

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n° **527/2023** promossa da:

- OMISSIS

Contro

- OMISSIS

PREMESSA

In data 27/03/2024 il GOP delegato dell'Esecuzione Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava la sottoscritta **ing. Laura Poli**, con studio in Brescia via G. Chiassi n° 2, tel. 333.2254864, esperta per la stima dei beni pignorati, di cui alla procedura esecutiva n° 527/2023.

In data 05/04/2024 la sottoscritta prestava giuramento in modalità telematica.

Il compito dell'esperto è determinato dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

In data 14/05/2024 la sottoscritta eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

In data 15/05/2024 la sottoscritta, con collaboratore di fiducia, in presenza di un delegato del custode, **eseguiva sopralluogo** con rilievo fotografico (vedi allegato n. 1) e metrico con verifica a campione della planimetria dei beni staggiti.

In data 22/05/2024 la sottoscritta richiedeva al Notaio Felice Pugliese copia dell'Atto di compravendita del OMISSIS

(vedi allegato n. 4).

In data 07/07/2024 la sottoscritta richiedeva all'Archivio notarile di Brescia copia dell'Atto di compravendita Notaio OMISSIS e trascritto a



Brescia il OMISSIS

(vedi allegato n. 4).

In data 15/07/2024 la sottoscritta richiedeva accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per verifiche in merito alle pratiche edilizie ed al Certificato di Abitabilità dei beni staggiti (vedi allegato n. 5), procedendo con l'accesso agli atti in data 27/08/2024.

In data 31/07/2024 la sottoscritta faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione riferito ai beni staggiti ottenendo risposta in data 22/08/2024 (vedi allegato n. 6).

In data 02/08/2024 la sottoscritta depositava istanza con richiesta di proroga concessa dal Giudice in data 05/08/2024.

In data 15/10/2024 la sottoscritta eseguiva Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, la sottoscritta ha riassunto le specificazioni richieste con la presente relazione, completata da documentazione fotografica ed allegati.

- **A** -

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa (Certificazione Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Francesco Casarini del 13/12/2023).
- 2) La sottoscritta in data 24/05/2024 ha ricevuto copia dell'Atto di compravendita Notaio OMISSIS
OMISSIS e in
data 10/07/2024 copia dell'Atto di compravendita Notaio OMISSIS
OMISSIS
- 3) In riferimento agli atti di provenienza del bene il debitore esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

- **B** -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Il bene immobile oggetto di pignoramento è identificabile come segue:



Dati catastali

Comune di Brescia – Via Bianchi n. 12

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. NCT – Foglio 172 – mapp. 195 – sub. 5 – Cat. A73 Classe 4 – 5,5 vani – Sup. cat. Tot. 78 mq – Sup.cat. escluse aree scoperte 77 mq
comprese le parti comuni dell'edificio (vano scale e corte comune).

Confini

Appartamento al primo piano: ballatoio e vano scale comuni, proprietà di terzi ed area di prospetto su cortile

Cantina al piano seminterrato: corridoio di accesso comune, cantine di proprietà di terzi e muro perimetrale.

Descrizione

Il bene immobile staggito è un appartamento al primo piano di un edificio residenziale con cantina pertinenziale al piano seminterrato, ubicato in via Bianchi n. 12 a Brescia. Nell'atto di provenienza Notaio OMISSIS è riportato che: *"... A detta unità immobiliare compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio a norma dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare del cortile, sul quale è consentito il transito e la fermata degli automezzi esclusivamente per le operazioni di carico e scarico..."*. All'appartamento si accede da via Bianchi tramite un cancello carraio in metallo, attraversando il cortile e successivamente tramite scala comune. L'appartamento è composto da atrio di ingresso, soggiorno con balcone, cucina, camera matrimoniale con balcone, un ulteriore vano e bagno.

Da accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia il fabbricato risulta costruito nell'anno 1954. L'appartamento risulta in scadente stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate color ocre

Copertura: tradizionale con cornicione in calcestruzzo, manto in coppi

Serramenti: portoncino blindato di ingresso all'appartamento; porte interne tamburate;



serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle

Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle

Impianti tecnologici: impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia e radiatori. Split nella camera matrimoniale con macchina esterna. Nel corso del sopralluogo non è stato ritrovato il libretto della caldaia. È necessaria la verifica della caldaia da parte di un tecnico abilitato, con particolare attenzione ai camini e alle canne fumarie.

Sia impianto di riscaldamento che elettrico devono essere verificati.

Balconi: i parapetti metallici dei balconi alti 90 cm non garantiscono la sicurezza secondo la normativa oggi vigente e necessitano di manutenzione.

Titolo di Provenienza

La sottoscritta in data 24/05/2024 ha ricevuto copia dell'Atto Notaio OMISSIS

OMISSIS e in data

10/07/2024 copia dell'Atto di compravendita Notaio OMISSIS

OMISSIS con i quali il debitore

esecutato diviene titolare della piena proprietà del bene staggito.

Regolamento di Condominio

I figli dell'esecutato presenti al sopralluogo hanno dichiarato che il fabbricato non fa parte di un condominio e che quindi non vi è un amministratore condominiale.

Il regolamento di condominio ancora esposto all'ingresso dello stabile è datato 2001 (vedi foto in Allegato 1).

2) Non sono pignorati terreni o aree non urbane e/o non pertinenziali.

- C -

Identificazione pregressa dei beni

La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari staggite risulta non completamente conforme allo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale il soggiorno risulta separato dall'atrio d'ingresso, ma in sito due pareti divisorie non risultano realizzate. Inoltre, nel bagno è presente una nicchia con vasca da bagno non riportata nella planimetria catastale. Riporto a seguire



rilievo di massima eseguito nel corso del sopralluogo del 15/05/2024.

L'aggiornamento catastale potrà essere fatto solo a seguito di rilascio di concessione in sanatoria. L'aggiornamento catastale è stimato per un importo pari a 500 €.

