deceduto il 16/05/2007, denuncia di successione registrata a Cremona il 14/05/2008 n°49, Vol.1391, trascritta a Brescia il 13/01/2009 n°1473/1056, regolata con testamento olografo pubblicato in data 23/11/2007 n°75302 del Notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 28/11/2007 al n°6008, Serie 1T, seguito da accettazione tacita dell'eredità in data 19/04/2011 trascritta a Brescia il 23/12/2024 n°58738/40818.
- Precedentemente gli immobili sono pervenuti a Cremonesi Giorgio Fortunato con atto di compravendita del 15/07/1971 n°105134/9067 Notaio Giuseppe Stivala trascritto a Brescia il 02/08/1971 n°12960/9850

Attualmente l'unità immobiliare è occupata ma non è stato possibile recuperare il contratto di locazione.

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Titolo di proprietà

Il titolo legittimante risulta dai seguenti documenti:

- Successione testamentaria del sig. Cremonesi Giorgio Fortunato deceduto il 16/05/2007, denuncia di successione registrata a Cremona il 14/05/2008 n°49, Vol.1391, trascritta a Brescia il 13/01/2009 n°1473/1056, regolata con testamento olografo pubblicato in data 23/11/2007 n°75302 del Notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 28/11/2007 al n°6008, Serie 1T, seguito da accettazione tacita dell'eredità in data 19/04/2011 trascritta a Brescia il 23/12/2024 n°58738/40818.



- Precedentemente gli immobili sono pervenuti a Cremonesi Giorgio Fortunato con atto di compravendita del 15/07/1971 n°105134/9067 Notaio Giuseppe Stivala trascritto a Brescia il 02/08/1971 n°12960/9850

Attualmente l'unità immobiliare è occupata dagli inquilini occupanti l'appartamento al piano primo mappale 170 sub. 02 (sigri Hapuarachchi Appuhamilage Priyantha Gerard e Hapuarachchi Dona Marieta Hiranthi Shermila).

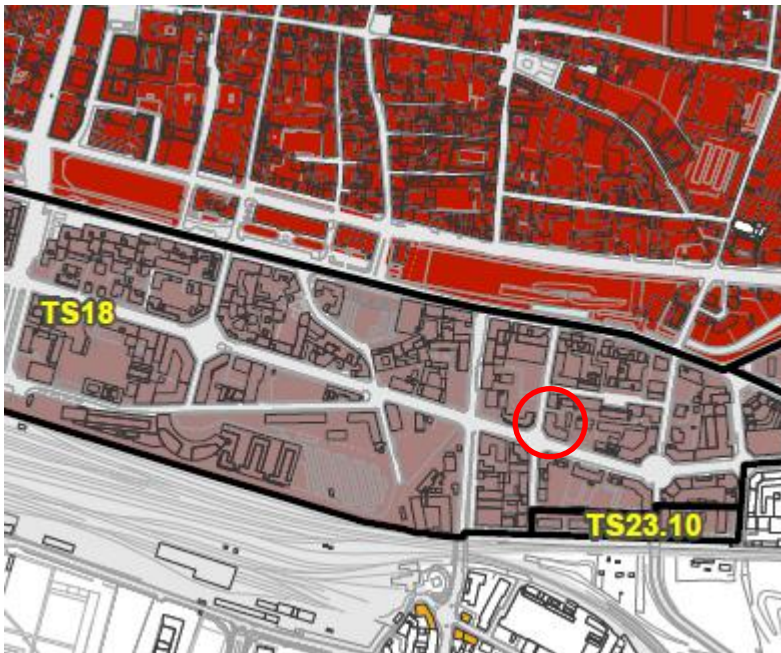


D – ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Brescia Via Diaz n°3

 VARIANTE GENERALE P.G.T. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
COMUNE DI BRESCIA - Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica	
SINDACO	Dott. Emilio Del Bona
ASSESSORE	Prof. Ing. Michele Tiboni
DIRIGENTE	Arch. Gianpietro Ribolla
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bardoli Arch. Claudio Bulza Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n.128/106789 P.G. del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n.17/44571 P.G. del 09.02.2016
PIANO DELLE REGOLE	Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle varianti e rettifiche di cui alle delibere: -D.C.C. n. 108 del 20/02/2017 -D.C.C. n. 23 del 26/03/2018 -D.C.C. n. 25 del 26/03/2018 -D.C.C. n. 30 del 16/04/2018 -D.C.C. n. 35 del 16/04/2018 -D.C.C. n. 8 del 27/02/2023 -D.C.C. n. 60 del 16/10/2023 -D.C.C. n. 34 del 24/05/2024 -D.C.C. n. 39 del 24/06/2024 -Det. conclusiva CdS RFI del 20/12/2022
V-PRO3.1	IDENTIFICAZIONE DEI NUCLEI E DEI TESSUTI STORICI
Estensori	
Scala	1 : 15.000
Data	FEBBRAIO 2016





 Tessuti storici (art. 80 NTA00)

ID	DENOMINAZIONE
TS01	Via Milano
TS02	Viale Venezia - Ronchi
TS03	Villaggio Pasotti
TS04	Quartiere Leonessa
TS05	Villaggio Ferrari
TS06	Villaggio Bonoris
TS07	Villaggio S. Antonio
TS08	Quartiere Chiusure
TS09	Mazzucchelli
TS10	Via Manzoni
TS11	Via Luzzago
TS12	Via Veneto
TS13	Viale Italia
TS14	Via Chiassi
TS15	Via Cantore
TS16	Via Sauro
TS17	Via Stoppani
TS18	Via Solferino
TS19	Via Diaz
TS20	Via Bonomelli
TS21	Quartiere I Maggio
TS22	Via Marche
TS23.1	Bettinzoli
TS23.2	Via S. Antonio
TS23.3	Quartiere Lamarmora
TS23.4	Via Filzi
TS23.5	Via Volturmo
TS23.6	Campo Fiera
TS23.7	Via Villa Glori
TS23.8	Via Morosini
TS23.9	Via Lamberti
TS23.10	Via Verona

Quartieri di edilizia
economica popolare



PGT BRESCIA

IV Variante al PGT

Testo esplicito delle modifiche

Norme Tecniche di Attuazione (DP – PS – PR)

3



Art. 80. Tessuti storici TS

Definizione e Finalità

Per Tessuti di origine storica (TS) s'intendono quelle porzioni urbane a carattere unitario caratterizzate da un processo di urbanizzazione cominciato generalmente in epoca post-unitaria e consolidatosi fino al 1945. I tessuti TS sono individuati nella tavola V-PR03.1

L'intervento edilizio dipende dalle caratteristiche del Tessuto, dalla natura del fabbricato e dalla sua collocazione nel tessuto di origine storica. Oltre a quanto specificatamente indicato nelle norme relative a ciascun Tessuto Storico, il commercio all'ingrosso è vietato negli immobili appartenenti ai Tessuti Storici e ricompresi nel DUC di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 138 del 4.03.2020. Sono fatte salve le previsioni relative ai progetti speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. In tutti i Tessuti di Origine Storica (TS), per gli edifici a carattere specialistico, sia civile che religioso, così come indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo; per tali edifici, qualora non assoggettati a vincolo monumentale sono

69



altresì consentiti interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, previo permesso di costruire convenzionato.

Agli edifici compresi nei Tessuti di origine Storica per i quali le presenti norme stabiliscono una modalità di intervento di tipo conservativo, ma le circostanze di fatto mostrino un'alterazione profonda ed irreversibile dei caratteri originari, è applicabile la procedura di accertamento di cui all'art. 73.

Per tutti gli edifici compresi nei Tessuti Storici, l'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio.

Il presente articolo riconosce e disciplina separatamente le seguenti porzioni urbane:

- TS 01 Via Milano
- TS 02 Viale Venezia e Ronchi
- TS 03 Villaggio Pasotti
- TS 04 Quartiere Leonessa
- TS 05 Villaggio Ferrari
- TS 06 Villaggio Bonoris
- TS 07 Villaggio S. Antonio
- TS 08 Quartiere Chiusure
- TS 09 Via Mazzucchelli
- TS 10 Via Manzoni
- TS 11 Via Luzzago
- TS 12 Via Veneto
- TS 13 Viale Italia
- TS 14 Via Chiassi
- TS 15 Via Cantore
- TS 16 Via Nazzario Sauro
- TS 17 Via Stoppani
- TS 18 Via Solferino
- TS 19 Via Diaz
- TS 20 Via Bonomelli
- TS 21 Quartiere I Maggio
- TS 22 Via Marche
- Quartieri di edilizia economico/popolare:
- TS 23.1 Quartiere Bettinzoli
- TS 23.2 Via Sant'Antonio
- TS 23.3 Quartiere Lamarmora
- TS 23.4 Via Filzi
- TS 23.5 Via Volturno
- TS 23.6 Campo Fiera
- TS 23.7 Via Villa Glori
- TS 23.8 Via Morosini
- TS 23.9 Via Lamberti
- TS 23.10 Via Verona

Gli interventi possono riguardare un intero edificio o parti di questo, nel rispetto delle modalità d'intervento di seguito riportato.

TESSUTI URBANI COERENTI

Sono i tessuti urbani in cui, pur costruiti in un lungo arco di tempo, e nonostante la presenza di episodi dissonanti, è riscontrabile unitarietà architettonica degli edifici e rapporto coerente tra questi e lo spazio pubblico.



p. Via Diaz (TS19)

È il tessuto derivante da una delle prime fasi di espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la linea ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è caratterizzato dalla prevalenza di villini su lotto di piccole dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.

Modalità di intervento

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'impasto e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto, per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

È prescritto inoltre il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenti agli edifici riconducibili alla tipologia a villino che sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenti alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di



pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consenta una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, né compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tavola V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm per coperture piane o di 70 cm della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Qualora l'intervento di ristrutturazione interessi la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentato dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati come appartenenti alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4., nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire



Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.



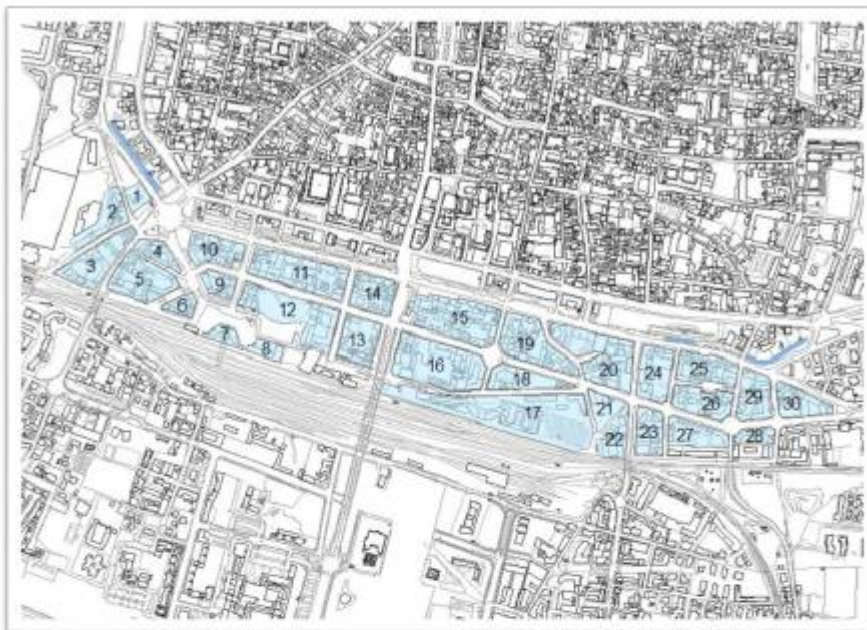
 VARIANTE GENERALE P.G.T. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
COMUNE DI BRESCIA - <i>Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica</i>	
SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRIGENTE	Arch. Gianpiero Ribolla
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevalò Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudio Bulzo Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n.128/106789 del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n.17/44571 del 09.02.2016
PIANO DELLE REGOLE	 ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI
V-PRO3.5E TERZA PARTE	ANALISI DEI TESSUTI STORICI TESSUTI DI PRIMA ESPANSIONE - ZONA CENTRO (TS18 - TS19 - TS20)
Estensori	
Scala	
Data	FEBBRAIO 2016



ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 18

Via Solferino

*Inquadramento complessivo del tessuto*

E' il tessuto derivante dalla prima espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la Stazione Ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina prevalentemente chiusa.

Lo schema di ampliamento della città, del 1897 prevede intorno alla città antica, in luogo degli spalti, la creazione di grandi viali alberati e individua una fascia di nuove aree fabbricabili.

Il piano precisa la destinazione di queste aree per industrie, attività commerciali, casamenti o ville isolate con giardino determinando fin da ora il carattere dei vari settori di periferia.

Sui viali, soprattutto a sud della città antica, si costruiscono edifici di interesse pubblico e edifici privati con negozi ai piani terreni, uffici e appartamenti d'affitto nei piani superiori. Sono costruzioni di varie dimensioni, fino a sei piani. I complessi costruiti nei primi del '900 accolgono le forme liberty, quegli degli anni successivi combinano lo stile liberty e lo stile razionale.

