

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 396/2024

Giudice delegato:

Dottor Davide Foppa Vicenzini

Creditore precedente:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Con sede in Napoli
Via Santa Brigida, 39
C.F.: 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato Marco Radice
Con Studio in Via San Simpliciano, 5
Comune di Milano

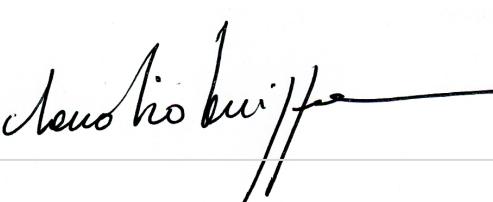
Esecutato:

Esperto incaricato

Architetto Claudio Buizza

Via C: Montanari, 1 – 25128 Brescia
CF BZZ CLD 52E17 B157S
Tel 3487500237
Mail buizza52@gmail.com
Pec claudio.buizza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia - nr. 677
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di
Brescia al n. 987



Date

Nomina dell'esperto	04/12/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/12/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	28/02/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	02/04/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Gambara Cascina Parco n. 7 (BS):

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON INGRESSO DAL CORTILE PIANO TERRA

Sezione	NCT
foglio	26
mappale	53
sub.	2
piano	T-1
vani	5
categoria	A/4
classe	5
Superficie catastale	mq 129,00
Rendita catastale	€ 157,52,

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

AUTORIMESSA E PORZIONE DI CORTE COMUNE SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO PER MQ 18,00

sezione NCT	
foglio	26
mappale	53
sub.	6
piano	T
categoria	C/6
classe	4
Consistenza	mq 22,00 - autorimessa
Superficie catastale	mq 28,00
Rendita catastale	€ 36,36,

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

CORTE PRIVATA

Sezione NCT	
foglio	26
mappale	53
sub.	7
piano	terra
categoria	F/1
area urbana,	mq 47,00

a seguito della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Brescia in data 20 maggio 2002 al n. 9266.1/2002;

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

STRADA D'ACCESSO DA VIA VOLONGO

Sezione NCT

Foglio **26**

Mappale **51**

Classe **SEMINATIVO IRRIGUO 02**

Superfici **are 05 ca 00**

Strada di accesso da Via Volongo è gravata da servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da terzi autorizzati da proprietari vicini ai quali compete il completamento del manto (mai eseguito) e la manutenzione futura. Proprietà $\frac{1}{4}$ per ogni esecutato.

Solo nei giorni immediatamente precedenti la stesura del presente rapporto sulla sede stradale è stato distribuito uno strato di ghiaia che ha reso la strada più praticabile.

Il comparto immobiliare non è divisibile

Più probabile valore in libero mercato

EURO 62.450,00 (Euro sessantaduemilaquattrocentocinquanta/00)

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

EURO 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

Commerciabilità

La commerciabilità del bene deve ritenersi LIMITATA in ragione del contesto di particolare degrado, dello stato di manutenzione dell'immobile. Il contesto è costituito da unità immobiliari ad uso abitativo occupate e/o di proprietà di cittadini in prevalenza provenienti dall'estero (India) e addetti in attività locali.

E' possibile che possa risultare di interesse di connazionali e famigliari di chi già risiede in prossimità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile non occupato	
Spese condominiali arretrate: non risultano	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si vedi pagina 12
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cuoco Alfonso del 29/09/2005 Rep. 6444/640 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18/10/2005 n. generale 60714 n. particolare 13587 a favore di Banca Carige SpA per capitale di Euro 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 200.000,00 a carico degli Esecutati.

In data 02/11/2010 al n. 7833 di surrogazione: verbale di pignoramento immobili con atto di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia del 18/10/2024 repertorio n. 8415 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 11/11/2024 al n. generale 50264 e al n. particolare 34923 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
3.1.	Legittimità edilizia – urbanistica	9
3.2.	Rispondenza catastale.....	10
3.3	Verifica della titolarità	11
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	11
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	12
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	12
7.	Analisi estimativa	12
8.	Riepilogo dei valori di stima	12
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	13
10.	Elenco della documentazione allegata	14



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | GAMBARA |
| <input type="checkbox"/> Località | CASCINA PARCO |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | CASCINA PARCO 7 |

Si fa presente che l'indirizzo presente in atti non è riconosciuto dalla segnaletica. Né la via, né il civico.

Zona

- Extra urbana il tessuto è misto, industriale con qualche residenza al confine con il territorio agricolo

Mappa geografica



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

- Destinazione urbanistica dell'immobile** : trattasi di immobile ad uso residenziale.