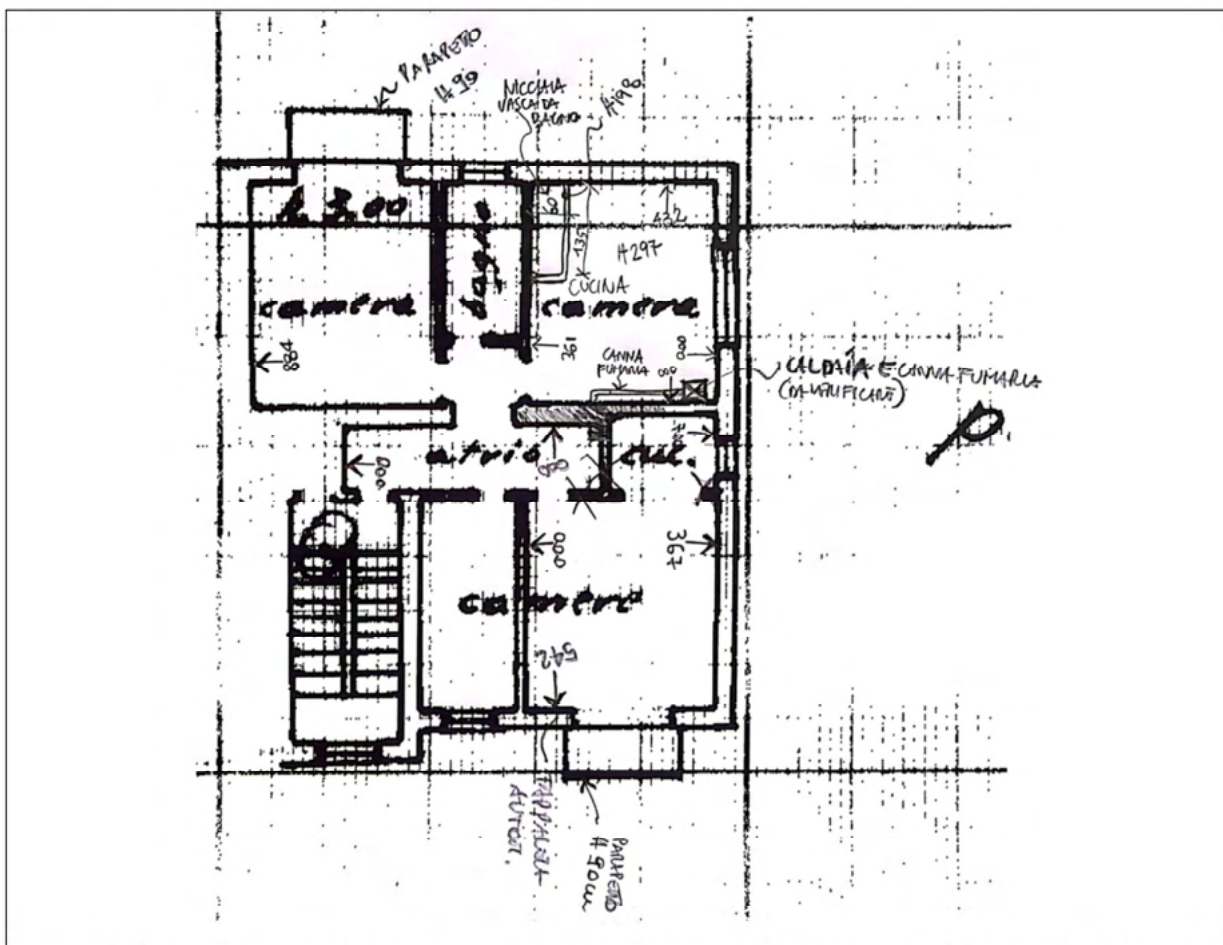


Figura 1: rilievo di massima eseguito nel corso del sopralluogo del 15/05/2024

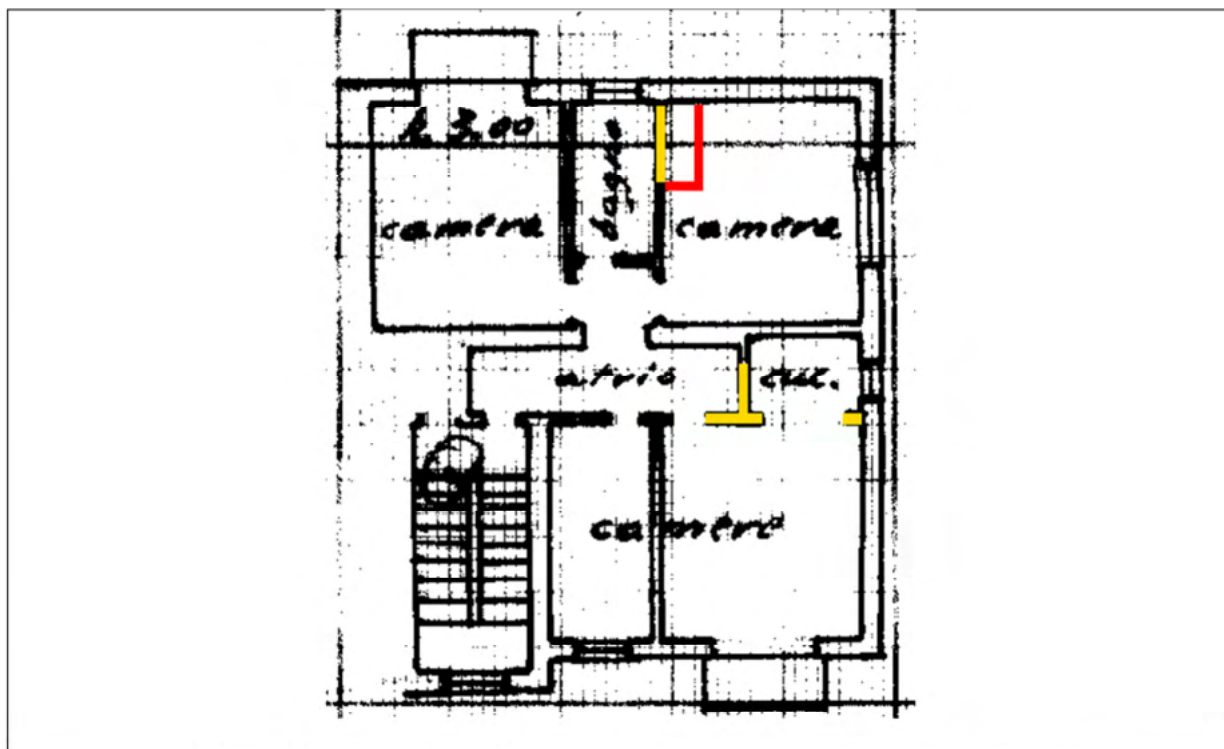


Figura 2: rilievo stato di fatto (muri gialli demoliti, muri rossi costruiti)

- C -

Stato di possesso

- 1) Alla data del sopralluogo (15/05/2024), l'immobile è risultato occupato da due figli del debitore esecutato.
- 2) In data 31/07/2024 la sottoscritta ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione riferito ai beni staggiti. In data 22/08/2024 L'Agenzia delle Entrate ha risposto: *"... in merito alla sua istanza in oggetto le comunico che non risultano registrati, a nome dell'esecutato e relativamente all'immobile pignorato in oggetto, contratti di locazione presso gli Uffici di nostra competenza ..."*(vedi allegato n. 6).
- 3) Il valore di locazione per gli immobili stimato dalla sottoscritta pari a circa **€ 350** al mese prende in considerazione i listini di riferimento. L'immobile necessita di ristrutturazione.



	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
Appartamento	70	100%	70	4,6	322
2 Balconi	5	30%	1,5	4,6	7
Cantina	11	30%	3,3	4,6	15
				TOTALE	344

- **D** -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

1) Circa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri si rimanda a quanto contenuto nei documenti allegati alla presente relazione o agli atti, e in particolare in:

- Relazione Notarile agli atti a firma Notaio Dott. Francesco Casarini del 13/12/2023;
- atti di provenienza del bene staggito (vedi allegato n. 4);
- Ispezione ipotecaria del 15/10/2024
- Pratiche edilizie (vedi allegato n. 5)

2) 3) Il bene immobile pignorato non fa parte di un condominio.

- **E** -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) A seguito di richiesta del 15/07/2024 di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia al fine di ricevere Certificato di Abitabilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto, l'accesso agli atti è avvenuto in data 27/08/2024 ed è stata recuperata la documentazione in allegato n. 5 alla presente relazione.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nell'atto di provenienza è dichiarato quanto di seguito riportato.



=== ARTICOLO 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE ED ENERGETICHE ===
 In relazione a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 137 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e del secondo comma dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, OMISSIS
 OMISSIS da me avvertito, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, =====
 ===== DICHIARA =====
 che l'edificazione del fabbricato comprendente il cespite alienato è avvenuta in data antecedente all'1 settembre 1967. =
 Dichiaro, altresì: =====
 ---1) che, in seguito, il bene trasferito non è stato oggetto di successivi interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione edilizia per i quali sarebbe stato comunque necessario il rilascio di un apposito provvedimento abilitativo, o della sanatoria prevista dalla Legge 47/1985, dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, ovvero dall'art. 32 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, al fine di consentire la libera e regolare commerciabilità dello stesso; =====
 ---2) in merito all'agibilità del cespite in oggetto, che lo stesso, pur essendo ad oggi privo di un certificato che formalmente la attesti, ha tutti i requisiti di conformità urbanistica ed igienico-sanitari per essere dichiarato agibile, ai sensi della vigente normativa edilizia. =====

Figura 3: stralcio atto di compravendita Notaio OMISSIS

in allegato 4

Le pratiche edilizie ed il certificato di abitabilità recuperati con accesso agli atti sono i seguenti:

- Permesso per opere edilizie prot. 1954 n. 5232 del 09/11/1954 rilasciata dal Comune di Brescia come da progetto approvato in data 25/03/1954;
- Autorizzazione all'abitabilità prot. gen. n. 5232 del 13/11/1954.

A seguito di sopralluogo si sono riscontrate alcune non conformità minori rispetto alle pratiche edilizie, in particolare:

- nel soggiorno non sono presenti le pareti di separazione con l'ingresso e non è presente l'angolo cottura di progetto;
- nel caso del bagno, è presente una nicchia alta circa 2 m con incassata una vasca da bagno;
- le misure sono in linea con quelle di progetto con tolleranza nell'ordine del 2/3%.