Le nuove formule costruttive – proprietarie, come quella del condominio, nascono a Brescia nel 1929 con un primo palazzo in via Solferino 28, consistente nella vendita degli appartamenti a vari proprietari.

Interessante il primo edificio con proprietà in condominio costruito a Brescia, su progetto di Tita Brusa del 1930, sull'angolo fra le vie Solferino e via Ferramola, impreziosito da sculture di Angelo Righetti, secondo una non proseguita modalità architettonica che amava nobilitare il volto urbano con opere d'arte incluse nelle facciate degli edifici.



DESCRIZIONE GENERALE



Analisi del tessuto con elementi di lettura



Classificazioni

	Classe 0 (zero):	Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
	Classe 1:	Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
	Classe 2:	Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
	Classe 3:	Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico. Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;
	Classe 4:	Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
	Classe 5:	Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
	Proprietà pubbliche.	

Tipologie edilizie non residenziali

	Attività produttive: Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
	Edifici speciali civili;
	Edifici speciali religiosi;
	Chiese.

Elementi significativi

	Verde e parchi pubblici.
---	--------------------------



AMBITO URBANO N. 5

DESCRIZIONE:

- TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

- IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

- MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

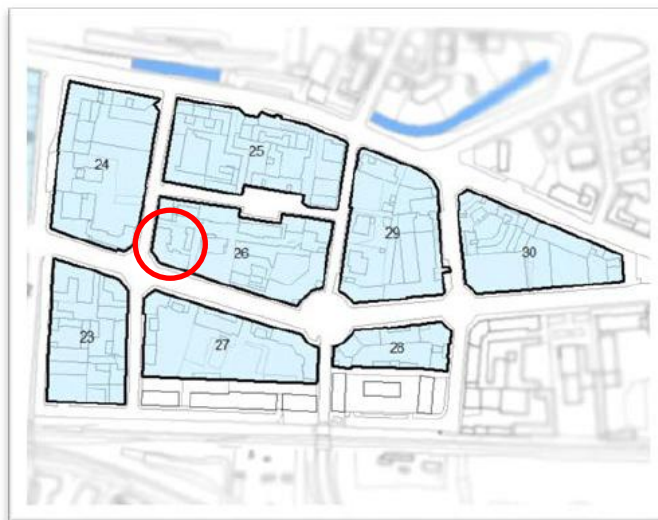
Edilizia specialistica

- FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio e terziario

- NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Condomini - Palazzetti**



Ripresa n.3

Classe 3



INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:
 - Mantenimento**
 - Rafforzamento**
 - Ridefinizione
 - Variazione
- MODALITÀ:
 - Continuità delle regole**
 - Riqualificazione diffusa**
 - Modificazione puntuale
 - Trasformazione innovativa**



Le unità edilizie in classe “3” si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Omologazione rispetto ai caratteri morfologici generali del tessuto storico.

Rientrano altresì in classe “3” anche gli edifici privi di ogni caratteristica riconducibile a quelle generali del tessuto storico, in quest’ultimo interclusi e realizzati in epoca recente, oppure oggetto di intense trasformazioni.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l’integrità dell’edificio;
- Garantire la permanenza dell’unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell’unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l’unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell’unità edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell’elemento tipologico medesimo.

22

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l’originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l’assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

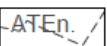
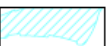
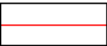
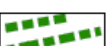


COMUNE DI BRESCIA - Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica	
SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRIGENTE	Arch. Gianpiero Ribolla
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Treccani Laura Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bordini Arch. Claudio Bulizza Ing. Ilario Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n. 128/106789 P.G. del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n. 17/44571 P.G. del 09.02.2016
PIANO DELLE REGOLE	Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle rettifiche di cui alle delibere: - D.D.C. n.8 del 27/02/2023
	
PRO4A SUD	ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO
Estensori	
Scale	1 : 10.000
Data	FEBBRAIO 2016







ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO	ELEMENTI E COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO
Elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico	Aree interessate da attività estrattive anche dismesse e da discariche
 Edifici storici	 Aree cave attive
 Giardino, parco storico	 Aree cave dismesse
 Alberi monumentali	 Aree cave coperte o rinaturalizzate
 Filari alberati	 Discariche
 Siepi	Aree degradate e soggette ad usi diversi
Tracce di cultura materiale	 Aree dismesse
 Fontana, monumento civile	 Edificato sparso
 Recinzione, muro storico	 Frangia destrutturata
 Muro di contenimento, terrazzamento	 Nuclei storici: perdita di identità
Infrastrutturazione del territorio	 Zone a rischio di conurbazione
 Tracciato stradale storico principale	 Frange urbane
 Tracciato linea ferroviaria, con stazione e manufatti ferroviari	
 Sentieri	



PGT

PIANO DI GOVERNO del TERRITORIO
COMUNE DI BRESCIA
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

RESPONSABILE SCIENTIFICO
Prof. Arch. Francesco Keller

COORDINAMENTO GENERALE E P.U.P.
Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO
Emilio Berba & Mauro Debradoni
Arch. Loredana Garbagnato

Ing. Laura Boli
Arch. Ornella Fagiola
Arch. Marianna Maltrini
Arch. Daniela Manzi
Arch. Elena Piva
Ing. Claudio Riboldi
Arch. Maria Rossetti
Arch. Raimondo Terzani
Arch. Paolo Livi
Geom. Paolo Martini
Dott. Daniela Menetti

COLLABORATORI
Arch. Marco Agostini - Ing. Baci Genti
Alberto Coste - Arch. Laura Treccani
Arch. Elena Manzi
Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica
CONSULENZA INFORMATICA
Ing. Maria Bocchi
CONSULENZA LEGALE
Avv. Mauro Ballerini
COMPONENTE AGRONOMICA
Dott. Agr. Benedetto Ribacchi
Dott. Agr. & Mezzalana - Dott. For. E. Zoratti
COMPONENTE GEOLOGICA
Dott. Pier Luigi Vercini
COMPONENTE COMMERCIO
Settore Marketing Urbano, Commercio e tutela consumatori
Adozione: Sindacati & Partecipazioni
Approvazione: Phisicoop Srl
MOBILITÀ E TRAFFICO
Settore Mobilità e Traffico
Brescia Mobilità Spa
AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S.
Ing. Angelantonio Cognigni

Tavola N. **Piano della Regole**

PRO3

Classi di sensibilità paesistica

Sindaco	Assessore all'Urbanistica
Dn. Avv. Adriano Paroli	Avv. Paolo Viani
Responsabile Area Gestione del Territorio	Responsabile Settore Urbanistica
Dott. Dario Pizzi	Responsabile Ufficio del Procedimento - Progettista
Arch. Gianpiero Ribolla	

Adozione: Delibera n°163/71826 del 29/08/2011
Approvazione: Delibera n°57/19278 del 19/03/2012
Pubblicazione:

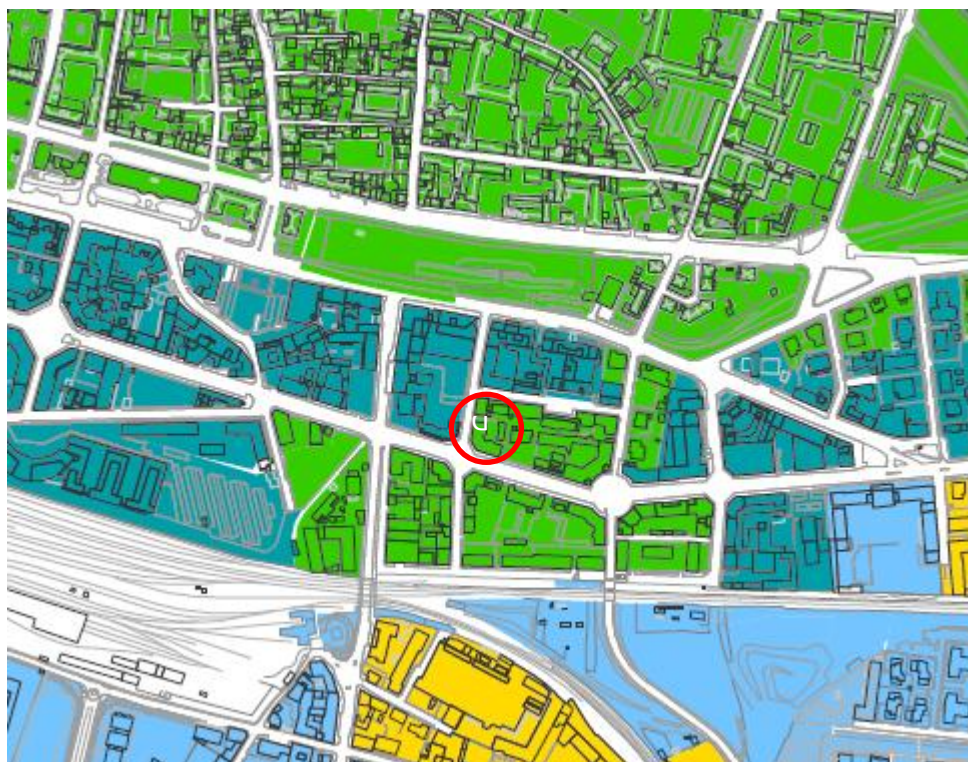
Centri: **SUD**
Scala: **1:10.000**
Data: **Settembre 2012**

Tavola modificata a seguito dell'approvazione delle rettifiche di cui alle delibere D.C.C. n. 3 del 27/02/2023 e D.C.C. n. 65 del 28/11/2024

Il paesaggio del territorio di Brescia

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

D



Classi di sensibilità paesaggistica

Ai sensi dell'Articolo 35 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), contenuto nel P.T.R. vigente, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (a partire dalla manutenzione straordinaria) sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono escluse dall'esame d'incidenza paesaggistica le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

Per completezza d'informazione si riporta il link del PGT:

https://www.dati.lombardia.it/Territorio/Tavole-dei-PGT-della-Provincia-di-Brescia/rkd9-8pqd/about_data



Dalle ricerche effettuate sul sito Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano essere registrati alcuni Attestati di prestazione energetica relativi agli immobili in oggetto.

CENED
Certificazione Energetica degli Edifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE: **Dati catastali** Targa Informazioni

Provincia * BRESCIA Comune * BRESCIA

Provincia catastale BRESCIA Comune catastale BRESCIA

Sezione urbana NCT Foglio * 148

Particella * 170 Subalterno * 2

Non sono un robot reCAPTCHA

Indietro Prosegui

CENED
Certificazione Energetica degli Edifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE: **Dati catastali** Targa Informazioni

Provincia * BRESCIA Comune * BRESCIA

Provincia catastale BRESCIA Comune catastale BRESCIA

Sezione urbana NCT Foglio * 148

Particella * 172 Subalterno * 1

Non sono un robot reCAPTCHA

Indietro Prosegui

CENED
Certificazione Energetica degli Edifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE: **Dati catastali** Targa Informazioni

Provincia * BRESCIA Comune * BRESCIA

Provincia catastale BRESCIA Comune catastale BRESCIA

Sezione urbana NCT Foglio * 148

Particella * 170 Subalterno * 3

Non sono un robot reCAPTCHA

Indietro Prosegui



Vincoli condominiali

Le unità immobiliari sono inserite nel condominio denominato CONDOMINIO DIAZ.

L'amministratore è:

Federico Salvo

Via Aquileia 2/A

25126 – Brescia

Da contatti avuti con l'amministratore in data 20/04/2026 si è ricostruito quanto segue.

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Quota millesimale pari a 54,00/1014,99

Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea) - € 7.318,17

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Quota millesimale pari a 60,00/1014,99

Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea) - € 11.337,69

Lotto 3 - Box mappale 172 sub. 01

Quota millesimale pari a 00,00/1014,99

Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea) - € 21,14

Pertanto rimane un **SALDO ANCORA DA VERSARE PER UN TOTALE DI € 18.677,00**



E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

E' stata effettuata una ricerca sul Portale SUE del Comune di Brescia, inserendo sia i dati anagrafici che i dati catastali delle unità immobiliari riscontrando l'assenza di pratiche edilizie pregresse relative.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale coincidono con lo stato di fatto dei luoghi, pertanto il CTU conferma la regolarità edilizia degli immobili.



F – FORMAZIONI DI LOTTI**Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02**

Sezione NCT

<i>Foglio N°</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita €</i>
148	170 (ex 2342/2)	2	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Sezione NCT

<i>Foglio N°</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita €</i>
148	170 (ex 2342/3)	3	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Sezione NCT

<i>Foglio N°</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita €</i>
148	172 (ex 4655)	1	C/6	8		24 mq	€ 148,74



G – VALORE DEI BENI E COSTI

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo la vetustà, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un'attenta analisi, pur ritenendo che la compravendita di beni simili dovrebbe collocarsi in un mercato concorrenziale, si è giunti alla conclusione che può esistere, nello specifico contesto, un mercato estremamente contratto e poco concorrenziale.