Tipologia immobiliare

Terreno	Tratto di strada privata con servitù
Fabbricato	Edificio bifamiliare con annessi spazi scoperti comuni indivisi, spazi scoperti privati o ad uso privato ed autorimessa.
	In stato di degrado.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento
Autorimessa
Strada privata gravata da servitù

Caratteristiche generali dell'immobile

Abitazione

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | Calcestruzzo armato e muratura portante |
| <input type="checkbox"/> Solai | Laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | Inclinata con manto in coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | Laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazione/Isolamenti | Non presenti |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | Solaio in laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | Ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | Sistema di corpi scaldanti totalmente in disuso |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | Sanitari in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | Non presente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | Non rilevato |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | Intonaco cementizio |
| | <input type="checkbox"/> N. Totale piani due piani fuori terra |

Dimensione

Media

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente: Privato

Filtering

Down

Fase del mercato immobiliare

Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'unità immobiliare è parte di un edificio di due piani fuori terra. L'ingresso è al piano terra. Un vano scala privato conduce al primo piano dove si sviluppa l'unità residenziale.

L'autorimessa è in un corpo edilizio isolato composto da due autorimesse affiancate. Un'area privata di proprietà esclusiva precede l'accesso all'autorimessa privata.

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione comprende un tratto stradale in comproprietà con altro soggetto. La strada è gravata da servitù di passaggio a favore di altre unità immobiliari.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Gambara Cascina Parco n. 7 (BS):

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON INGRESSO DAL CORTILE PIANO TERRA

Sezione	NCT
foglio	26
mappale	53
sub.	2
piano	T-1
vani	5
categoria	A/4
classe	5
Superficie catastale	mq 129,00
Rendita catastale	€ 157,52,

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti eseguitati

AUTORIMESSA E PORZIONE DI CORTE COMUNE SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO PER MQ 18,00

sezione NCT	
foglio	26
mappale	53
sub.	6
piano	T
categoria	C/6
classe	4
Consistenza	mq 22,00 - autorimessa
Superficie catastale	mq 28,00
Rendita catastale	€ 36,36,

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti eseguitati

CORTE PRIVATA

Sezione NCT	
foglio	26
mappale	53
sub.	7
piano	terra
categoria	F/1
area urbana,	mq 47,00

a seguito della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Brescia in data 20 maggio 2002 al n. 9266.1/2002;

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti eseguitati

STRADA

Sezione NCT	
Foglio	26
Mappale	51
Classe	SEMINATIVO IRRIGUO 02
Superfici	are 05 ca 00

Strada di accesso da Via Volongo è gravata da servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da terzi autorizzati da proprietari vicini per tre abitazioni confinanti ai quali compete il completamento del manto (mai eseguito) e la manutenzione futura.

Proprietà 1/4 per ogni esegutato.

Confini	Nord	altre proprietà edificate e non edificate
	Sud	cortile privato e altre proprietà private
	Est	cortile privato e edificio zootecnico di altra proprietà
	Ovest	cortile privato e strada di accesso

Consistenza:

Desunto graficamente da elaborati catastali ed elaborati grafici estratti dimensionalmente verificati mediante controllo.

Data del sopralluogo 10/02/2025 – 24/02/2025

Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda

Abitazione: mq 142,00 – proprietà intera

Autorimessa: mq 25,00 – proprietà intera

Strada: mq 500,00 – proprietà 50%

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 142,00

<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² 25,00
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² 18,00
<input type="checkbox"/> Area scoperta in proprietà esclusiva	m ² 47,00

	m ² 90,00
	=====

Caratteristiche qualitative

Il compendio immobiliare costituito da unità residenziale, autorimessa e strada privata si trova in un contesto di forte degrado ambientale, fisico e sociale. Alcuni edifici residenziali sono all'interno di un contesto di fabbricati industriali/artigianali, altri edifici residenziali e strutture agricole. Gli edifici residenziali sono abitati quasi esclusivamente da residenti immigrati.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'abitazione si sviluppa al primo piano con ingresso autonomo dal cortile.

L'autorimessa separata è alla quota del cortile

Ascensore assente.

<input type="checkbox"/> N. servizi	1 da ristrutturare
	Wc
	Lavabo
	Bidet
	Doccia
	Vasca
	Vasca con doccia
	Scaldabagno elettrico
	Vetustà del bagno anni_30

Impianti in dotazione

<input type="checkbox"/> Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà anni 30 inutilizzabile
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input type="checkbox"/> Autonomo non funzionante
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Gas metano
	<input type="checkbox"/> radiatori
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 30
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 30
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Non dichiarata
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> Atmosferico
	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Acustico
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Ambientale
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Minimo
	<input type="checkbox"/> Medio
	<input type="checkbox"/> Minimo

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Quanto di seguito descritto è il risultato di una indagine svolta presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Gambara nel periodo intercorrente tra il 20/02/2025 a 25/02/2025.