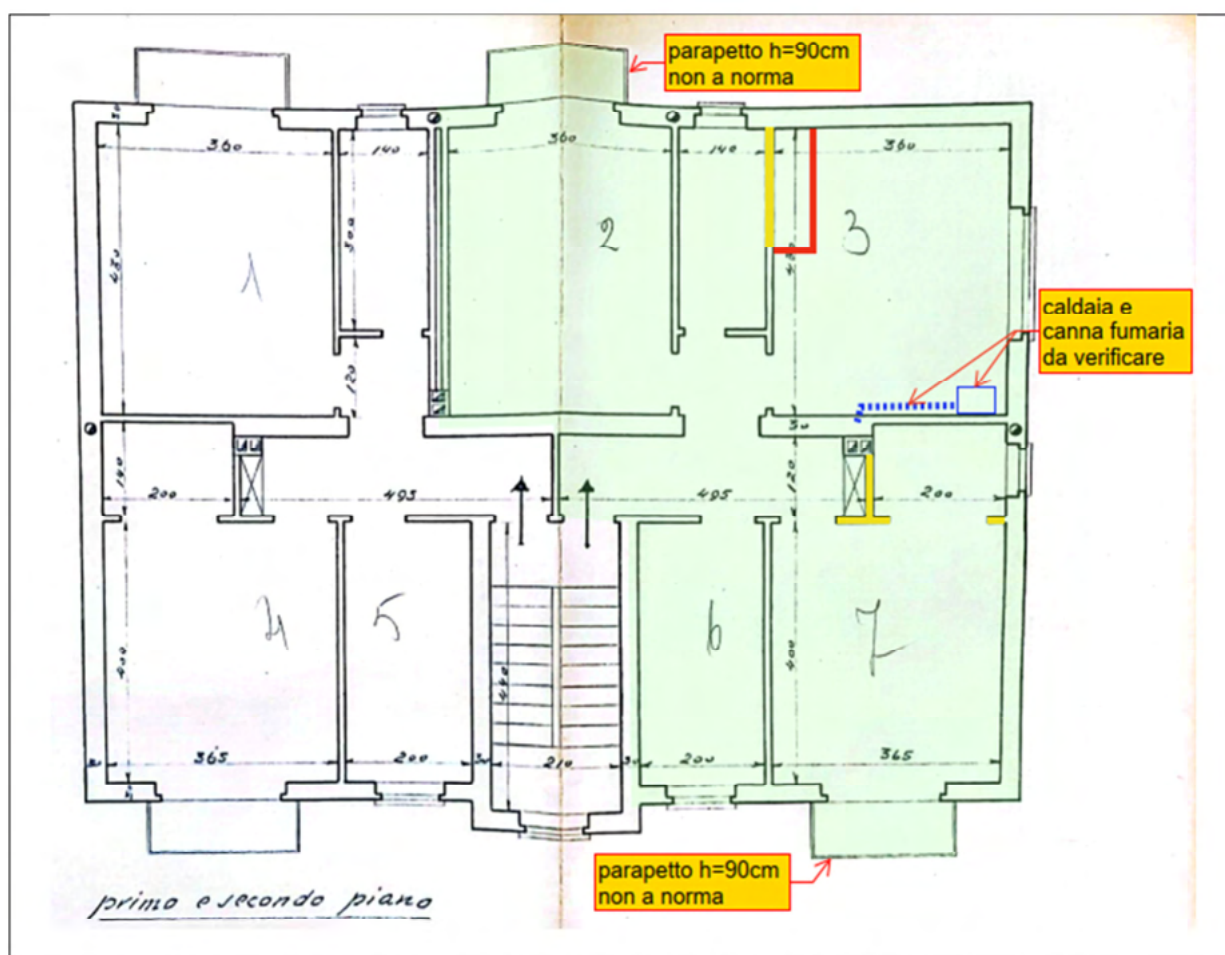


Figura 4: rilievo stato di fatto (muri gialli demoliti, muri rossi costruiti)

È necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria di quanto rilevato; si può stimare un onere economico pari a 3.000 € comprese spese tecniche.

Si rileva che il vano posto a fianco dell'ingresso ha una superficie inferiore a 9 mq, dimensione minima a norma del DM 05/07/1975 per poter essere considerata camera.

2) 3) Lo stato dei luoghi non risulta completamente conforme alle pratiche edilizie esaminate da accesso agli atti. Nel capitolo precedente è stata indicata una stima di massima degli oneri economici per sanare quanto rilevato e valutazioni sulla conformità.

4) Non risultano pignorati terreni non pertinenziali o fabbricati rurali.

5) La ricerca nell'archivio del Comune di Brescia ha consentito di ritrovare una dichiarazione che attesta la fine lavori nel 1954.

29 MAR 1954
SPEDITO MINITA

5232/54
783

MUNICIPIO di BRESCIA
22 SET 1954 N 783
RIPARTIZIONE LL.P.P.

Al Sig. Sindaco
del Comune di Brescia

MUNICIPIO di BRESCIA
33191 - 8 SET. 54
PROTOCOLLO GENERALE

5232

La sottoscritta **OMISSIS** proprietaria
della nuova casa costruita in via
Bianchi N. 14 nell'anno - avendo
ultimato i lavori chiedo alla S. V.
che le venga concessa la regolare
abitabilità.
Vedi approvazione di costruire in data

con allegati

OMISSIS

N. Bianchi N. 14
17.9.54

Tanti all' Ufficio Tecnico per
competenza

Sezione Urbanistica - C. I. E. -
Esatto L. 6250 come da boll.
N. 2303 del 9-11-54
IL FUNZIONARIO

Pagare N. 1.

21-10-54

Inteso per
quote dovute
25/10/54

202	6250
1	250
	6250
	14
	706
	131
	7101

Figura 5: stralcio dichiarazione del 1954 in allegato 5

- F -

Formazione dei lotti

- 1) I beni staggitati consistono in una unità immobiliare ad uso abitativo e relativa cantina di pertinenza. Si tratta di un unico lotto.
- 2) I beni immobili non sono stati pignorati pro quota.
- 3) Si tratta di un unico lotto.
- 4) Non vi sono posti auto pignorati.

- G -

Valore del bene e costi

1) Considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione del bene immobile, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici, la vetustà, la destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, applicando il criterio di valutazione di confronto di mercato con riferimento all'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Brescia ed i listini di riferimento, tutto ciò premesso, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione del bene:

Comune di Brescia – Via Bianchi n. 12

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. NCT – Foglio 172 – mapp. 195 – sub. 5 – Cat. A73 Classe 4 – 5,5 vani – Sup. cat. Tot. 78 mq – Sup.cat. escluse aree scoperte 77 mq
comprese le parti comuni dell'edificio (vano scale e corte comune).



	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
Appartamento	80	100%	80	1.000	80.000		
2 Balconi	5	30%	1,5	1.000	1.500		
Cantina	13	30%	3,3	1.000	3.300		
				TOTALE	84.800	10%	76.320
Aggiornamento catastale							-500
Sanatoria							-3.000
TOTALE							72.820

Valutazione

Valore in libero mercato: **84.800 €**

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 10%): **76.320 €**

Valore base d'asta (considerato aggiornamento catastale e sanatoria): **72.820 €**

- 2) Vedi capitolo E
- 3) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.



Date

Nomina dell'esperto	27.03.2024
Giuramento	05.04.2024
Data del deposito della relazione di stima	15.10.2024

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Via Bianchi n. 12, Brescia

Identificativi catastali:

Comune di Brescia – Via Bianchi n. 12

Catasto Fabbricati - Sez. Urb. NCT – Foglio 172 – mapp. 195 – sub. 5 – Cat. A73 Classe 4 – 5,5 vani – Sup. cat. Tot. 78 mq – Sup.cat. escluse aree scoperte 77 mq
comprese le parti comuni dell'edificio (vano scale e corte comune).

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento al piano primo di un edificio residenziale. All'appartamento si accede da via Bianchi tramite la corte e successivamente tramite scala comune. L'appartamento è composto da soggiorno con balcone, cucina, disbrigo, camera matrimoniale con balcone, un ulteriore vano e bagno.

Quota e diritto di proprietà: piena proprietà dei beni staggiti

Divisibilità del bene immobile pignorato: si tratta di un unico lotto

Valutazione

<u>Valore in libero mercato:</u>	84.800 €
<u>Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 10%):</u>	76.320 €
<u>Valore base d'asta (considerato aggiornamento catastale e sanatoria):</u>	72.820 €



Appartamento sito in Via Bianchi n. 12 a Brescia. Il fabbricato e l'appartamento risultano in scadente stato di conservazione e necessitano di regolarizzazione edilizia e catastale.