La stima degli immobili viene fatta con riferimento temporale alle valutazioni attuali di mercato.

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico e, nello specifico, sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione dei fabbricati.



Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Le consistenze relative all'immobile oggetto della presente valutazione sono:

Destinazione	Mq SEL	Indice	Mq comm.
Sup. Principale (piano primo)	87,00	100,00%	87,00
Balcone	1,50	50,00%	0,75
Cantina	12,00	50,00%	6,00
Totale superficie commerciale			93,75

Tabella riassuntiva con i dati dei beni immobiliari comparati con il bene immobile oggetto di stima

N° comparabile	1	2	3	4
Posizione	Via Diaz	Via Diaz	Via Bruni	Via 25 Aprile
Descrizione	trilocale	bilocale	trilocale	quadrilocale
Superficie mq	96,00	76,00	95,00	90,00
Prezzo	€ 298 000,00	€ 175 000,00	€ 255 000,00	€ 205 000,00
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Stato manutentivo	Ottimo	Buono	Ottimo	Discreto



Tabella caratteristiche qualitative e aggiustamenti con coefficienti

N° comparabile	1	2	3	4
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Posizione	1,00	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	0,80	0,90	0,80	0,90
Vetustà	0,90	1,00	1,00	1,00
Area esterna	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,10	1,00	1,00
	€ 2 235,00	€ 2 279,60	€ 2 147,37	€ 2 050,00
Valore medio al mq definito dal CTU in merito alla applicazione dei coefficienti di comparabilità di cui sopra		€ 2 177,99		



Per maggior dettaglio si riportano anche i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2025 Semestre 2.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Fascia/zona: Semicentrale/DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	7,9	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	5,3	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1100	L	4,6	5,4	L
Box	NORMALE	1100	1200	L	5	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	720	830	L	3,4	3,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	600	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1950	L	7,9	8,9	L

Deprezzamento

Al valore dell'immobile il CTU intende apportare nella propria valutazione i seguenti deprezzamenti ed in particolare:

- Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea)
Deprezzamento - € 7.318,17
- Unità immobiliare locata
Deprezzamento -30%



Calcolo valore di mercato

Si è considerato sia il valore dei comparativi che dell'OMI pertanto si è giudicato congruo un valore medio di €/mq 2.000,00 visto soprattutto lo stato manutentivo

Prezzo al mq arrotondato €/mq	€	2 000,00	
Superficie immobile mq		93,75	
Valore	€	187 500,00	
Valore deprezzato	€	126 127,28	

RIEPILOGO LOTTO 1

Valore di mercato (arrotondato)	€	125.000,00
Valore immobile condizioni di vendita forzata	€	106.250,00
Valore locativo dell'unità immobiliare è pari a €/mese	€	1.200,00



Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Le consistenze relative all'immobile oggetto della presente valutazione sono:

Destinazione	Mq SEL	Indice	Mq comm.
Sup. Principale (piano primo)	99,00	100,00%	99,00
Cantina	12,00	50,00%	6,00
Totale superficie commerciale			105,00

Tabella riassuntiva con i dati dei beni immobiliari comparati con il bene immobile oggetto di stima

N° comparabile	1	2	3	4
Posizione	Via Diaz	Via Diaz	Via Bruni	Via 25 Aprile
Descrizione	trilocale	bilocale	trilocale	quadrilocale
Superficie mq	96,00	76,00	95,00	90,00
Prezzo	€ 298 000,00	€ 175 000,00	€ 255 000,00	€ 205 000,00
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Stato manutentivo	Ottimo	Buono	Ottimo	Discreto



Tabella caratteristiche qualitative e aggiustamenti con coefficienti

N° comparabile	1	2	3	4
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Posizione	1,00	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	0,80	0,90	0,80	0,90
Vetustà	0,90	1,00	1,00	1,00
Area esterna	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,10	1,00	1,00
	€ 2 235,00	€ 2 279,60	€ 2 147,37	€ 2 050,00
Valore medio al mq definito dal CTU in merito alla applicazione dei coefficienti di comparabilità di cui sopra		€ 2 177,99		



Per maggior dettaglio si riportano anche i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2025 Semestre 2.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Fascia/zona: Semicentrale/DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	7,9	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	5,3	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1100	L	4,6	5,4	L
Box	NORMALE	1100	1200	L	5	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	720	830	L	3,4	3,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	600	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1950	L	7,9	8,9	L

Deprezzamento

Al valore dell'immobile il CTU intende apportare nella propria valutazione i seguenti deprezzamenti ed in particolare:

- Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea)
Deprezzamento - € 11.337,69
- Unità immobiliare locata
Deprezzamento -30%



Calcolo valore di mercato

Si è considerato sia il valore dei comparativi che dell'OMI pertanto si è giudicato congruo un valore medio di €/mq 2.000,00 visto soprattutto lo stato manutentivo

Superficie immobile mq	105,00	
Valore	€ 210 000,00	
Valore deprezzato	€ 139 063,62	

RIEPILOGO LOTTO 2

Valore di mercato (arrotondato)	€ 140.000,00
Valore immobile condizioni di vendita forzata	€ 119.000,00
Valore locativo dell'unità immobiliare è pari a €/mese	€ 1.200,00



Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Le consistenze relative all’immobile oggetto della presente valutazione sono:

Destinazione	Mq SEL	Indice	Mq comm.
Sup. Principale (piano terra)	19,00	100,00%	19,00
Totale superficie commerciale			19,00

Per maggior dettaglio si riportano i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate Anno 2025 Semestre 2.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Fascia/zona: Semicentrale/DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	7,9	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	5,3	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1100	L	4,6	5,4	L
Box	NORMALE	1100	1200	L	5	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	720	830	L	3,4	3,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	600	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1950	L	7,9	8,9	L



Calcolo valore di mercato

Non sono stati trovati dei comparativi in zona: vista la scarsità di elementi e la elevata richiesta di posti auto e/o box in zona, il CTU attribuisce al box oggetto di stima una valutazione pari a **€ 20.000,00**, senza l'applicazione di alcun deprezzamento.

RIEPILOGO LOTTO 3

Valore di mercato (arrotondato)	€	20.000,00
Valore immobile condizioni di vendita forzata	€	20.000,00
Valore locativo dell'unità immobiliare è pari a €/mese	€	200,00



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA SUDDIVISA PER LOTTI

- Estratto mappa
- Schede catastali
- Visure storiche immobile
- Atto di provenienza
- Atto di vendita quote sottotetto
- Spese condominiali
- Contratto di locazione
- Certificato morte sig.ra Portapuglia Marialuisa

Il presente rapporto di valutazione è formato da n°66 pagine oltre agli allegati soprariportati.

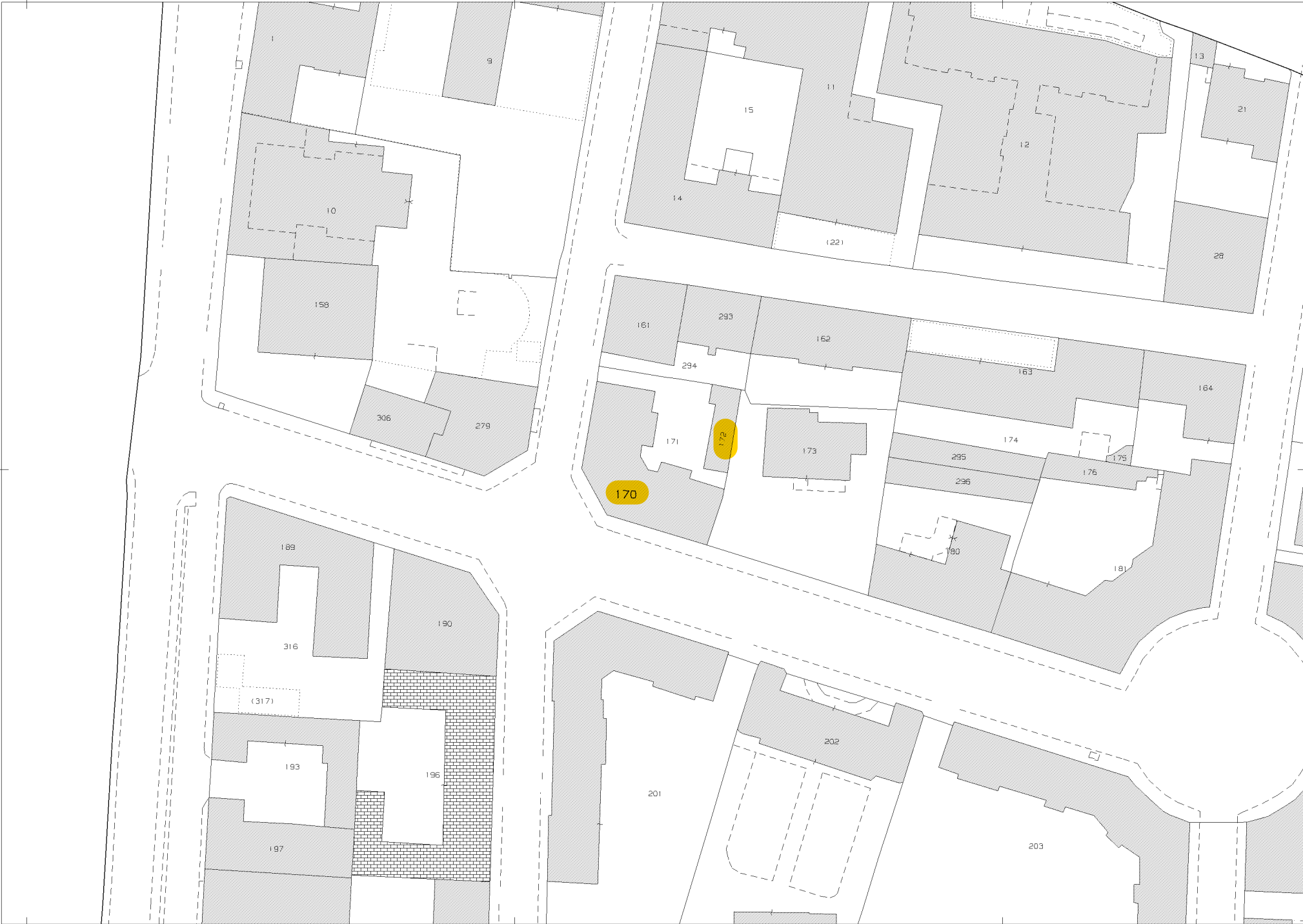
In fede

Brescia, 13/05/2026

Dott. Ing. Carlo Gorio



N=5042700

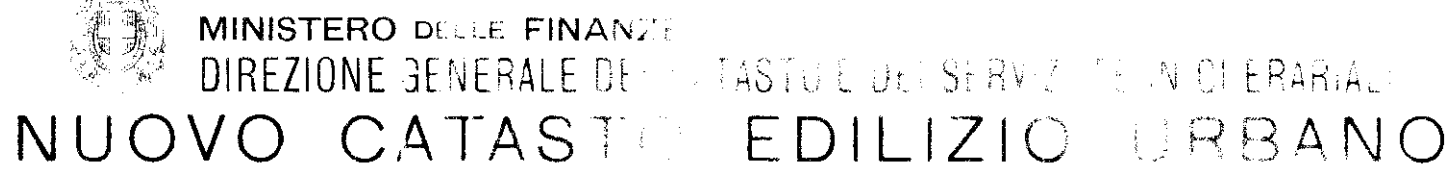


18-Mar-2026 10:21:36
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T83655/2026

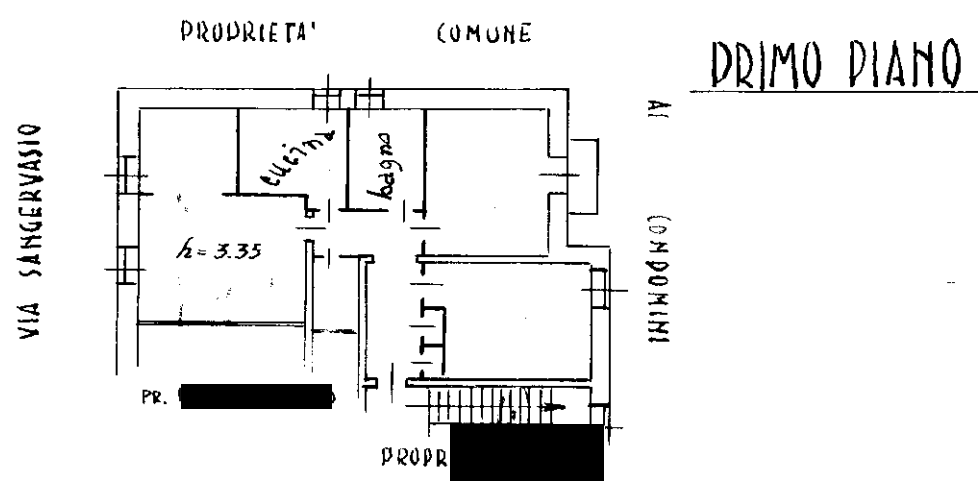
Comune: (BS) BRESCIA
Foglio: 148

E=1595600

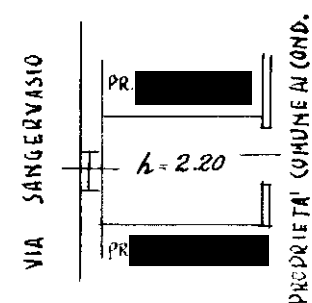
1 Particella: 170



L'animetria dell'immobile situato al Comune di *Brescia* Via *A. Diaz 3*
 Città [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata al titolo *Tecnico-Estimatorio* *Brescia*