Alla data del giugno 1975 l'immobile risultava esistente.

In data 26/06/1975 viene protocollata una richiesta di intervento sull'immobile da parte della [REDACTED]

Il Comune di Gambara rilascia il nulla-osta n. 44/75 per esecuzione di opere edilizie di lieve entità (sistematizzazione interna, costruzione di servizi).

In data 27/03/1986, il medesimo richiedente di cui sopra, presenta autorizzazione per l'esecuzione di lavori straordinari.

La richiesta protocollata è corredata da un elaborato grafico che nella sostanza rappresenta lo stato di fatto dell'unità immobiliare come si presenta in data odierna.

L'autorizzazione viene rilasciata dal Comune di Gambara con provvedimento numero prot. 980/86 nulla-osta n. 09/86.

Agli atti del Comune di Gambara risulta inoltre documentazione relativa ad una pluralità di opere del complesso immobiliare pratica n. 1364 del 07/02/1990 approvata in data 27/11/1992 n. 4679/92 e si tratta di fatto di una sanatoria delle proprietà della [REDACTED] comprensiva di parti costitutive del compendio immobiliare oggetto di esecuzione. Vedi allegati 4.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Vigente.

L'immobile di cui trattasi e le aree ad esso collegate sono classificate nel PGT Vigente "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" in particolare sono classificati in classe V: aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi destinati ad attività artigianali ed industriali esistenti e di completamento. Gli edifici esistenti risultano compatibili.

E' desumibile che le unità residenziali non siano dotate di ulteriore capacità edificatoria in considerazione anche delle caratteristiche dell'edificio (casa bifamiliare), della sua struttura costitutiva, del rapporto con le proprietà confinanti. Pertanto si considera la situazione cristallizzata e non saranno oggetto di alcun tipo di valutazione eventuali potenzialità edificatorie.

- Convenzione Urbanistica
- Cessione diritti edificatori
- No
- No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Normativa PGT vigente
- No
- No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La REGOLARITÀ urbanistica

La REGOLARITÀ edilizia.

Fatto salvo verifiche per la parte relativa all'autorimessa. Suddivisa in due distinte unità, come da schede catastali, divisione non rilevata negli elaborati grafici.

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON INGRESSO DAL CORTILE PIANO TERRA

Sezione	NCT
foglio	26
mappale	53
sub.	2
piano	T-1
vani	5
categoria	A/4
classe	5
Superficie catastale	mq 129,00
Rendita catastale	€ 157,52

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

AUTORIMESSA E PORZIONE DI CORTE COMUNE SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO PER MQ 18.00

sezione NCT

foglio	26
mappale	53
sub.	6
piano	T
categoria	C/6
classe	4
Consistenza	mq 22,00 - autorimessa
Superficie catastale	mq 28,00
Rendita catastale	€ 36,36,

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

CORTE PRIVATA

Sezione NCT

foglio	26
mappale	53
sub.	7
piano	terra
categoria	F/1
area urbana.	mq 47,00

a seguito della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Brescia in data 20 maggio 2002 al n. 9266.1/2002;

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

STRADA

Sezione NCT

Foglio	26
Mappale	51
Classe	SEMINATIVO IRRIGUO 02
Superfici	are 05 ca 00

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale Di Brescia Territorio

Elenco documentazione visionata

Visura attuale Catasto Fabbricati
Scheda catastale
Elaborato planimetrico di subalternazione
Estratto mappa

Data verifica catastale

07/01/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e provenienza

La proprietà dell'immobile perviene ai soggetti esecutati mediante atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cuoco Alfonso in data 29/09/2005 repertorio n. 6443/639 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18/10/2005 al n. di registro 60713 e Registro Particolare n. 37566 (vedi certificazione notarile depositata in atti Allegato 3).

Quota di proprietà:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON INGRESSO DAL CORTILE PIANO TERRA

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

AUTORIMESSA E PORZIONE DI CORTE COMUNE SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO PER MQ 18,00

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

CORTE PRIVATA

a seguito della denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Brescia in data 20 maggio 2002 al n. 9266.1/2002;

Intera proprietà suddivisa al 50% di quota per ognuno dei due soggetti esecutati

STRADA

quota di 1/4 ciascuno dell'area urbana adibita a strada di accesso censita al Catasto Terreni del Comune di GAMBARA (BS).