Conformità edilizia · Si ☒ No se No vedi pagina 7

Conformità catastale · Si ☒ No se No vedi pagina 4

Immobile occupato	• No ☒ Si se Si vedi pagina 6
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	• No ☒ Si se Si vedi pagina 7
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No • Si se Si vedi pagina

L'esperto

ING. LAURA POLI
CONSULENTE
TECNICO
D'UFFICIO
N° 482/03

TRIBUNALE DI BRESCIA

[Handwritten signature]

L'esperto

Ing. Laura poli

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Quotazioni immobiliari
- Allegato 3: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- Allegato 4: Atti di provenienza
- Allegato 5: Accesso atti presso Comune di Brescia (BS)
- Allegato 6: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate



ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA AEREA – IMMOBILE IN VIA BIANCHI N. 12 – BRESCIA



FOTO 1: PROSPETTO LATO EST



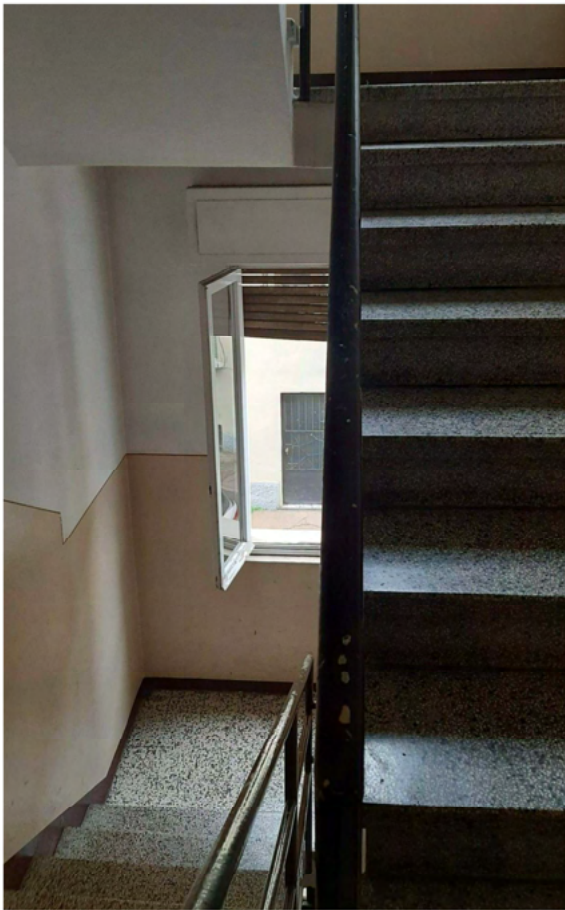


FOTO 2: SCALA COMUNE

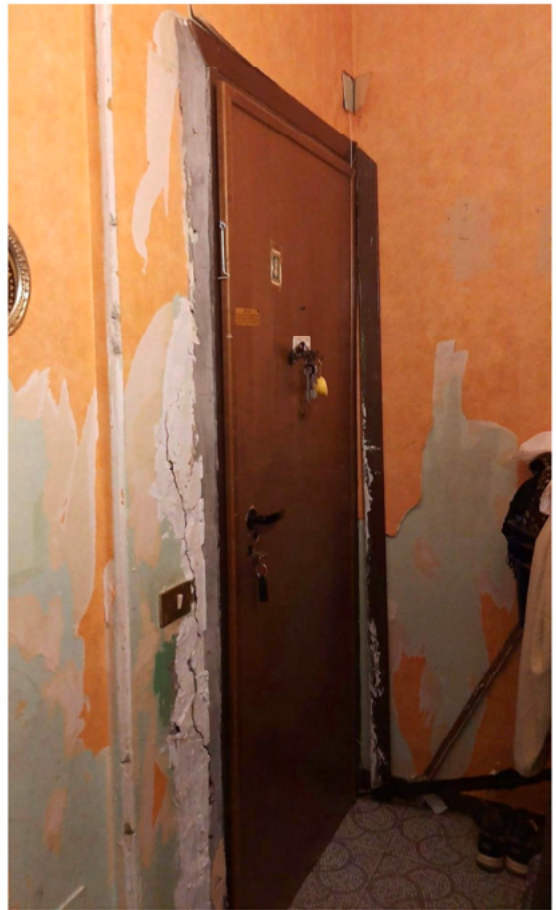


FOTO 3: PORTA DI INGRESSO LATO APPARTAMENTO



FOTO 4: CITOFONO E MURI AMMALORATI



FOTO 5: ACCESSO A SOGGIORNO E CAMERE





FOTO 8: SOGGIORNO



FOTO 9: SOGGIORNO



FOTO 10: CUCINA



FOTO 11: CALDAIA IN CUCINA CON CANALE FUMI (ATTENZIONE, DA VERIFICARE A CURA DI TECNICO MANUTENTORE SPECIALIZZATO)





FOTO 12: DETTAGLIO COLLEGAMENTI IMPIANTISTICI DELLA CALDAIA E TARGHETTA CURIT (IMPIANTO DA VERIFICARE)



FOTO 13: SERRAMENTI ESTERNI DA MANUTENERE



FOTO 14: BAGNO





FOTO 15: CAMERA



FOTO 16: AMMALORAMENTI IN CAMERA



FOTO 17: ALTRO LOCALE



FOTO 18: PRIMO BALCONE

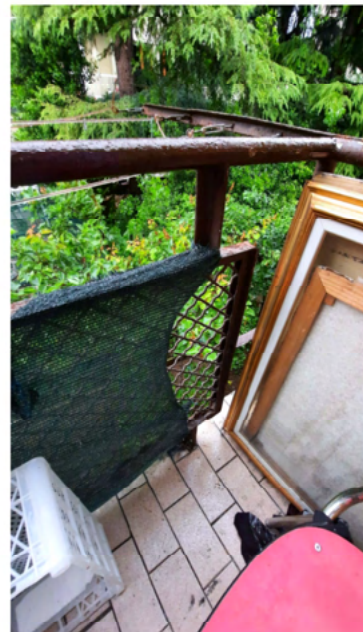


FOTO 19: SECONDO BALCONE





FOTO 20: SCALA DI ACCESSO ALLE CANTINE



FOTO 21: CANTINA

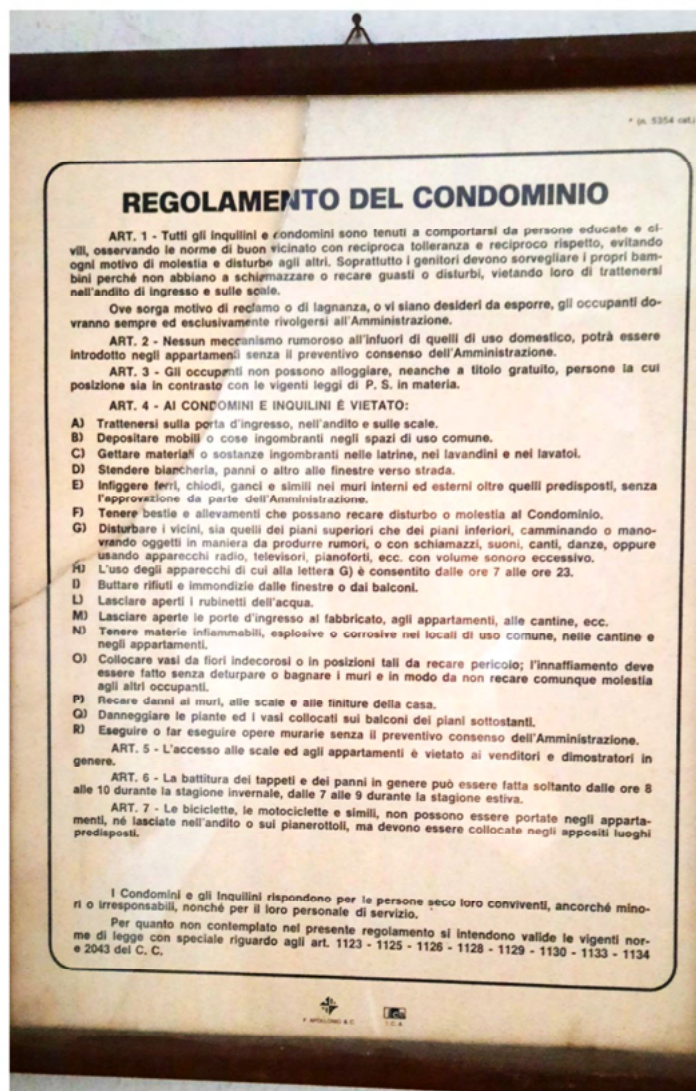


FOTO 22: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ALLEGATO 2: Quotazioni immobiliari

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20CORSICA,%20VIA%20CREMONA,%20VIA%20I%20MAGGIO,%20Q.RE%20DON%20BOSCO,%20LEONESSA

Codice zona: C2

Microzona: 11

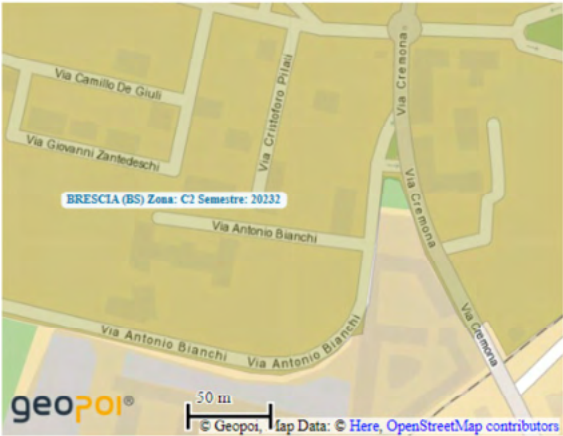
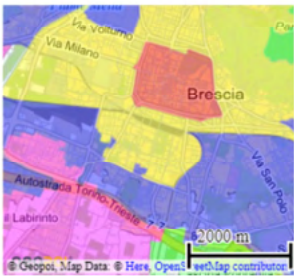
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2300	L	7,1	8,5	N
Abitazioni civili	Normale	1450	1900	L	6	6,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1450	L	4,6	5,9	N
Autorimesse	Normale	930	1100	L	4	4,7	N
Box	Normale	1100	1250	L	4,4	5	N
Posti auto coperti	Normale	730	850	L	2,9	3,4	N
Posti auto scoperti	Normale	530	610	L	2,5	2,9	N
Ville e Villini	Normale	1750	2000	L	6,9	7,8	N