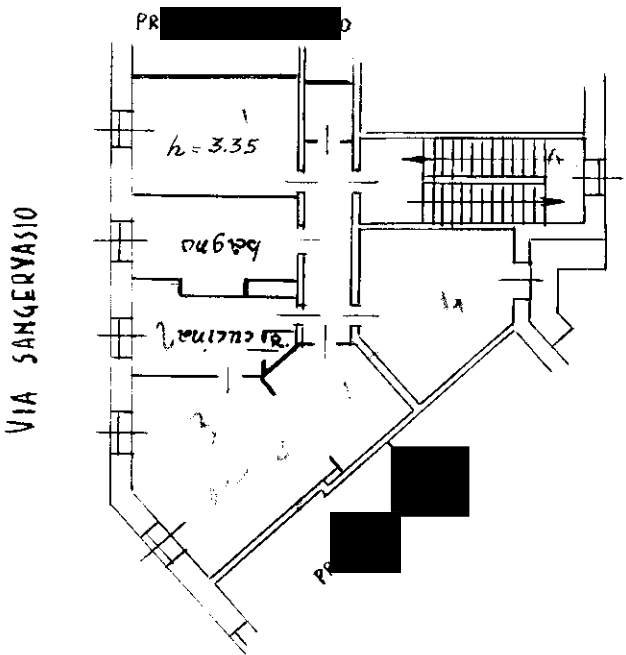
(CONTINATO)



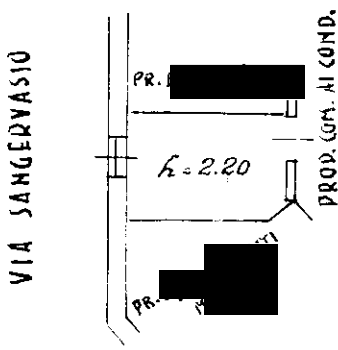
4444 2 1 1

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

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di *Brescia* *A. Diaz 3*
Città *[redacted]*
Allegata alla dichiarazione presentata al Ufficio *Tecnico-Catastrale* *Brescia*



PRIMO PIANO



CANTINATO



200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI

ing. Giuseppe Cacciato

26.9.52
18729

gli ingegneri
Brescia
27-8-1952

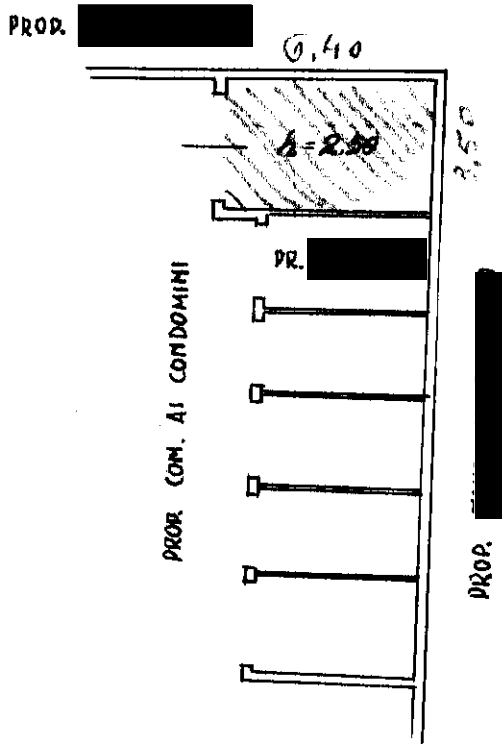


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

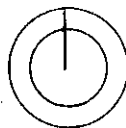
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Brescia Via A. Diaz 3

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio ^(*) Tecn. Erariale di Brescia
(*) Tecnico Erariale o del Comune



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26.9.52
PROT. N° 18434

Compilata da: ing. Giuseppe Rocciatore
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

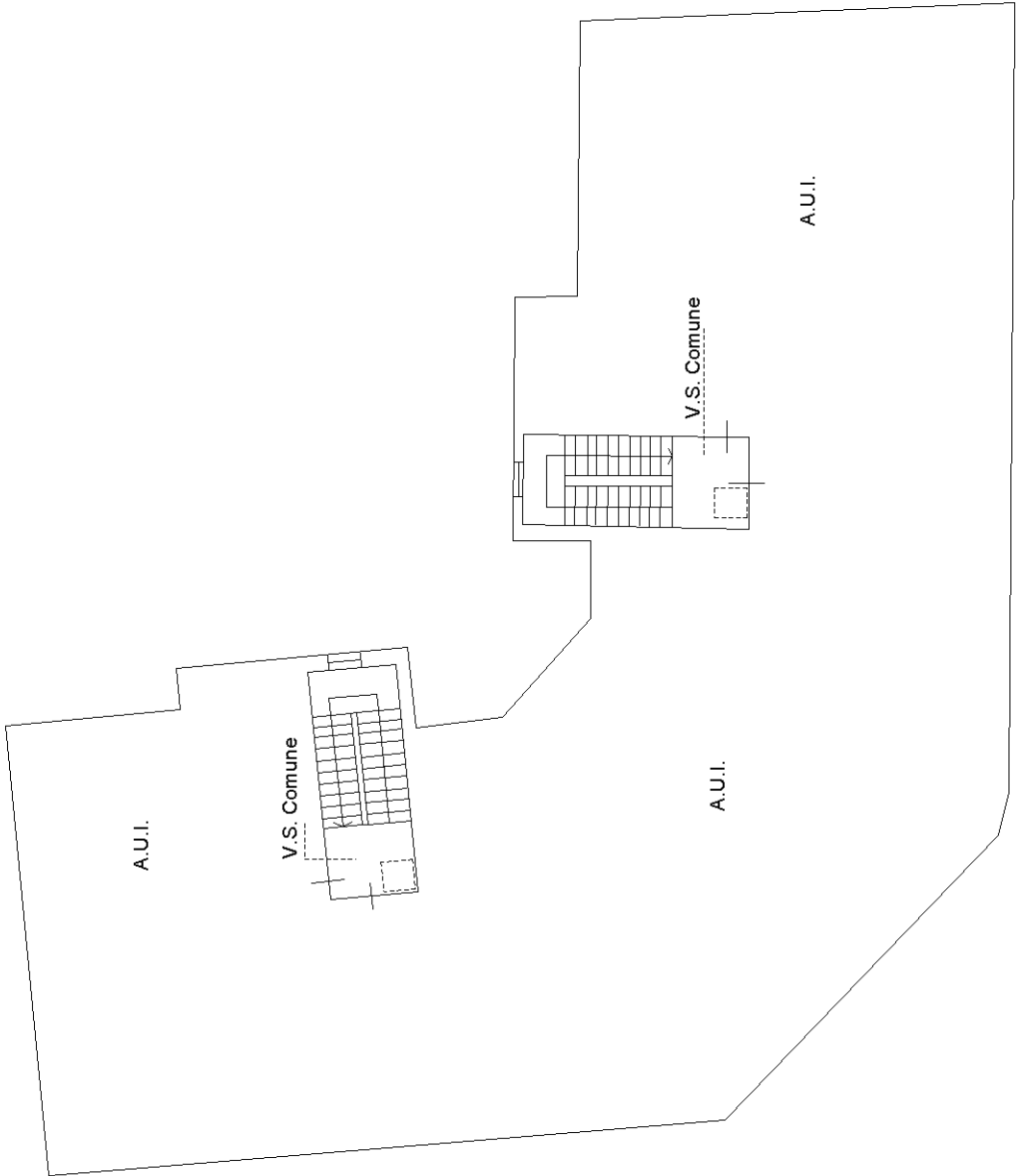
Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Brescia
DATA 27-8-1952

Firma: _____

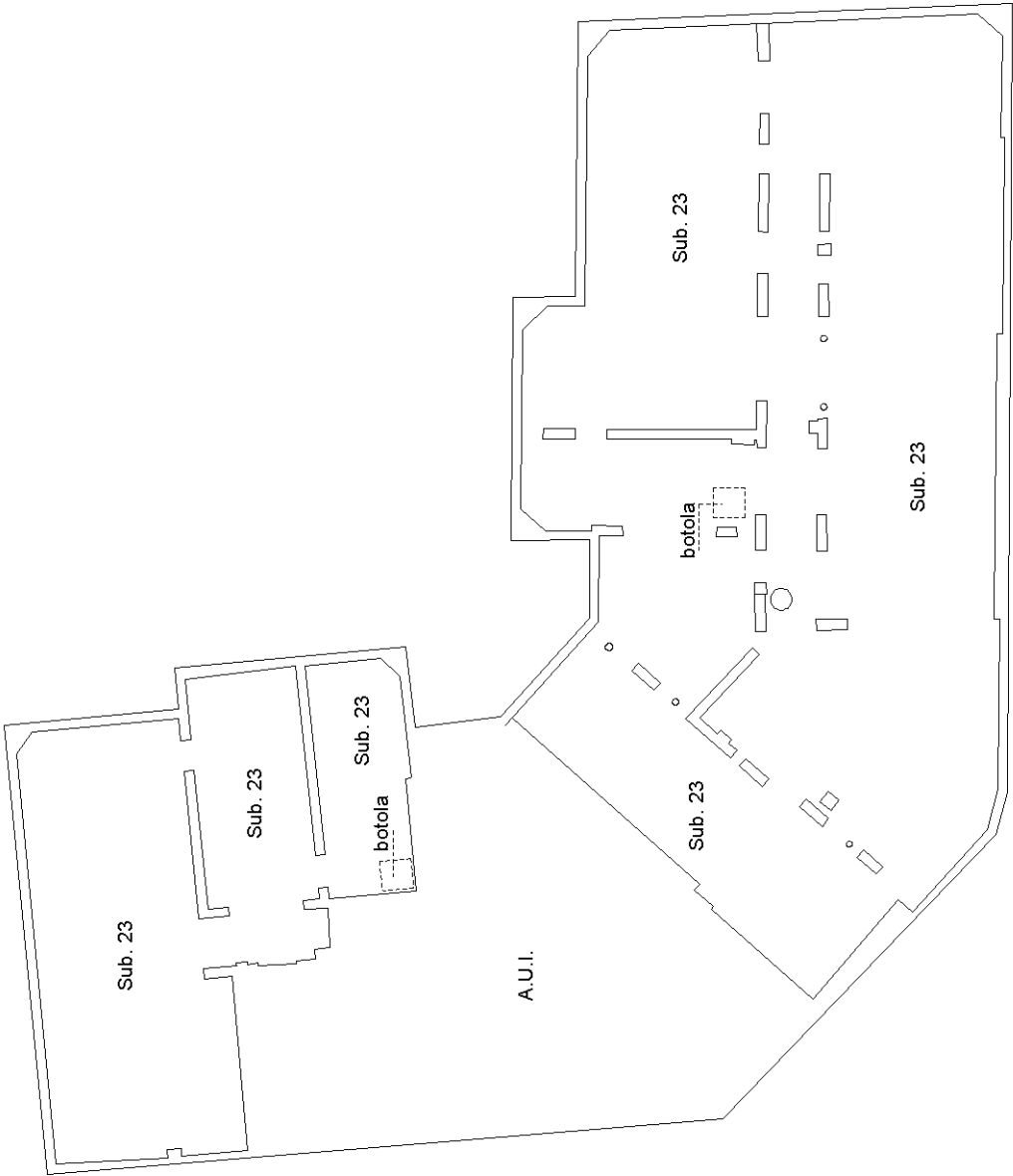
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pasquali Matteo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 4419
Comune di Brescia	Sezione: NCT	Foglio: 148	Particella: 170	Protocollo n. BS0181559 del 30/10/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n.			del	Scala 1 : 200

PIANO PRIMO - SECONDO - TERZO



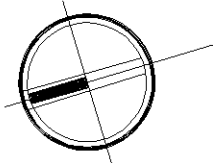
PIANO QUARTO
(SOTTOTETTO)



ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

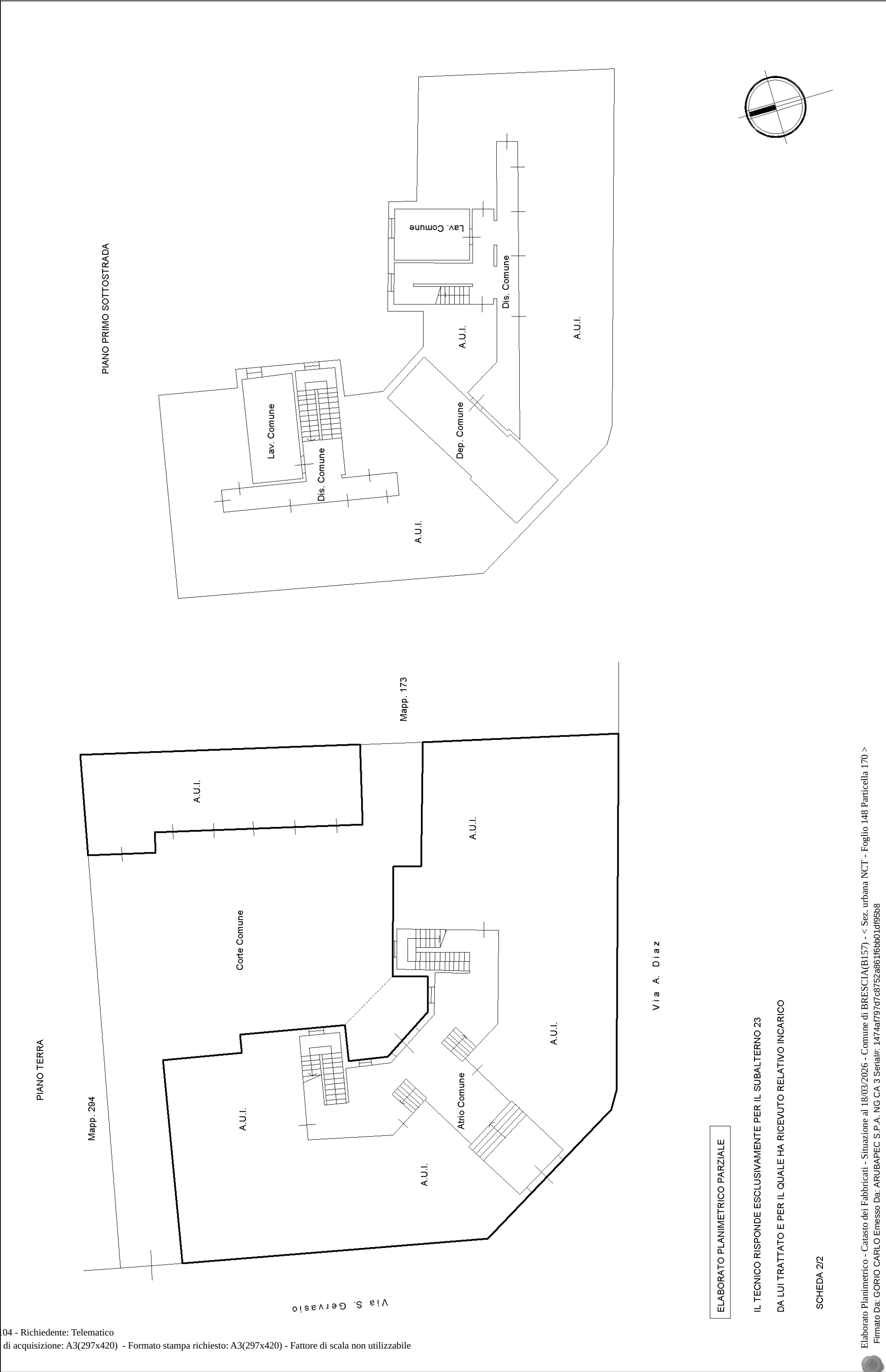
IL TECNICO RISPONDE ESCLUSIVAMENTE PER IL SUBALTERNO 23
DA LUI TRATTATO E PER IL QUALE HA RICEVUTO RELATIVO INCARICO

SCHEDA 1/2



Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Pasquali Matteo		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Brescia	N. 4419	
Comune di Brescia		Sezione: NCT		Foglio: 148		Particella: 170		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del		Protocollo n. BS0181559		del 30/10/2023
						Scala 1 : 200		



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2026

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 170 Subalterno 2

Partita: 35709

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Foglio 148 Particella 170

Classamento:

Rendita: Euro 724,33

Zona censuaria 2,

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 170 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 90 m²

> Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

➤ 2. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto al 17/07/2024

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. SAL Foglio 13 Particella 2342 Subalterno

2



 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno
2

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230522 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230522.1/2024)

> **Indirizzo**

 dall'impianto al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno
2

VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano T
Partita: **35709**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno
2

VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano T
Partita: **35709**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230522 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230522.1/2024)

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno
2

Rendita: **Lire 1.892**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **35709**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992 al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno
2

Rendita: **Euro 724,33**

Rendita: **Lire 1.402.500**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Partita: 35709

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 724,33**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: 35709

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230522 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230522.1/2024)

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015 al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno **2**

Totale: **90 m²**

Totale escluse aree scoperte : **90 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/09/1952, prot. n. 18728

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno **2**

Totale: **90 m²**

Totale escluse aree scoperte : **90 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 17/07/2024

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/09/1952, prot. n. 18728

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **BRESCIA (B157)(BS)** Sez. Urb. **SAL** Foglio **13**
Particella **2342** Sub. **2**

➤ **1. CREMONESI Giorgio**
(CF CRMGGF32B03B914K)^{c)}
nato a POZZAGLIO (CR) il 03/02/1932

 dall'impianto al 16/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

➤ **1** 

 dal 16/05/2007 al 17/07/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 16/05/2007 Pubblico ufficiale SALVELLI P.
Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 75302 - UR Sede
CREMONA (CR) Registrazione Volume 1391 n. 49
registrato in data 14/05/2008 - SUCC.TEST.
CREMONESI GIORGIO Voltura n. 22687.1/2008 -
Pratica n. BS0335099 in atti dal 25/08/2008



➤ [REDACTED]

📅 dal 16/05/2007 al 17/07/2024
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BRESCIA (B157)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 170 Sub. 2

➤ 1. [REDACTED]

📅 dal 17/07/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230522 in atti dal
17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230522.1/2024)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 17/07/2024
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Legenda

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



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2026

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 170 Subalterno 3

Partita: 35709

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Foglio 148 Particella 170

Classamento:

Rendita: Euro 724,33

Zona censuaria 2,

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 170 Subalterno 3

Indirizzo: VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 102 m²

> Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

➤ 2. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto al 17/07/2024

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. SAL Foglio 13 Particella 2342 Subalterno

3



 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno
3

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230523 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230523.1/2024)

> **Indirizzo**

 dall'impianto al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno
3

VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano 1
Partita: **35709**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno
3

VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano 1
Partita: **35709**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230523 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230523.1/2024)

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno
3

Rendita: **Lire 1.892**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **35709**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992 al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno
3

Rendita: **Euro 724,33**

Rendita: **Lire 1.402.500**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Partita: 35709

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 724,33**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: 35709

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230523 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230523.1/2024)

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015 al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **2342** Subalterno **3**

Totale: **102 m²**

Totale escluse aree scoperte : **102 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/09/1952, prot. n. 000018729

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **170** Subalterno **3**

Totale: **102 m²**

Totale escluse aree scoperte : **102 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 17/07/2024

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/09/1952, prot. n. 000018729

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **BRESCIA (B157)(BS)** Sez. Urb. **SAL** Foglio **13**
Particella **2342** Sub. **3**

➤ **1. CREMONESI Giorgio**
(CF CRMGGF32B03B914K)^{c)}
nato a POZZAGLIO (CR) il 03/02/1932

 dall'impianto al 16/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

➤ **1. [REDACTED]**
[REDACTED]

 dal 16/05/2007 al 17/07/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 16/05/2007 Pubblico ufficiale SALVELLI P.
Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 75302 - UR Sede
CREMONA (CR) Registrazione Volume 1391 n. 49
registrato in data 14/05/2008 - SUCC.TEST.
CREMONESI GIORGIO Voltura n. 22687.1/2008 -
Pratica n. BS0335099 in atti dal 25/08/2008



➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 16/05/2007 al 17/07/2024
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BRESCIA (B157)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 170 Sub. 3

➤ 1. [REDACTED]

📅 dal 17/07/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230523 in atti dal
17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230523.1/2024)

➤ 2. [REDACTED]

📅 dal 17/07/2024
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Legenda

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



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2026

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 172 Subalterno 1

Partita: 35709

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Foglio 148 Particella 172

Classamento:

Rendita: Euro 148,74

Zona censuaria 2,

Categoria C/6^a, Classe 8, Consistenza 24 m²

Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 172 Subalterno 1

Indirizzo: VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: 22 m²

> Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

➤ 2. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1/2

> Dati identificativi

 dall'impianto al 17/07/2024

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. SAL Foglio 13 Particella 4655 Subalterno 1

1



 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **172** Subalterno
1

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230570 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230570.1/2024)

> **Indirizzo**

 dall'impianto al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **4655** Subalterno
1

VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano T
Partita: **35709**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **172** Subalterno
1

VIA ARMANDO DIAZ n. 3 Piano T
Partita: **35709**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230570 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230570.1/2024)

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **4655** Subalterno
1

Rendita: **Lire 494**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6^a**, Classe **8**, Consistenza **24 m²**

Partita: **35709**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992 al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **4655** Subalterno
1

Rendita: **Euro 148,74**

Rendita: **Lire 288.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6^a**, Classe **8**, Consistenza **24 m²**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



Partita: 35709

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **172** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 148,74**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/6^a**, Classe **8**, Consistenza **24 m²**

Partita: 35709

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230570 in atti
dal 17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230570.1/2024)

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015 al 17/07/2024

Immobile predecessore

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **SAL** Foglio **13** Particella **4655** Subalterno **1**

Totale: **22 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/09/1952, prot. n. 18737

 dal 17/07/2024

Immobile attuale

Comune di **BRESCIA (B157) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **148** Particella **172** Subalterno **1**

Totale: **22 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 17/07/2024

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/09/1952, prot. n. 18737

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **BRESCIA (B157)(BS)** Sez. Urb. **SAL** Foglio **13**
Particella **4655** Sub. **1**

➤ **1. CREMONESI Giorgio**
(CF CRMGGF32B03B914K)^{b)}
nato a POZZAGLIO (CR) il 03/02/1932

 dall'impianto al 16/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

➤ **1. [REDACTED]**
[REDACTED]

 dal 16/05/2007 al 17/07/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 16/05/2007 Pubblico ufficiale SALVELLI P.
Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 75302 - UR Sede
CREMONA (CR) Registrazione Volume 1391 n. 49
registrato in data 14/05/2008 - SUCC.TEST.
CREMONESI GIORGIO Voltura n. 22687.1/2008 -
Pratica n. BS0335099 in atti dal 25/08/2008



**Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dal 16/05/2007 al 17/07/2024
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BRESCIA (B157)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 148 Particella 172 Sub. 1

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dal 17/07/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 17/07/2024 Pratica n. BS0230570 in atti dal
17/07/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n.
230570.1/2024)

 dal 17/07/2024
Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



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

Data 18/03/2026 Ora 16:15:43
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente LLEMRZ

Ispezione n. T113827 del 18/03/2026

Dati della richiesta

Cognome:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Tutte

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

18/03/2026

Periodo recuperato e validato dal

01/01/1978 al

30/06/1987

Elenco omonimi

5. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 17R *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/2009 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 1473
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/1391 del 14/05/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BRESCIA(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2010 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 14452
Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 174460/21965 del 12/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE



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

Data 18/03/2026 Ora 16:15:43
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T113827 del 18/03/2026

per dati anagrafici

Richiedente LLEMRZ

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3074 del 25/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/04/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 26/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2011 - Registro Particolare 4492 Registro Generale 20452
Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 175889/22578 del 19/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2012 - Registro Particolare 6676 Registro Generale 38827
Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 177628/23264 del 29/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2016 - Registro Particolare 22 Registro Generale 171
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10321/2015 del 27/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2016 - Registro Particolare 2049 Registro Generale 12492
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3051 del 06/08/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2022 - Registro Particolare 7554 Registro Generale 38366
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 320 del 17/04/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 18/03/2026 Ora 16:15:43
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

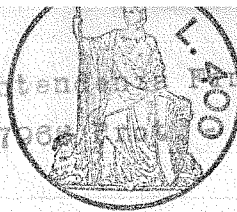
Ispezione n. T113827 del 18/03/2026

per dati anagrafici

Richiedente LLEMRZ

8. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2024 - Registro Particolare 7389 Registro Generale 43985
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1892/3524 del 04/10/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA'
DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2024 - Registro Particolare 8101 Registro Generale 47652
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1905/3524 del 24/10/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
Immobili siti in BRESCIA(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2024 - Registro Particolare 40818 Registro Generale 58738
Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 175889 del 19/04/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in BRESCIA(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 11407 Registro Generale 16370
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 614/2025 del 27/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA(BS)
Nota disponibile in formato elettronico