Strada di accesso da Via Volongo è gravata da servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da Terzi autorizzati da proprietari vicini per tre abitazioni confinanti ai quali compete il completamento del manto (mai eseguito) e la manutenzione futura.

Condizioni limitanti

Servitù

Sono presenti servitù gravanti esclusivamente sul bene strada di cui al NCT, foglio 26, particella 51. Diritti di passaggio di terzi

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Libero

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

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

Non sussistono vincoli di natura condominiale.

Rimane la servitù di passaggio sulla strada di accesso particella 53 subalterno 7 concessa a favore dei confinanti.

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

09/01/2025 Sopralluogo finalizzato al primo accesso.

10/02/2025 Esame dei beni oggetto di esecuzione mediante constatazione dello stato dei luoghi e verifiche di corrispondenza con atti depositati.

07/01/2025 Verifiche e accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio della documentazione catastale.

22/01/2025 Indagine presso il Comune di Gambara finalizzato al reperimento di elementi documentali.

22/01/2025 Richiesta al Comune di Gambara di accesso agli atti.

24/02/2025 Verifica mediante sopralluogo della documentazione trasmessa dal Comune di Gambara in via telematica.

7. Analisi estimativa

In considerazione del contesto particolarissimo, delle condizioni degli immobili, e del loro stato di manutenzione, non è possibile assumere parametri di riferimento desumibili da atti consimili o listini di valori immobiliari, anche in considerazione delle dimensioni del mercato immobiliare locale.

Il sottoscritto ha pertanto proceduto utilizzando due sistemi di stima, il primo sistema considera sostanzialmente il solo valore dei suoli in proprietà e delle strutture che su di essi insistono.

Tale valutazione, avente comunque come fondamento parametri dimensionali e di valore, produce quale risultato l'importo totale per i beni oggetto di esecuzione pari a **Euro 64.150,00** (Euro sessantaquattromilacentocinquanta/00).

Un secondo criterio di valutazione consiste nel determinare l'onere necessario per portare i beni oggetto di esecuzione ad una condizione di abitabilità, sempre raggagliata al particolare contesto fisico e considerando la possibilità di eseguire i lavori mediante procedure particolarmente economiche quali frazionamento delle prestazioni e utilizzo di materiali particolarmente economici.

Tale procedura si conclude con un esito pari a **Euro 60.750,00** (Euro sessantamilasettecentocinquanta/00).

La media dei due risultati è pari a **Euro 62.450,00** (sessantaduemilaquattrocentocinquanta/00). Tali valutazioni sono riferite alla data di redazione del presente rapporto.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 26 Sezione NCT Mappale 53

Subalterno 2 - cat. A/4 , Classe 5 , consistenza mq 129,00 e rendita € 157,52

Subalterno 6 - cat. C/6 , Classe 4 , consistenza mq 22,00 e rendita € 36,36

Subalterno 7 - cat. F/1 , consistenza mq 47,00

Foglio 26 Sezione NCT Mappale 51 Qualità Seminativo Irriguo Classe 02 Superficie are 05 quota di proprietà 1/2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 62.450,00** diconsi Euro sessantaduemilaquattrocentocinquanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 60.000,00** diconsi Euro Sessantamila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali cortili e aree scoperte.

9. Dichiara di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di BRESCIA .Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n° 677

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 28/02/2025

10. Elenco della documentazione allegata

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Elaborati fotografici
3. Certificazione notarile
4. Copia titoli autorizzativi
5. Copia permesso di abitabilità - Assente – Non disponibile
6. Estratti strumenti urbanistici
7. Estratto mappa catastale
8. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione
9. Elenco subalterni
10. Scheda catastale Sub. 2
11. Scheda catastale Sub 6
12. Visura catastale

COMUNE DI GAMBARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 396/2024
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro

ALLEGATO 1

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

VALUTAZIONE 1

VALUTAZIONE DEI BENI SULLA BASE DI VALORI PARAMETRICI NELLE CONDIZIONI ATTUALI

1 - Abitazione MAP. 53 SUB. 2	mq	142 x €/mq	350 =	49.700,00 €
2 - Autorimessa MAP. 53 SUB 6	SI	25 x €/mq	300 =	7.500,00 €
3 - Corte scoperta uso esclusivo (BENE COMUNE)	mq	18 x €/mq	30 =	540,00 €
4 - Corte privata scoperta MAP. 53 SUB. 7	mq	47 x €/mq	30	1.410,00 €
5 - Strada - 50% (gravata da servitù di passaggio)	mq	250 x €/mq	20 =	5.000,00 €
TOTALE				64.150,00 €

Non sono disponibili valori di riferimento sul mercato locale, nelle condizioni fisiche dei beni e del contesto in cui si trovano.