Stampa

Legenda



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/ N /S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



VISURA 95714 DEL 10/09/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2024
Comune: Brescia
Area: PORTA CREMONA
Tipo immobile: Abitazioni

Via Cremona, Viale Duca degli Abruzzi, Via Volta

	Massimo	Minimo
Nuovo	2.550 €/Mq.	2.350 €/Mq.
Recente	2.160 €/Mq.	1.770 €/Mq.
Agibile 1:	1.380 €/Mq.	1.000 €/Mq.
Agibile 2:	920 €/Mq.	845 €/Mq.
Da ristrutturare:	760 €/Mq.	690 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,46 %	2,66 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2024) a 5 (min 2019) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min 2004) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1994) a 40 (min 1984) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1974) a 60 (min 1964) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1954) a 80 anni (min 1944) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuovo classificazione definita dalla normativa vigente.

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "A1- A2" secondo la DGR X/3868 del 17/07/2015

Per l'incremento dei valori di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si consultino le avvertenze relative al listino



Note per capannoni:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni

Recente: vetustà da 10 a 15 anni

Agibile1: vetustà da 20 a 25 anni

Agibile2: vetustà da 30 a 35 anni

Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Per l'incremento dei valori di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si consultino le avvertenze relative al listino



DATI

	Comparabile A	Comparabile B	Subject
prezzo P	€ 109.000,00	€ 100.000,00	incognita
data DAT (mesi)	1	4	0
superficie commerciale SUP (mq)	81	91	80
area esterna AE (mq)	0	0	0
servizi igienici/bagni SER (n)	1	1	1
manutenzione STM (da 1 a 3)	2	1	1
box/posto auto BOX	0	0	0
cantina CAN	1	0	1
livello di piano LIV	2	0	1
termoautonomo TER	1	1	1

Analisi di mercato: tabella indici mercantili

saggio annuo di variazione dei prezzi i	1%
saggio livello di piano LIV	1%

Calcolo costo deprezzato servizio igienico/bagno

Costo a nuovo del servizio/bagno	€ 10.000,00
Vetustà del bene (rinnovata nel tempo)	10
Durata del bene	30
Costo deprezzato del servizio p (SER)	€ 6.666,67

Manutenzione

Livello manutentivo p (STM)	€ 10.000,00
-----------------------------	-------------

Box auto

Box p (BOX)	€ 16.000,00
-------------	-------------

Cantina

Cantina p (CAN)	€ 3.500,00
-----------------	------------

Termoautonomo

Termoautonomo p (TER)	€ 10.000,00
-----------------------	-------------

Prezzo marginale superficie commerciale

		Comparabile A	Comparabile B
Area esterna p _T (€/mq)	€ 150,00		
prezzo marginale p (SUP)	€ 1.098,90	€ 1.345,68	€ 1.098,90

STIMA

Tabella prezzi marginali

	Comparabile A	Comparabile B	
p (DAT)	-€ 90,83	-€ 83,33	P x (-) i/12
p (SUP)	€ 1.098,90	€ 1.098,90	
p (SER)	€ 6.666,67	€ 6.666,67	
p (STM)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
p (BOX)	€ 16.000,00	€ 16.000,00	
p (CAN)	€ 3.500,00	€ 3.500,00	
p (LIV)	€ 1.090,00	€ 1.000,00	
p (TER)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	

Tabella di valutazione

	Comparabile A	Comparabile B
prezzo	€ 109.000,00	€ 100.000,00
data DAT (mesi)	€ 90,83	€ 333,33
superficie commerciale SUP (mq)	-€ 1.098,90	-€ 12.087,91
servizi igienici/bagni SER (n)	€ -	€ -
manutenzione STM (n)	-€ 10.000,00	€ -
box BOX	€ -	€ -
cantina CAN	€ -	€ 3.500,00
livello di piano LIV	-€ 1.090,00	€ 1.000,00
termoautonomo TER	€ -	€ -
totale	€ 96.901,93	€ 92.745,42

test di divergenza

4%

valore di mercato object € 94.824

sconto su asking price 10%

valore stima object € 85.341

superficie commerciale 80

valore parametrico 1.067

Viene considerato un valore parametrico pari a 1000 €/mq



ALLEGATO 3

Documentazione dell'Agenzia del Territorio





N=5041800

Comune: (BS) BRESCIA
Foglio: 172
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T360383/2024
14-Mag-2024 17:11:7

1 Particella: 195

E=1595400



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2024

Dati della richiesta	Comune di BRESCIA (Codice:B157)	
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA	
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 172 Particella: 195 Sub.: 5	

INTESTATO

1	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		NCT	172	195	5	2		A/3	4	5,5 vani	Totale: 78 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 539,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA ANTONIO BIANCHI n. CM Piano 1-SI													
Notifica							Partita					Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B157 - Foglio 172 - Particella 195

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		NCT	172	195	5	2		A/3	4	5,5 vani		Euro 539,70	VARIAZIONE del 03/09/2013 Pratica n. BS0180444 in atti dal 03/09/2013 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 42449.1/2013)
Indirizzo		VIA ANTONIO BIANCHI n. CM Piano 1-SI											
Notifica							Partita		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B157 - Foglio 172 - Particella 195

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	172	195	5	2		A/3	4	5,5 vani		Euro 539,70	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/07/2007 Pratica n. BS0323723 in atti dal 13/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 121041.4/2007)
Indirizzo		VIA ANTONIO BIANCHI n. CM Piano IN - 1					Partita		8472	Mod.58		-
Notifica												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/01/2013

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		OMISSIS				(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA				OMISSIS			

Situazione degli intestati dal 13/07/2007

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	OMISSIS		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 31/01/2013
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 31/01/2013
DATI DERIVANTI DA			
OMISSIS			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAL	13	4340	5	2		A/3	4	5,5 vani		Euro 539,70 L. 1.045.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2024

Indirizzo	VIA ANTONIO BIANCHI n. CM Piano IN - 1				Mod.58	-
Notifica	Partita				8472	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		SAL	13	4340	5	2		A/3	4	5,5 vani		Euro 0,86 L. 1.672	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA ANTONIO BIANCHI n. CM Piano IN - 1												
Notifica							Partita		8472		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/12/2005

N.	OMISSIS	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 13/07/2007
2				(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 13/07/2007
DATI DERIVANTI DA		Atto del 14/12/2005 Pubblico ufficiale ANNARUMMA GIUSEPPE Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 85143 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44853.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/12/2005		

Situazione degli intestati dal 29/08/2004

N.	OMISSIS	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/12/2005
2				(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/12/2005
3				(1) Proprieta' 1/3 fino al 14/12/2005
DATI DERIVANTI DA		OMISSIS		

Situazione degli intestati dal 17/09/1990

N.	OMISSIS	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' fino al 29/08/2004



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2024

Fine

DATI DERIVANTI DA		OMISSIS	
Situazione degli intestati dal 10/03/1989			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		(1) Proprieta' 10/20 fino al 17/09/1990
2			(1) Proprieta' 10/20 fino al 17/09/1990
DATI DERIVANTI DA		OMISSIS	
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/03/1989
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/03/1989
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 10/03/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).