1
Stivala
97

N. 105134 di Repertorio _____ N. 9067 di Raccolta

COMPRAVENDITA

di unità immobiliari facenti parte di un edificio in
condominio. _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantuno, il giorno quindici
del mese di luglio. _____

In Brescia - nel mio Studio Notarile in Piazza Ve=
scovato n.2 _____

Innanzi a me dott. Giuseppe Stivala, Notaio residente
in Brescia iscritto nel Collegio Notarile della
stessa città _____

Assistito dalle Signore : _____

1) VALLINI WANDA, nata a Brescia il due ottobre mil=
lenovecentoventisette, ivi residente, Via Rua Con=
fettora n.5, casalinga _____

2) FRANZOSI ROSALBA, nata a Barbariga il diciassette
ottobre millenovecentoquarantasette, residente a Bre=
scia, Villaggio Sereno, impiegata _____
testi richieste idonee a me note _____

sono comparsi _____

da una parte il Signor : _____

registrato a Brescia

il 29 LUG 1971

al n. 3955

71/M Pubblici

IL DIRETTORE

(Esterio Caruso)

Esatto L. 529.000 - lire

di cui L. 80.000 - trascr. L. 8000

dir. Cat. e L. 1000

IL CASSIERE

IL TOGLIARE

(Caruso)



FERRARI ROMEO nato a Scandolara Ripa d'Oglio il
quattordici ottobre milleottocentottantotto, resi-
dente a Brescia, Via Diaz n.3, possidente

VENDITORE

e dall'altra parte il Signor :

CREMONESI GIORGIO, nato a Pozzaglio il tre febbraio
millenovecentotrentadue, residente a Olmeneta, Ca-
scina S.Martino, agricoltore

COMPRAOTORE

da me personalmente conosciuti e giuridicamente ca-
paci i quali

CONVENGONO

1) - Il Signor Ferrari Romeo

vende

al Signor Cremonesi Giorgio, che in compra accetta :
le unità immobiliari facenti parte dell'edificio in
condominio denominato

" CONDOMINIO DIAZ "

situato in Brescia - Via Diaz n.3
riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i
seguenti dati :

BRESCIA - SEZ. S. ALESSANDRO

Partita N. 3375 - foglio 8

Ditta : Ferrari Romeo fu Sebastiano n.14/10/1888

n.d.m. 2342 sub.2- Via Diaz n.3- P.I°- zona cens.2-





3

55

Cat.A/2- cl.4- vani 5,5 - R.L. 1892

n.d.m. 2342 sub.3- Via Diaz n.3- P.I°- zona cens.2-

Cat.A/2- cl.4- vani 5,5 - R.L. 1892

n.d.m. 4655 sub.1- Via Diaz n.3- P.T.- zona cens.2

Cat.C/6- cl.8- mq.24- R.L. 494

corrispondenti

a due piccoli appartamenti al primo piano con rispettiva porzione di cantina e

con

un box autorimessa al piano di campagna,

specificando

che ciascun appartamento è costituito da tre vani ed accessori.

Tutto

con

la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio a norma degli artt.1117 e segg.C.C. in genere ed, in ispecie,

con

la comproprietà dei locali destinati alla portineria riportati in Catasto a nome di tutti i condomini con i seguenti dati :

BRESCIA - SEZ. S.ALESSANDRO

Partita n. 453

n.d.m. 2342 sub.15- Via Diaz n.3- P.T.- Cat.A/3-

Trascritto a Brescia

11 2 agosto 1871

N.12360 Reg. Generale

N.9850 Reg. Particol.

L. 1200 =



my

cl.2- vani 3,5 - R.L. 742

2) - Come prezzo della presente compravendita è stata convenuta ed accettata la somma di L. 4.000.000.=

(diconsi lire q u a t t r o m i l i o n i -----)

che il venditore dichiara avere già ricevuto dal compratore al quale rilascia quietanza a saldo con rinunzia ad ogni eventuale ipoteca legale.

3) - Dette unità immobiliari si vendono e si acquistano nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, libere da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

4) - La presente vendita ha effetto immediato per la proprietà, mentre per quanto riguarda il possesso e materiale godimento, saranno presi fra le parti opportuni accordi che dovranno risultare per iscritto sotto pena di nullità.

5) - Per quanto non previsto si fa riferimento alle relative disposizioni di legge.

6) - Tra le parti non intercorre parentela fiscalmente rilevante.

7) - Le spese del presente a carico del compratore.

5

101

RICHIESTO

io Notaio ricevo quest'atto che leggo, in presenza
delle testi, ai componenti i quali lo approvano.

SCRITTO

da persona di mia fiducia sotto mia direzione con
mezzi meccanici e nastro indelebile occupa quattro
facciate e mzza di due fogli e viene sottoscritto
come segue :

Ferrari Romeo

Cremaschi, Giorgio

Vallini Wanda Este

Rosalba Franzosi - teste

Deh... Nobile



NOTA SPESE

O. N. 20800

C. N. 5200

T. A. 2600

Bolli 1000

Scritt. 500

C. Reg. 2500

C. Volt. 1520

Iscr. Rep. 80



**MINISTERO della GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE
BRESCIA**

**E' copia informatica autentica, rilasciata ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005,
conforme all'originale che si conserva in questo Archivio Notarile.-----**

Si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo ad uso fiscale.-----

**I diritti di rilascio della presente copia sono stati riscossi con bolletta n. 1176 in
data 15 APR 2026.**

Rilasciata in Brescia, alla data risultante dal certificato di firma digitale.

Il Conservatore delegato

Dott. Carmine BORDIERI

N. 37616 DI REP.

N. 5075 DI RACC.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantanove.

Il mese di febbraio.

Il giorno tre.

(03/02/1999)

In Brescia nella casa in Corso Martiri della Libertà n.17
Avanti a me dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, notaio residente in Gardone Val Trompia ed iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane concordemente dai comparenti con il mio consenso, sono presenti:

PARTE VENDITRICE

GOZZI PIERLUIGI, nato a Brescia il 16 settembre 1968, residente a Rezzato Via Chizzola n.36, commercialista, il quale interviene al presente atto in rappresentanza dei signori:

CENTURELLI MADDALENA nata a Brescia il 14 novembre 1945 e residente in Brescia Via Amendola N. 3, dottore commercialista, Codice Fiscale CNT MDL 45S54 B157V;

di stato civile coniugata in regime di separazione beni;

BARBI FERRUCCIO nato a Brescia il 1 ottobre 1937 e residente in Brescia Via Fornasini N. 21, commercialista, Codice Fiscale BRB FRC 37R01 B157Z;

di stato civile coniugato in regime di separazione beni;

PANARELLI ANTONIO IVO nato a Lucera il 4 luglio 1944 e residente in Brescia Via Trento n. 15/g, libero professionista, Codice Fiscale PNR NNV 44L04 E716L;

di stato civile coniugato in regime di separazione beni;

CREMONESI GIORGIO nato a Pozzaglio il 3 febbraio 1932 e residente in Olmeneta Via Cascina San Martino n. 14, agricoltore, Codice Fiscale CRM GRG 32B03 G952J;

di stato civile coniugato in regime di comunione legale dei beni;

ANDROLETTI ANNAMARIA o ANNA MARIA nata a Brescia il 25 luglio 1969 e residente in Brescia Villaggio Sereno Trav. II n. 1, impiegata,

Codice Fiscale NDR NMR 69L65 B157T;

di stato civile libero;

RAUZI MARINA nata a Brez il 30 novembre 1939 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, esercente, Codice Fiscale RZA MRN 39S70 B165T;

di stato civile coniugata in regime di separazione beni;

SOLONI LUIGI nato a Brescia il 3 aprile 1953 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, impiegato, Codice Fiscale SLN LGU 53D03 B157M;

di stato civile coniugato in regime di separazione beni;

LEALI ROSARIA nata a San Felice del Benaco il 2 luglio 1954 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, casalinga, Codice Fiscale LLE RSR 54L42 H838S;



di stato civile coniugata in regime di separazione beni;

VISENTINI ANDREINA nata a San Giovanni Lupatoto il 24 dicembre 1915 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, casalinga,
Codice Fiscale VSN NRN 15T64 H924Z;

di stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni;

BRUNELLI ANNA MARIA nata a Soragna il 29 luglio 1927 e residente in Brescia Via Monte Cengio n. 30, pensionata,
Codice Fiscale BRN NMR 27L69 I840E;

di stato civile vedova;

UGENTI FEDERICO nato a Brescia il 11 aprile 1962 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, Artigiano,
Codice Fiscale GNT FRC 62D11 B157B;

di stato civile libero;

DANIELI GINO nato a Pozzolengo il 15 maggio 1940 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, Bancario,
Codice Fiscale DNL GNI 40E15 G959N;

di stato civile coniugato in regime di separazione beni;

BELLANDI FERRUCCIO nato a Brescia il 7 luglio 1929 e residente in Brescia Via Val di Sole n. 24, pensionato,
Codice Fiscale BLL FRC 29L07 B157K;

di stato civile coniugato in regime di comunione legale dei beni;

BELLANDI ALBERTO nato a Brescia il 9 dicembre 1935 e residente in Brescia Via G. Orefici n. 2, pensionato,
Codice Fiscale BLL LRT 35T09 B157T;

di stato civile libero;

BELLANDI GABRIELLA nata a Brescia il 22 gennaio 1942 e residente in Salò Via Dei Cler n. 2, pensionata,
Codice Fiscale BLL GRL 42A62 B157I;

di stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni;

BELLANDI ANNAMARIA nata a Brescia il 26 aprile 1945 e residente in Milano P.le Lugano n. 9, pensionata,
Codice Fiscale BLL NMR 45D66 B157Y;

di stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni;

BERTOLINI ALDA nata a Gargnano il 27 luglio 1918 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, pensionata,
Codice Fiscale BRT LDA 18L67D924P;

di stato civile vedova;

BOSCO ALBERTO nato a Brescia il 22 agosto 1951 e residente in Brescia Via Diaz n. 3, medico,
Codice Fiscale BSC LRT 51M22B157T;

di stato civile coniugato in regime di separazione beni;

BOSCO ENRICO nato a Brescia il 24 maggio 1953 e residente in Rezzato Via Bronzetti n. 26, Direttore Albergo,
Codice Fiscale BSC NRC 53E24B157B;

di stato civile coniugato in regime di separazione beni;

autorizzato a quanto infra da procura speciale rilasciata in



data 23 dicembre 1998 N. 37416 di mio repertorio, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **A**.

PARTE ACQUIRENTE

Cappuccio Vincenzo, nato a Salerno il 24 aprile 1944, domiciliato presso la sede della società, che interviene nella sua qualità di Amministratore Unico della società a responsabilità limitata:

"IMMOBILIARE SEBINO FRANCIACORTA S.R.L."

con sede in Brescia Via Vittorio Emanuele II n. 1, capitale sociale Lire 20.000.000 (ventimilioni), iscritta presso il Registro Imprese di Brescia al N. 51167 Tribunale di Brescia, Codice fiscale 03220800175 e Partita Iva 03220800175, a quanto infra autorizzato in forza di delibera dell'Assemblea Ordinaria in data 28 gennaio 1999 che per estratto da me autenticato in data odierna N. 37615 di mio Repertorio si allega al presente atto sotto la lettera **B**.

Persone della cui identità io notaio sono certo che, mi richiedono per quanto segue.