MODULARIO
F. - c. n. - 481



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

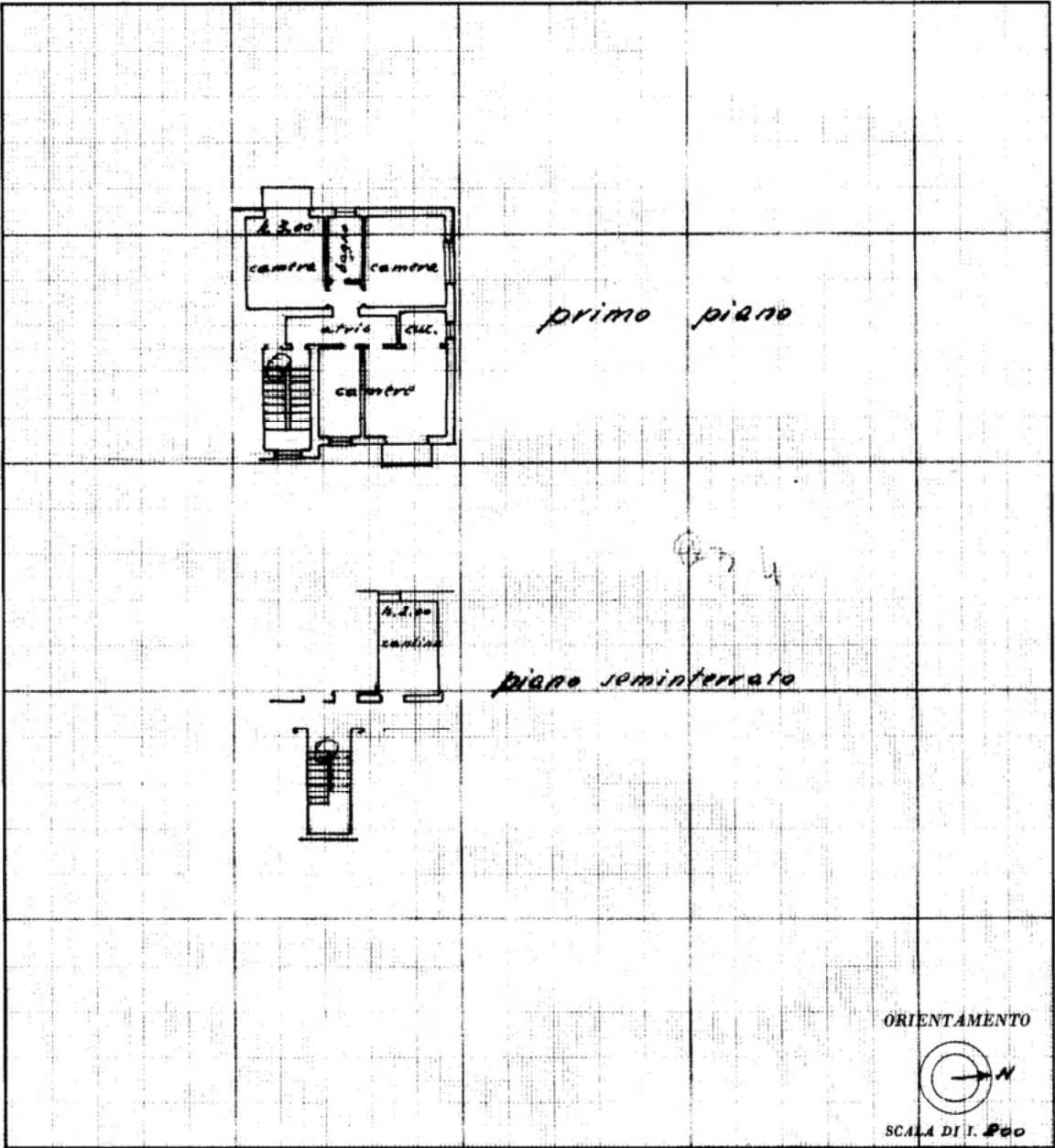
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Brescia Via Bianchi

Ditta OMISSIS

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*) Tecnico Erariale di Brescia

(*) Tecnico Erariale o del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>26-11-54</u>	
PROT. N° <u>22924</u>	

Compilata dal Geometra
_____ (nome del tecnico)
OMISSIS
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Mantova
DATA 18 novembre 1954
Firma: OMISSIS

Ultima planimetria in atti

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

Data 15/10/2024 Ora 09:06:24
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T46325 del 15/10/2024

per immobile

Richiedente BCCGPL

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di BRESCIA (BS)
	Tipo catasto : Fabbricati
	Sezione urbana nct - Foglio : 172 - Particella 195 - Subalterno 5
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	14/10/2024
----------------------------	---------------	------------

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana NCT	Foglio 0172	Particella 00195	Subalterno 0005
----	--------------------	-------------	------------------	-----------------

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 3185 Registro Generale 4770
Pubblico ufficiale PUGLIESE **OMISSIS**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 4257 Registro Generale 6231
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 37271 Registro Generale 53789
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 10009 del 27/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 46325 del 15/10/2024

Inizio ispezione 15/10/2024 09:06:08

Richiedente BCCGPL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4770

Registro particolare n. 3185

Presentazione n. 108 del 08/02/2013

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 31/01/2013
Notaio OMISSIS
Sede

Numero di repertorio OMISSIS

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	B157 - BRESCIA (BS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	NCT	Foglio 172	Particella 195	Subalterno 5
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza 5,5 vani	
Indirizzo	VIA ANTONIO BIANCHI			N. civico -
Piano	1 IN			



Ispezione telematica

n. T1 46325 del 15/10/2024

Inizio ispezione 15/10/2024 09:06:08

Richiedente BCCGPL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4770

Registro particolare n. 3185

Presentazione n. 108 del 08/02/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
OMISSIS

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
OMISSIS

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA TRASCRIVENDA VENDITA COMPRENDE I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' LA QUOTA DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI IL BENE IN OGGETTO E' PARTE, COSI' COME ELENCAE DALL'ART. 1117 C.C., DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, OVE ESISTENTE, E DAI TITOLI DI PROVENIENZA. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE QUANTO ACQUISTATO FA PARTE DI UN FABBRICATO IN CONDOMINIO E, PERTANTO, SI E' OBBLIGATA AD OSSERVARE PER SE', EREDI ED AVENTI CAUSA, LE DISPOSIZIONI DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA, NONCHE' QUELLE CONTENUTE NELL'EVENTUALE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RIGUARDANTI LA GESTIONE DEL FABBRICATO, LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE E QUANT'ALTRO RITENUTO UTILE AI FINI DEL PACIFICO GODIMENTO DELLE SINGOLE PROPRIETA'.



Ispezione telematica

n. T1 46325 del 15/10/2024

Inizio ispezione 15/10/2024 09:06:08

Richiedente BCCGPL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6231

Registro particolare n. 4257

Presentazione n. 75 del 21/02/2013

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 14/12/2005

Numero di repertorio 85143

Notaio OMISSIS

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 29/08/2004 Successione testamentaria -
Rinuncia o morte di un chiamato -**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente NOTAIO OOMISSIS

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B157 - BRESCIA (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 172

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA ANTONIO BIANCHI

Piano 1-IN

Particella 195

Consistenza 5,5 vani

Subalterno 5

N. civico CM

Ispezione telematica

n. T1 46325 del 15/10/2024

Inizio ispezione 15/10/2024 09:06:08

Richiedente BCCGPL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6231

Registro particolare n. 4257

Presentazione n. 75 del 21/02/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
OMISSIS

Soggetto n. 2 In qualità di -
OMISSIS

Soggetto n. 3 In qualità di -
OMISSIS

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
OMISSIS

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IN VIRTU' DELLA SUCCESSIONE LEGITTIMA DI

APERTASI IN BRESCIA IN DATA 29

LA PIENA PROPRIETA' DEL
BENE IN OGGETTO, SPETTANTE AL DEFUNTO, E' STATA DEVOLUTA A FAVORE DEL CONIUGE E DEI DUE
FIGLI. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SI E' VERIFICATA PER EFFETTO
DELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO

LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE EFFETTUATA AL
SOLO FINE DI CONSENTIRE, PER IL FUTURO, IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' DELLE
CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SANCITO DALL'ART. 2650 C.C..



Ispezione telematica

n. T1 46325 del 15/10/2024

Inizio ispezione 15/10/2024 09:06:08

Richiedente BCCGPL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 53789

Registro particolare n. 37271

Presentazione n. 23 del 06/12/2023

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/11/2023

Numero di repertorio 10009

Autorità emittente UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA

Codice fiscale 800 183 90171

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Richiedente OMISSIS

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B157 - BRESCIA (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 172

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA A. BIANCHI

Particella 195

Consistenza 5,5 vani

Subalterno 5

N. civico 12



Ispezione telematica

n. T1 46325 del 15/10/2024

Inizio ispezione 15/10/2024 09:06:08

Richiedente BCCGPL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 53789

Registro particolare n. 37271

Presentazione n. 23 del 06/12/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
OMISSIS

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
OMISSIS

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



ALLEGATO 4

Atti di provenienza

- **Atto di compravendita Notaio** OMISSIS
- **Atto di compravendita Notaio** OMISSIS



siva di 5,5 (cinque virgola cinque) vani; =====
 - confinante: l'appartamento, con ballatoio e vano scale comuni, proprietà di terzi ed area di prospetto su =====
Cortile condominiale;

la cantina, con corridoio di accesso comune, cantine di proprietà di terzi e muro perimetrale; =====

- individuato all'Ufficio del Territorio di Brescia - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Brescia, con i seguenti dati:

--- Sez. NCT, Fol. 172, p.lla 195, sub. 5, VIA ANTONIO BIANCHI n. CM, piano: 1-IN, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 5,5, R.C. Euro 539,70 (corrispondente a quanto graficamente rappresentato nella scheda presentata per l'accatastamento all'U.T.E. di Brescia in data 26 novembre 1954, prot. n. 22924);

--- il cespite risulta regolarmente in ditta a: =====

- OMISSIS (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; =====

- OMISSIS (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. =====

Per quanto concerne l'attuale censimento del bene, la parte venditrice precisa che lo stesso deriva dalla variazione d'ufficio per modifica identificativo ed allineamento mappe in data 13 luglio 2007 n. 121041.4/2007, prot. n. BS0323723, in virtù della quale la pregressa p.lla 4340 sub. 5 del Fol. 13, Sez. SAL, è stata soppressa e sostituita con l'attuale p.lla 195 sub. 5 del Fol. 172, Sez. NCT. =====

Al fine di consentire una più completa individuazione del bene compravenduto, *si allega al presente atto, sotto la lettera "A", la relativa planimetria catastale*, debitamente sottoscritta dalle parti e da me Notaio. =====

===== ARTICOLO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE, =====

===== PRECISAZIONI E PROVENIENZA =====

In ordine alla riportata identificazione catastale, con riferimento alla planimetria depositata in Catasto, e sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1/bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 (come introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in Legge, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122): =====

---a) gli odierni intestatari del cespite in oggetto, OMISSIS

ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano che la stessa corrisponde all'allegata planimetria, regolarmente depositata in Catasto, e che i citati dati catastali e la richiamata planimetria sono conformi allo stato di fatto, evidenziando, in particolare, che non vi sono al riguardo difformità incidenti sul calcolo della consistenza, ovvero sul classamento, e che non sussiste, di conseguenza, l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria;

---b) l'individuata intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari, salvo che per la mancan-

za di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione legittima di OMISSIS in prosiegua richiamata, che verrà sanata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità da eseguire contestualmente alla trascrizione del presente atto. =====

La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui il bene in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio, ove esistente, e dai titoli di provenienza in prosiegua citati. =====

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che quanto acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e, pertanto, si obbliga ad osservare per sé, eredi ed aventi causa, le disposizioni di Legge vigenti in materia, nonché quelle contenute nell'eventuale regolamento di condominio riguardanti la gestione del fabbricato, la ripartizione delle spese e quant'altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà. =====

In ordine alla provenienza, OMISSIS dichiara di essere divenuto titolare dei diritti reali immobiliari trasferiti in virtù dei seguenti atti e fatti: =====

---A) atto di compravendita ricevuto dal Notaio OMISSIS

in virtù del quale OMISSIS

, e OMISSIS

, vendevano la piena proprietà del cespite in oggetto, al tempo censito con la p.lla 4340 sub. 5 del Fol. 13, a

OMISSIS ; =====

---B) successione legittima di OMISSIS apertasi in Brescia, luogo del suo ultimo domicilio, in data 29 agosto 2004 (denuncia di successione registrata a Brescia

in virtù della quale la piena proprietà del bene in oggetto, spettante al defunto, è stata devoluta a favore del coniuge OMISSIS

, nonché dei figli OMISSIS

e OMISSIS

in ragione di 1/3 (un terzo)

dell'intero ciascuno; =====

---C) atto di compravendita ricevuto dal Notaio OMISSIS

in virtù del quale OMISSIS

, hanno venduto la piena proprietà dell'indicato cespite a OMISSIS, qui costituiti, in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero ciascuno. =



OMISSIS

=== ARTICOLO 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE ED ENERGETICHE ===

In relazione a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 137 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e del secondo comma dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47,

OMISSIS

da me avvertito, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, =====

----- DICHIARA -----
che l'edificazione del fabbricato comprendente il cespite alienato è avvenuta in data antecedente all'1 settembre 1967. =
Dichiara, altresì: =====

---1) che, in seguito, il bene trasferito non è stato oggetto di successivi interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione edilizia per i quali sarebbe stato comunque necessario il rilascio di un apposito provvedimento abilitativo, o della sanatoria prevista dalla Legge 47/1985, dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, ovvero dall'art. 32 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, al fine di consentire la libera e regolare commerciabilità dello stesso; =====

---2) in merito all'agibilità del cespite in oggetto, che lo stesso, pur essendo ad oggi privo di un certificato che formalmente la attesti, ha tutti i requisiti di conformità urbanistica ed igienico-sanitari per essere dichiarato agibile, ai sensi della vigente normativa edilizia. =====

La parte acquirente prende atto della mancata consegna di un certificato comprovante l'agibilità del bene compravenduto, nonché della garanzia espressamente prestata dalla parte venditrice, e dichiara, anche quale odierno contitolare della piena proprietà dello stesso, di ritenerlo pienamente idoneo al soddisfacimento delle proprie esigenze abitative. =====

OMISSIS poi, per quanto concerne la certificazione energetica del cespite trasferito dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 26 giugno 2007 n. 8/5018, integrata e modificata, dapprima, dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 31 ottobre 2007 n. 8/5773, e, poi, dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 22 dicembre 2008 n. 8/8745, con particolare riferimento all'art. 9.5 di tale ultima Deliberazione, trattandosi di trasferimento di quota immobiliare indivisa in favore di pregresso contitolare della piena proprietà, non ricorre alcun obbligo di dotazione e/o di allegazione dell'attestato di certificazione energetica (regionale). =====

Per quanto concerne la vigente normativa in tema di certificazione energetica, pertanto, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le dovute informazioni in ordine alla connessa documentazione. =====

Per quanto concerne, invece, la normativa contenuta nel

D.Lgs. 192/2005, sue successive modifiche e/o integrazioni, le parti dichiarano di essere adeguatamente informate circa l'obbligo di dotazione e successiva consegna dell'attestato di certificazione energetica (nazionale). -----

Le parti, infine, dichiarano di essere altresì edotte di quanto disposto dalla Legge della Regione Lombardia dell'11 dicembre 2006 n. 24, così come modificata ed integrata dalla Legge della Regione Lombardia del 29 giugno 2009 n. 10. =====

----- **ARTICOLO 4 - PREZZO, MEDIAZIONE E** -----

----- **RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE** -----

Il prezzo della vendita, in considerazione della quota di comproprietà trasferita, è stato tra le parti convenuto in complessivi **Euro 63.567,55 (sessantatremilacinquecentosessantasette virgola cinquantacinque)**. =====

In relazione a quanto previsto dall'art. 35, commi 22 e 23, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, così come sostituito ed integrato dai commi 48 e 49 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge finanziaria 2007"), le parti, da me avvertite, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sulle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché sui poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, =====

===== **DICHIARANO,** =====

= ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del citato D.P.R.: =

---A) che il prezzo, come sopra indicato, viene corrisposto mediante accollo, in ragione della metà, del residuo importo in sorta capitale (aggiornato alla data odierna, e pari ad Euro 127.135,09 - centoventisettemilacentotrentacinque virgola zero nove) del debito restitutorio connesso al contratto di mutuo dell'ammontare complessivo originario di Euro 148.000,00 (centoquarantottomila virgola zero zero), concesso ad essi **OMISSIS** quali comutuatari in

solido, in parti uguali, dall'Istituto di credito al tempo denominato **OMISSIS**, con sede in (oggi

, in virtù dell'atto ai rogiti del Notaio **OMISSIS** di Brescia in data

-----, il cui rimborso è stato garantito con l'ipoteca iscritta, sull'intera piena proprietà del cespite in oggetto, presso l'Ufficio del Territorio - Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 19 dicembre 2005 ai nn. 73256/16728, per la complessiva somma di Euro 296.000,00 (duecentonovantaseimila virgola zero zero). ==

A tal proposito il cessionario, essendo intervenuto nel precitato contratto di finanziamento quale mutuatario, dichiara di ben conoscere, accettare ed assumere a proprio carico, d'ora in avanti per l'intero ed in via esclusiva nei rapporti

interni con l'odierna parte venditrice, tutte le condizioni ed i patti citati nel summenzionato atto di mutuo, ivi compresi quelli che disciplinano l'ammortamento del capitale, gli interessi convenzionali e moratori, le commissioni e spese a carico della parte mutuataria, impegnandosi a rimborsare regolarmente ed interamente le singole rate di mutuo a far data da quella di prossima scadenza. =====

La parte cedente dichiara che non esistono, per quanto di propria spettanza, arretrati per interessi già scaduti o di qualsivoglia altra natura, che rimangono comunque esclusi dal presente accollo. =====

Le parti si danno reciprocamente atto che il pattuito accollo non implica in alcun modo novazione del preesistente rapporto obbligatorio e non produce nei confronti del menzionato Istituto creditore, salvo la successiva adesione dello stesso, la liberazione della parte venditrice. =====