I signori CENTURELLI MADDALENA e PANARELLI ANTONIO IVO ciascuno per la quota di 23,75/1000 (ventitrè virgola settantacinque millesimi) di piena proprietà, BARBI FERRUCCIO per la quota di 47,5/1000 (quarantasette virgola cinque millesimi) di piena proprietà, CREMONESI GIORGIO per la quota di 114/1000 (centoquattordici millesimi), ANDREOLETTI ANNAMARIA o ANNA MARIA per la quota di 48/1000 (quarantotto millesimi) di piena proprietà, RAUZI MARINA per la quota di 68/1000 (sessantotto millesimi) di piena proprietà, SOLONI LUIGI e LEALI ROSARIA ciascuno per la quota di 25,50/1000 (venticinque virgola cinquanta millesimi) di piena proprietà, VISENTINI ANDREINA per la quota di 103/1000 (centotrè millesimi) di piena proprietà, BRUNELLI ANNA MARIA per la quota 77/1000 (settantasette millesimi) di piena proprietà, UGENTI FEDERICO per la quota di 76/1000 (settantasei millesimi) di piena proprietà, DANIELI GINO per la quota 83/1000 (ottantatrè millesimi) di piena proprietà, BELLANDI FERRUCCIO, BELLANDI ALBERTO, BELLANDI GABRIELLA e BELLANDI ANNAMARIA ciascuno per la quota di 20,75/1000 (venti virgola settantacinque millesimi) di piena proprietà, BERTOLINI ALDA per la quota di 23,34/1000 (ventitrè virgola trentaquattro millesimi) di usufrutto, BOSCO ALBERTO e BOSCO ENRICO ciascuno per la quota di 23,33/1000 (ventitrè virgola trentatrè millesimi) di piena proprietà e per la quota di 11,67/1000 (undici virgola sessantasette millesimi) di nuda proprietà, come sopra rappresentati,

VENDONO

alla società IMMOBILIARE SEBINO FRANCIACORTA S.R.L. , (già proprietaria della quota di 132/1000), che come sopra rappresentata, accetta ed acquista la quota di 868/1000 (ottocentosessantotto millesimi) piena proprietà del seguente immobile sito in:



NCEU DEL COMUNE DI BRESCIA

Partita 1.055.284 SEZ. SAL Foglio 148
parte di solaio (sottotetto) posta al piano quarto (QUINTO
FUORI TERRA) facente parte del condominio "Diaz",

COSTITUENTE PORZIONE

DEL MAPPALE 2342 (duemilatrecentoquarantadue) SUB. 17 (di-
ciassette) VIA DIAZ N. 3 ZC. 2 CAT. C/2 CL. 1 MQ. 93 RCL.
223.200, ed esattamente identificata con la porzione contor-
nata in verde nella planimetria che si allega al presente at-
to sotto **C.**

(Detta unità immobiliare risulta così accatastata in seguito
a Denuncia di Variazione per frazionamento presentata all'U-
TE di Brescia in data 24 dicembre 1998 n. R01285/98).

Si precisa che la planimetria catastale, che corrisponde al-
l'unità immobiliare mappale 2342/17 sopra indicata, non iden-
tifica esattamente l'oggetto della vendita in quanto nella
planimetria medesima sono state ricomprese le parti comuni
dell'intero fabbricato che non costituiscono oggetto di ces-
sione.

A tal fine le parti, come sopra rappresentate, si impegnano,
non appena correttamente riaccatastata la porzione di solaio
ceduta, a stipulare un atto di identificazione catastale, al
fine di consentire la corretta trascrizione e voltura cata-
stale a spese della parte acquirente.

Per i confini le parti fanno pieno riferimento alla planime-
tria sopra indicata.

PREZZO

La vendita della quota 868/1000 (ottocentosessantotto mille-
simi) viene fatta ed accettata per il prezzo dichiarato dal-
le parti di Lire 40.000.000 (quarantamiloni) che la parte
venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già
ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertan-
to corrispondente quietanza a saldo.

PATTI

Con la presente cessione, ai sensi dell'art. 1062 Codice Ci-
vile (Servitù costituita per destinazione del padre di fami-
glia), la parte venditrice, come sopra rappresentata, si ri-
serva a favore delle porzioni di solaio identificate con i
mappali 2342/16 e 2342/18 Foglio 8 NCEU, che rimangono di
proprietà di tutti i condomini, il diritto di servitù di pas-
saggio pedonale sulla porzione di solaio ceduta, da eserci-
tarsi sulla porzione contornata in rosso nella planimetria
allegata, al fine di collegare tra di loro le due porzioni
di solaio.

In deroga a quanto stabilito nel regolamento condominiale ed
al fine di ricondurre ad equità il riparto fra i condomini
delle spese condominiali, tra le parti, come sopra rappresen-
tate, si pattuisce quanto segue:

LA PARTE ACQUIRENTE DELLA PORZIONE DI SOLAIO OGGETTO DI VEN-
DITA, PER SE' SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, SI ASSUME L'OBBLI-



GO DI CORRISPONDERE 14/1000 (quattordici millesimi) DELLE

SPESE CONDOMINIALI, MENTRE IL RESIDUO VERRA' RIPARTITO IN BASE ALLE ATTUALI TABELLE MILLESIMALI CHE RIMANGONO IMMUTATE".

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza che gli immobili oggetto di compravendita fanno parte di un fabbricato in condominio e si impegna al rispetto delle disposizioni del regolamento condominiale.

L'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e pertinenze.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà dell' immobile venduto e la sua libertà da ipoteche ed oneri reali in genere, ad eccezione:

1) dell'ipoteca iscritta contro i signori SOLONI LUIGI e LEALI ROSARIA, in data 24 maggio 1992 ai n.ri 14794/2409 per la concorrenza di Lire 91.000.000 a favore della Banca San Paolo di Brescia SpA;

2) dell'ipoteca iscritta in data 9 luglio 1980 ai n.ri 15524/1750 a favore della BANCA CAB;

3) dell'ipoteca iscritta in data 15 novembre 1982 ai n.ri 23541/3369 a favore della BANCA CAB;

entrambe a carico dei signori BARBI FERRUCCIO, CENTURELLI MADDALENA e PANARELLI ANTONIO IVO;

La parte alienante, come sopra rappresentata, da me notaio ammonita sulle conseguenze delle dichiarazioni false e reticenti ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 N.15, dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967;

- la parte alienante, come sopra rappresentata, garantisce espressamente che l'edificio in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge n. 1150/1942 o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni eccezion fatta per quanto rappresentato nella domanda presentata ai sensi dell'art. 35 Legge 47 citata, menzionata nell'atto pubblico in data 20 marzo 1998 N. 34886/4402 di mio rep., registrato a Gardone Val Trompia il 3 aprile 1998 al N. 238 e trascritto a Brescia il 25 marzo 1998 n.ri 9142/6336 nel quale sono riportati tutti i dati previsti dall'art. 2 comma 58 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662;

- che successivamente a tale data non sono state eseguite opere necessitanti di licenza o concessione edilizia o concessione in sanatoria.

- che il reddito fondiario dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

La proprietà ed il possesso si trasferiscono immediatamente



con il presente atto per ogni effetto utile ed oneroso.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, autorizza la trascrizione e la voltura del presente atto presso i competenti uffici con rinuncia all'ipoteca legale.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice, a mezzo del suo legale rappresentante, mi consegna la denuncia I.N.V.I.M. dando atto di aver attribuito alla quota di 868/1000 (ottocentosessantotto millesimi) di proprietà della porzione di solaio alla data del 31 dicembre 1992 un valore complessivo di Lire 34.719.600 (trentaquattromilionisettecentodiciannovemilaseicento).

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dà atto che le provenienze sono le seguenti:

- per la quota complessiva di 95/1000 (novantacinque millesimi) di piena proprietà dei signori CENTURELLI MADDALENA, PANARELLI ANTONIO IVO e BARBI FERRUCCIO, atto in data 25 giugno 1980 N. 31344/19650 di Rep. Notaio Calini, registrato a Brescia il 3 luglio 1980 al N. 6262 e trascritto a Brescia il 9 luglio 1980, ai n.ri 15520/12227;

- per la quota di 114/1000 (centoquattordici millesimi) di piena proprietà, del signor CREMONESI GIORGIO, atto in data 15 luglio 1971 N. 105134/9067 di Rep. Notaio Stivala, registrato a Brescia il 29 luglio 1971 al N. 3955 e trascritto a Brescia il 2 agosto 1971 ai n.ri 12960/9850;

- per la quota di 48/1000 (quarantotto millesimi) di piena proprietà, della signora ANDREOLETTI ANNAMARIA o ANNA MARIA, atto in data 25 luglio 1991 N. 44106/1683 di Rep. Notaio Cissotto, registrato a Brescia il 7.08.1991 al N. 3180 e trascritto a Brescia il 9 agosto 1991 ai n.ri 23393/16344;

- per la quota di 68/1000 (sessantotto millesimi) di piena proprietà, della signora RAUZI MARINA, atto in data 30 settembre 1969 N. 42574/9688 di Rep. Notaio Ambrosione, registrato a Brescia il 17.10.1969 al N. 5863 e trascritto a Brescia il 13 ottobre 1969 ai n.ri 17293/11960;

- per la quota complessiva di 51/1000 (cinquantuno millesimi) di piena proprietà, dei signori SOLONI LUIGI e LEALI ROSARIA, atto in data 6 maggio 1992 N. 10659/781 di mio Rep., registrato a Gardone Val Trompia il 22 maggio 1992 al N. 196 e trascritto a Brescia il 14 maggio 1992 ai n.ri 14793/10109;

- per la quota di 103/1000 (centotrè millesimi) di piena proprietà, della signora VISENTINI ANDREINA, titoli anteriori al 1 gennaio 1963;

- per la quota 77/1000 (settantasette millesimi) di piena proprietà, della signora BRUNELLI ANNA MARIA, successione di PAPA SAVINA deceduta in data 21 luglio 1989 (Den. Succ. registrata a Brescia in data 20 gennaio 1990 N. 44 Vol. 2086 e trascritta a Brescia in data 31 ottobre 1995 ai n.ri 28816/19643) e atto divisione in data 21 dicembre 1991 N. 24234/8042 di Rep. Notaio Pezzi, trascritto a Brescia l'8



gennaio 1992 ai n.ri 846/732;

- per la quota di 76/1000 (settantasei millesimi) di piena proprietà, del signor UGENTI FEDERICO, per la quota di 1/3 (un terzo) per successione al padre signor UGENTI GIUSEPPE aperta in data 23 marzo 1987 a Brescia (Den. Succ. registrata a Brescia in data 7 luglio 1987 N.22 Vol. 1990) e trascritta a Brescia in data 18 luglio 1989 ai n.ri 20307/13960 e per la quota di 2/3 con atto in data 23 settembre 1988 N. 30376/9439 di Rep. Notaio Conti, registrato a Brescia il 04.10.1988 al N. 3582 e trascritto a Brescia il 5 ottobre 1988 ai n.ri 26842/18142;

- per la quota di 83/1000 (ottantatrè millesimi) di piena proprietà, del signor DANIELI GINO, atto in data 22 febbraio 1971 N. 106209/1677 di Rep. Notaio Giallombardo, registrato a Brescia il 24 febbraio 1971 al N. 1026 e trascritto a Brescia il 4 marzo 1971 ai n.ri 3967/3289;

- per la quota complessiva di 83/1000 (ottantatrè millesimi) BELLANDI FERRUCCIO, BELLANDI ALBERTO, BELLANDI GABRIELLA e BELLANDI ANNAMARIA di piena proprietà, successione alla madre signora CHIODI LUCIA deceduta a Brescia il 4 luglio 1974 (Den. Succ. registrata a Brescia il 4 ottobre 1974 N. 44 Vol 1550) e trascritta a Brescia il 7 gennaio 1975 ai n.ri 352/294;

- per la quota complessiva di 70/1000 (settanta millesimi) di piena proprietà dei signori BERTOLINI ALDA, BOSCO ALBERTO e BOSCO ENRICO per successione al signor BOSCO ETTORE deceduto a Bologna il 22 agosto 1965 (Den. Succ. registrata a Brescia il 3 dicembre 1965 N. 30 Vol 1279) e trascritta a Brescia il 20 ottobre 1966 ai n.ri 17151/12213.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho pubblicato, unitamente agli allegati, mediante lettura da me fattane alle parti, che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio.

Consta di quattro fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia per tredici pagine e parte della quattordicesima e completato a mano da me notaio.

F.TO PIERLUIGI GOZZI

F.TO VINCENZO CAPPUCCIO

F.TO LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA NOTAIO



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

~~Il sottoscritto [redacted] residente a [redacted] in prosieguo denominato [redacted] semplicemente locatore o parte locatrice~~

E: I signori Hapuarachchi Appuhamilage Priyantha Gerard nato Panadura (Sri Lanka) il 14/03/1966 c.f. HPRPHM66C14Z209P e Hapuarachchi Dona Marieta Hiranthi Shermila nata a Colombo (Sri Lanka) il 07/09/1968 c.f. HPRDMR68P47Z209U entrambi residenti a Poncarale (BS) in Via Piave n°3 in prosieguo denominato semplicemente conduttore o parte conduttrice.

AI SENSI DELL'ART 2, COMMA 1 L. 431/98 (escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3) SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che a tale titolo accetta, per sè e i suoi aventi causa, il seguente immobile:

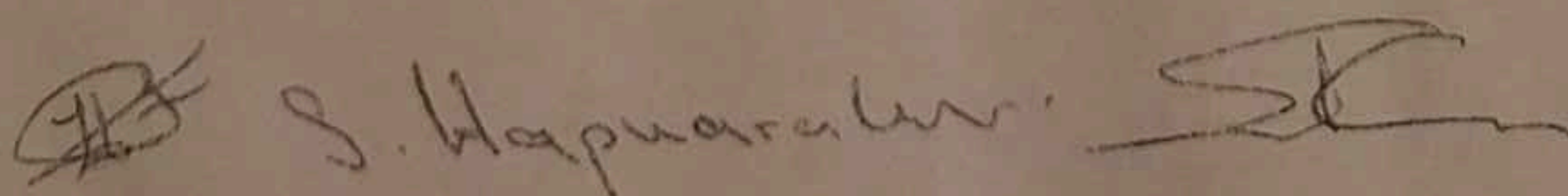
OGGETTO DELLA LOCAZIONE: unità immobiliare non arredata ad uso esclusivo di abitazione sito in Brescia – via Armando Diaz n°3 piano primo senza ascensore, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, servizio, ripostiglio, balcone e dotata dei seguenti accessori: cantina.