Le parti, quali originari comutuari, in relazione all'accollo stipulato, si impegnano a notificare alla Banca mutuante una copia del presente atto entro 60 (sessanta) giorni da oggi, eleggendo al riguardo domicilio nel Comune di Brescia, alla Via Antonio Bianchi n. 12; =====

---B) che non si sono avvalse dell'ausilio di alcun mediatore immobiliare al fine di concludere la presente operazione negoziale e che, pertanto, non hanno sostenuto spese al riguardo. =====

La venditrice rinuncia all'ipoteca legale, di cui all'art. 2817 c.c., e, salvo il buon esito dell'indicato accollo del mutuo, rilascia quietanza dell'intero prezzo di vendita. =====

===== ARTICOLO 5 - POSSESSO =====

Il possesso legale del cespite venduto passa, in aderenza ai diritti reali immobiliari trasferiti, fin da questo momento alla parte acquirente che da oggi, in via esclusiva, ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri. =====

===== ARTICOLO 6 - GARANZIE =====

La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per l'**ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 19 dicembre 2005 ai nn. 73256/16728**, citata alla lettera "A" dell'art. 4) che precede, posta a garanzia della restituzione del mutuo oggetto di accollo. =====

OMISSIS garantisce, inoltre, di essere al corrente, per quanto di propria spettanza, con il pagamento di qualsiasi onere condominiale, imposta diretta od indiretta e tassa comunque afferenti il bene in oggetto e s'impegna a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva al presente contratto. =====

La parte venditrice, altresì, per quanto concerne gli impianti installati all'interno del bene oggetto del presente atto,

nonchè con riferimento ad eventuali impianti condominiali posti al servizio dello stesso, garantisce la conformità dei medesimi alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro installazione e, all'uopo, la parte acquirente, anche quale pregressa contitolare della piena proprietà del suddetto cespite, dichiara di essere già in possesso della relativa documentazione amministrativa e tecnica.

===== **ARTICOLO 7 - BASE IMPONIBILE** =====

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 131/1986, e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 ("Legge finanziaria 2006"), sue successive modifiche e/o integrazioni, la parte acquirente mi richiede che la base imponibile di questo atto, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo innanzi precisato. =====

Pertanto, poichè la rendita catastale dell'appartamento è di Euro 539,70 (cinquecentotrentanove virgola settanta), ed il coefficiente di aggiornamento per gli acquisti agevolati, in virtù della richiesta di cui in prosieguo, è pari a 115,50 (centoquindici virgola cinquanta), ne discende che, considerato che oggetto del presente atto è la piena proprietà del menzionato cespite in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero, la base imponibile per l'applicazione delle predette imposte è pari ad Euro 31.167,68 (trentunomilacentosessantasette virgola sessantotto). =====

===== **ARTICOLO 8 - SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI** =====

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente. =====

In relazione a quanto previsto dall'art. 26 del D.P.R. 131/1986, le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta, o che tale sia considerato ai sensi del primo comma del citato articolo. =====

Al presente atto si applicano l'imposta di registro nella misura del 3% (tre per cento) e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, su una base imponibile rappresentata dal predetto valore catastale di Euro 31.167,68 (trentunomilacentosessantasette virgola sessantotto), in quanto

OMISSIS

richiede le agevolazioni previste dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. =====

A tal'uopo il richiedente dichiara: =====

- a) che la vendita viene effettuata da persona che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; =====
- b) che l'immobile acquistato non è di lusso secondo i criteri di cui al Decreto ministeriale del 2 agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969; =
- c) che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del

Comune in cui lo stesso ha già la propria residenza; =====
 ---d) che non è titolare esclusivo di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione e relative pertinenze nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto; =====
 ---e) che non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione e relative pertinenze acquistate da esso acquirente con le agevolazioni richieste per il presente atto o con quelle di cui all'art. 3, comma 131, punto 1, lettera "C" della Legge 28 dicembre 1995 n. 549; =====
 ---f) di essere a conoscenza dell'obbligo imposto dalla Legge di non alienare l'immobile in oggetto per 5 (cinque) anni da oggi, pena la decadenza dalle richieste agevolazioni, salvo quanto previsto dal comma 4 della nota II Bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. =====

Le parti, infine, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. =====

(1): aggiungi "primo"; (2): " (BS)" in luogo di
 "breve"; (3): "Indipendente" in luogo di "Autonoma Brie-
 chi"; (4): leggi "15". Quattro portille, fu tre parole
 cancellate.

TRASCRITTO PRESSO
 L'AGENZIA DEL TERRITORIO
 di ROVERETO
 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
 in Data OMISSIS
 al NN°

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su 2 (due) fogli per 8 (otto) facciate, fino a qui, ho dato lettura alle parti che lo approvano e, con me Notaio, lo sottoscrivono alle ore quindici e quindici minuti primo.

OMISSIS



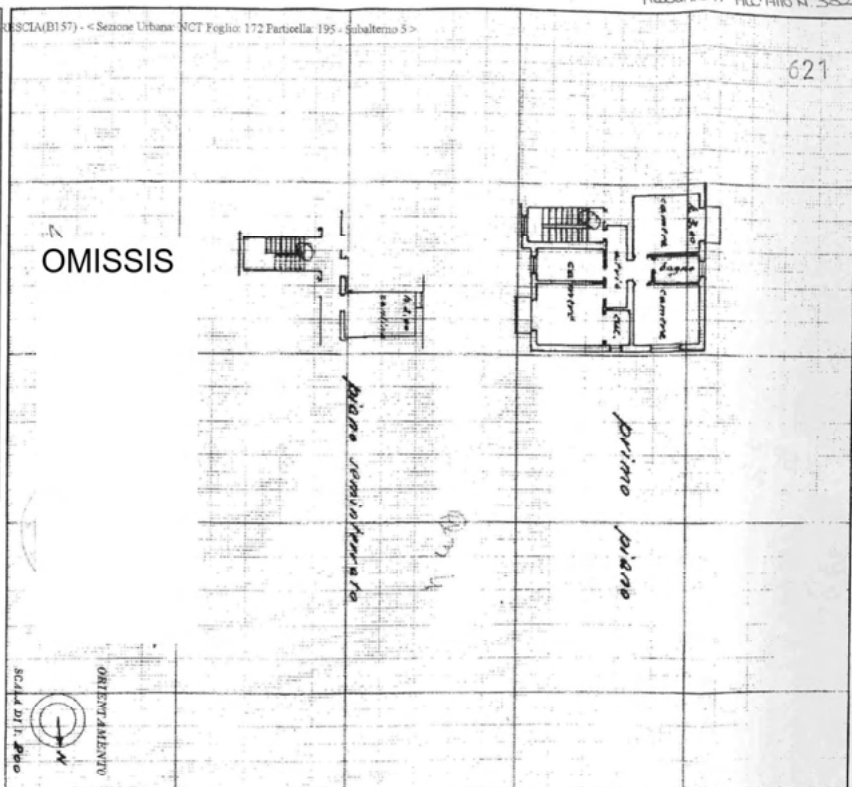
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Piantina dell'immobile situato nel Comune di Brescia
Via Giuseppi

Data 22/11/2013
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Primo piano di Brescia

ALLEGATO A* ALL'ATTO N. 3828 DELLA BANCATA

621



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DUFFICIO

DATA 26/11/14
PLOT. N° 22924

OMISSIS

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS. N. 82 DEL 7 MARZO 2005 MODIFICATO DALL'ART.15 DEL D.LGS. N. 235 DEL 30 DICEMBRE 2010.



1

N. OMISSIS di Repertorio OMISSIS di Raccolta

COMPRAVENDITA

di unità immobiliare; agevolazioni "prima casa"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno quattordici del mese
di dicembre.

In Brescia, presso il mio studio notarile in Via
OMISSIS

Senza assistenza dei testimoni per espressa e con-
corde rinuncia dei comparenti.

Innanzi a me dott. (OMISSIS), Notaio re-
sidente in Brescia, iscritto presso il Collegio
Notarile della stessa città,

SONO COMPARSI

i signori

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS, che dichiara
di essere vedova

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS che dichiara
di essere coniugato in regime di comunione dei beni

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI BRESCIA 2	
Pagate Euro	Registrato il 16 DIC. 2005
3.636,00	N. Serie AT
a norma del D.lgs. 9/7/1997 n. 231	

OMISSIS

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS che dichiara
di essere coniugato in regime di comunione dei beni

PARTE VENDITRICE

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS che dichiara
di essere coniugato in regime di separazione dei
beni

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS che dichiara
di essere coniugato in regime di separazione dei
beni

PARTE ACQUIRENTE

della cui identità personale sono certo i quali

CONVENGONO

I signori OMISSIS

per la quota di un terzo ciascuno e com-
plessivamente per l'intero

vendono