Estremi catastali identificativi dell'immobile: -appartamento Sez. SAL – Foglio 13 – Particella 2342 – Sub. 3 – CAT. A/2 – Consistenza 5,5 vani – R.cle Euro 724,33

Il conduttore dichiara di aver ricevuto la documentazione e le informazioni relative alla certificazione energetica (ACE).

La locazione avrà la durata di anni quattro con inizio dal 15/04/2016 e termine al 14/04/2020 e sarà automaticamente rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

- 1) Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi. In caso di recesso anticipato del contratto di locazione da parte del conduttore l'imposta di registro sarà a suo carico nella misura del 100%.

 S. Hapuarachchi

2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con loro conviventi, Hapuarachchi Sajini Federica (figlia).

3) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il canone annuo di locazione e' convenuto in € **6.000,00** (seimila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario in nr. 12 rate eguali anticipate di € **500,00** (cinquecento/00) ciascuna, scadenti entro il 15 di ogni mese, oltre alle spese condominiali da pagarsi direttamente all'amministratore condominiale secondo i termini da lui decisi. **In deroga a quanto sopra scritto, solo per il primo anno, il canone annuo è convenuto in Euro 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta/00) da corrisondersi tramite bonifico bancario in nr. 12 rate eguali anticipate di Euro 480,00 (quattrocentottanta /00) ciascuna, scadenti entro il giorno 15 di ogni mese.**

4) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n.392.

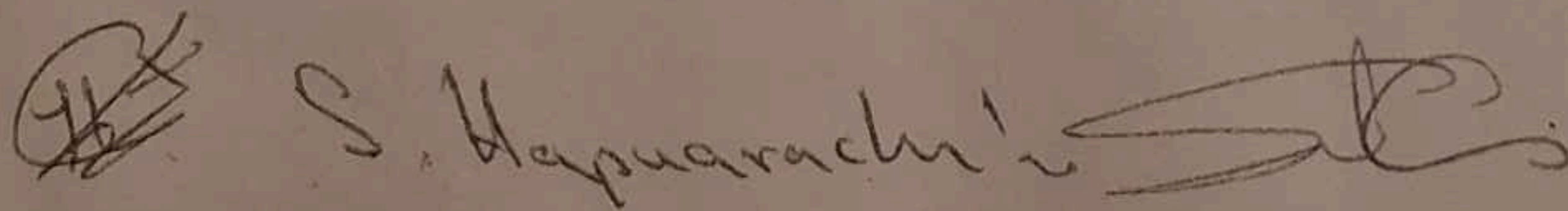
5) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano (motivandola) ragione.

6) Ai sensi del D.Lgs. del 14/3/2011, nr. 23 e del Provvedimento di cui al Protocollo 2011/55394 del 7/4/2011 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, il locatore opta per il regime fiscale della locazione previsto dall'articolo 3) del citato Decreto Legislativo ovvero per l'applicazione dell'imposta nella forma della "Cedolare secca", sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; sospende, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone previsto dal presente contratto, compreso la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

7) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere/affittare la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi.

8) Il conduttore dichiara, di aver visitato, con attenzione, l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo pulita e non tinteggiata in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

9) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto

 S. Hapuarachchi

del locatore. Il conduttore si obbliga altresì ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00) pari a tre mensilità del canone pattuito, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11) Sono interamente a carico del conduttore le spese per le utenze private (gas, acqua, energia elettrica) oltre alla tassa rifiuti solidi ed urbani per tutta la durata del contratto. Il conduttore è tenuto ad eseguire a sua cura le spese di riparazione e conservazione ordinaria degli impianti interni d'acqua, gas, luce, sanitari, manutenzione caldaia, pulizia canna fumaria, serrature, chiavi, infissi, pavimentazioni e rivestimenti in deroga agli artt. 1576 e 1609 cc.

12) Animali, in particolare cani e gatti, potranno essere tenuti dal conduttore presso l'unità immobiliare locata, soltanto previo consenso scritto del locatore.

13) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

14) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

15) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione a adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

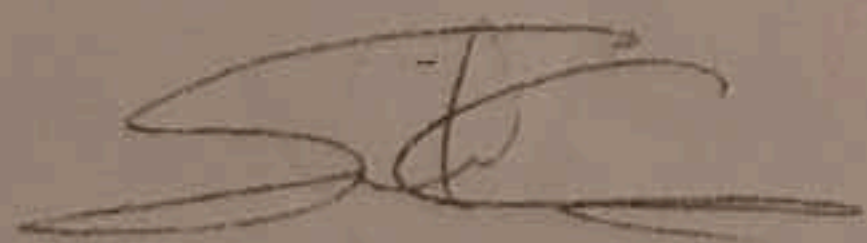
16) Per quanto non previsto dal seguente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

17) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi familiari conviventi il regolamento interno dello stabile e le delibere assembleari.

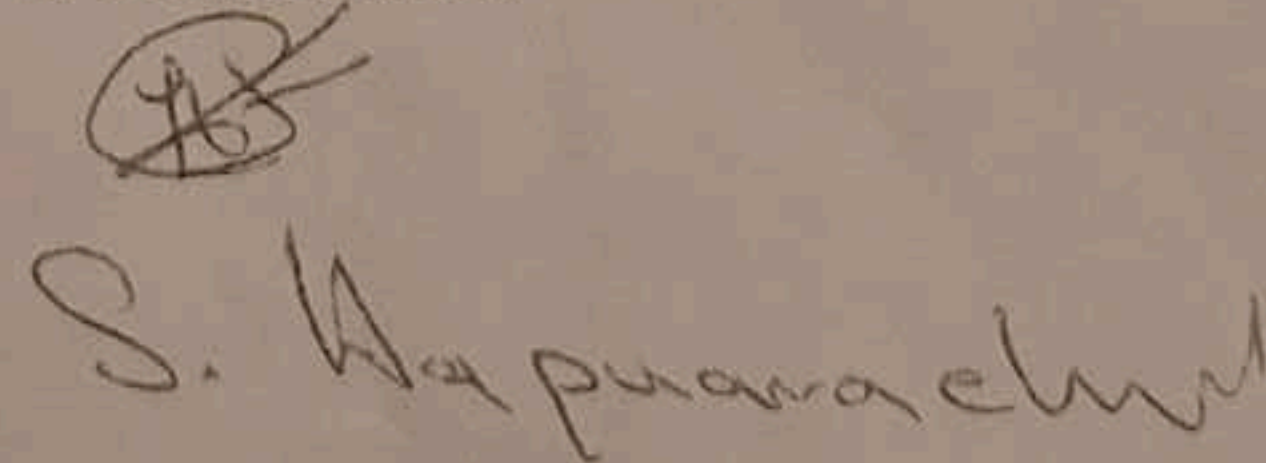
18) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della L. 392/78; il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della L. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto a Brescia, li 07/04/2016

Il locatore



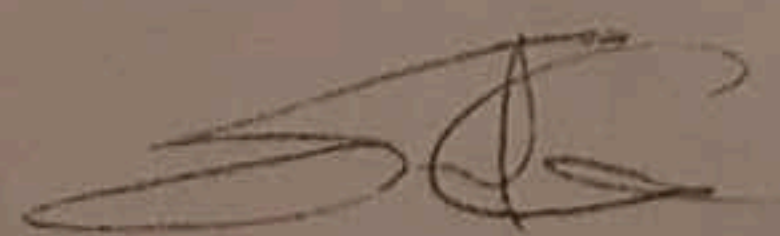
Il conduttore



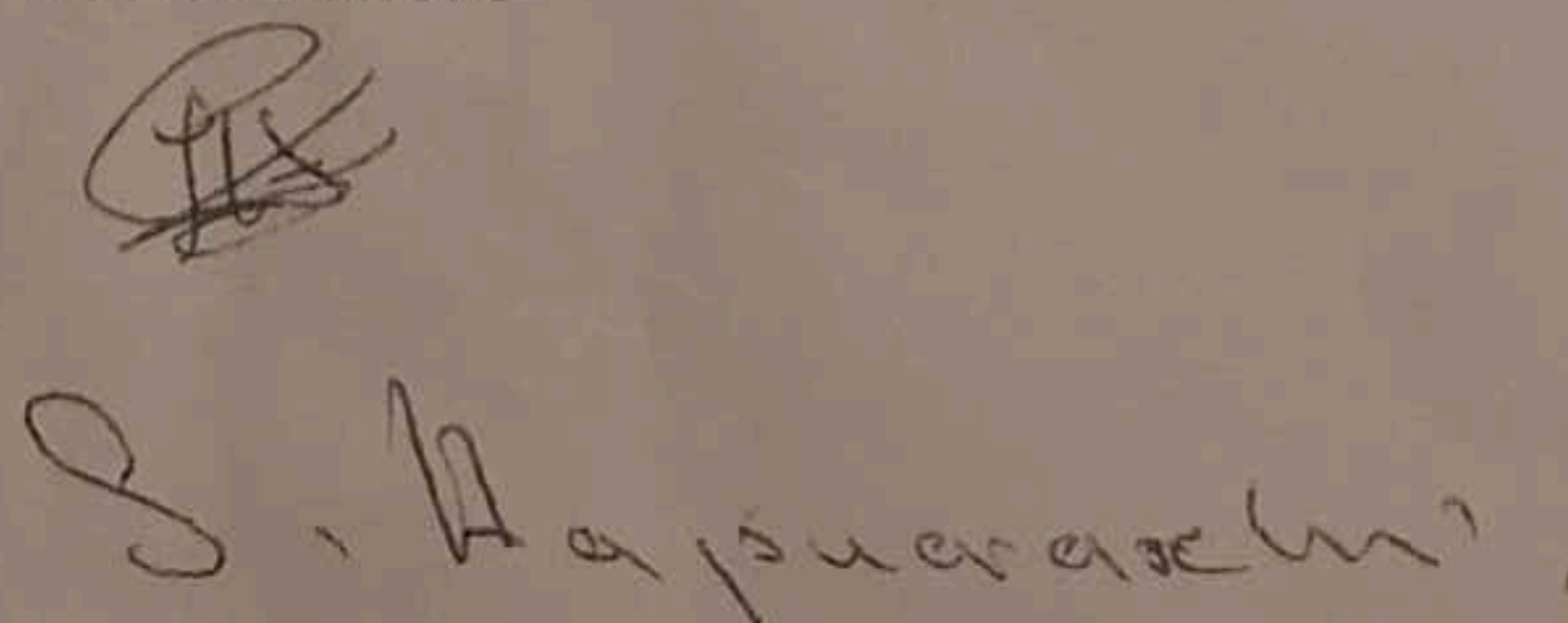
S. Agnara

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18

Il locatore



Il conduttore



S. Agnara

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 28/04/2016 alle ore 17:35 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 16042817350455084 il file
CFEMUNESI.ocf

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 03079270983

denominazione : STUDIO COMMERCIALISTI ASSOCIATI M. FILIPPINI E S. PACE

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 28/04/2016

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di BRESCIA 2

Codice Identificativo del contratto TMK16T003351000MD

In data 28/04/2016 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 16042817350455084 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da CRMSRN64B47G047R e trasmessa da
STUDIO COMMERCIALISTI ASSOCIATI M. FILIPPINI E S. PACE

Il contratto e' stato registrato il 28/04/2016 al n. 003351-serie 3T
e codice identificativo TMK16T003351000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 15/04/2016 al 14/04/2020 Data di stipula 15/04/2016

Importo del canone 6.000,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 [REDACTED] A 001 HPRPHM66C14Z209P B

002 HPRDMR68P47Z209U B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 724,33

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di BRESCIA

Prov. BS

VIA ARMANDO DIAZ 3

Li, 28/04/2016



COMUNE DI OLMENETA
PROVINCIA DI CREMONA

SERVIZI DEMOGRAFICI

Via Dante, 3
26010 Olmeneta (CR)
tel. 0372/924121
fax 0372/924349
C.F. e P. IVA 00269750196
Email: info@comune.olmeneta.cr.it

CERTIFICATO DI MORTE

Art. 108 D.P.R. 3.11.2000 n. 396

L'Ufficiale di Stato Civile

In conformità alle risultanze degli Atti

CERTIFICA CHE

[REDACTED]
Atto N. 14 P. 1 anno 1938
Cittadinanza ITALIANA

È morta il 03/11/2008 in CREMONA (CR)
Atto N. 6 P. 2 S. C anno 2008 OLMENETA
come risulta dal registro di Stato Civile di questo Comune
Accertamenti Anagrafici
OLMENETA, 04 agosto 2025

L'Ufficiale di Stato Civile

Chiara Storti