Pertanto è stato valutato principalmente il valore fondiario del singolo bene.

COMUNE DI GAMBARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 396/2024
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

VALUTAZIONE 2

VALORE STIMATO DEL BENE IN BASE ALLA STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

TABELLA 1

1 - ABITAZIONE INTERA PROPRIETA- '	44.300,00 €
2 - AUTORIMESSA - INTERA PROPRIETA'	9.300,00 €
3 - CORTE SCOPERTA ANTISTANTE AUTORIMESSA	600,00 €
4 - CORTE PRIVATA SCOPERTA	1.550,00 €
5 - STRADA - PROPRIETA' 50%	5.000,00 €
TOTALE VALORE	60.750,00 €

I valori sopra indicati derivano dalle analisi esposte nelle tabelle che seguono.

TABELLA 2

Immobile portato alle condizioni di agibilità nello stato normale. Edilizia civile in condizioni di contesto non favorevole.

1 - Abitazione MAP. 53 SUB. 2	mq	142 x €/mq	900 =	127.800,00 €
2 - Autorimessa MAP. 53 SUB 6	SI	25 x €/mq	500 =	12.500,00 €
3 - Corte scoperta uso esclusivo (BENE COMUNE)	mq	18 x €/mq	50 =	900,00 €
4 - Corte privata scoperta MAP. 53 SUB. 7	mq	47 x €/mq	50	2.350,00 €
5 - Strada - 50% (gravata da servitù di passaggio)	mq	250 x €/mq	20 =	5.000,00 €
TOTALE				148.550,00 €

TABELLA 3**1 - ABITAZIONE**

Pulizia e smaltimenti	1.000,00 €
Impianto idrosanitario bagno e cucina	5.000,00 €
Impianto di riscaldamento	8.000,00 €
Infissi esterni	12.000,00 €
Tapparelle	2.900,00 €
Porte interne	3.600,00 €
Pavimenti	15.000,00 €
Intonaci	5.000,00 €
Assistenze	8.000,00 €
Pittore interno	7.000,00 €
Impianto elettrico	6.000,00 €
Tetto € 20.000,00/2 =	10.000,00 €
Totale	83.500,00 €

Valore immobile stimato considerando i costi di ripristino ragguagliati al valore commerciale nelle condizioni di agibilità di cui alla Tabella 1

$$127.800,00 € - 83.500,00 € = \boxed{44.300,00 €}$$

Pertanto se ne desume il valore della struttura ante opere di sistemazione ed adeguamento pari:

$$\boxed{44.300,00 €}$$

TABELLA 4**2 - AUTORIMESSA**

Pulizia e smaltimenti	400,00 €
Intonaci	800,00 €
Pittore	500,00 €
Tetto € 3.000,00/2 =	1.500,00 €
Totale	3.200,00 €

Valore autorimessa stimato considerando i costi di ripristino ragguagliati al valore commerciale nelle condizioni di agibilità di cui alla Tabella 1

$$12.500,00 € - 3.200,00 € = \boxed{9.300,00 €}$$

Pertanto se ne desume il valore della struttura ante opere di sistemazione ed adeguamento pari:

$$\boxed{9.300,00 €}$$

TABELLA 5**3 - CORTE SCOPERTA ANTISTANTE AUTORIMESSA**

Sistemazione e adeguamento	300,00 €
Total	300,00 €

Valore corte scoperta stimato considerando i costi di ripristino ragguagliati al valore commerciale nelle condizioni di agibilità di cui alla Tabella 1

$$900,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = 600,00 \text{ €}$$

Pertanto se ne desume il valore della struttura ante opere di sistemazione ed adeguamento pari:

600,00 €

TABELLA 6**4 - CORTE PRIVATA SCOPERTA**

Sistemazione e adeguamento	800,00 €
Total	800,00 €

Valore corte privata scoperta stimato considerando i costi di ripristino ragguagliati al valore commerciale nelle condizioni di agibilità di cui alla Tabella 1

$$2.350,00 \text{ €} - 800,00 \text{ €} = 1.550,00 \text{ €}$$

Pertanto se ne desume il valore della struttura ante opere di sistemazione ed adeguamento pari:

1.550,00 €

TABELLA 7**5 - STRADA**

Oneri di manutenzione a carico degli utilizzatori in virtù della servitù esistente.

La strada non ha oneri a carico della proprietà.

Valore invariato.

Costo di trasformazione: nullo.

Valore del bene **5.000,00 €**



ALLEGATO 2

ELABORATI FOTOGRAFICI

ALLEGATO 2.1 – Elaborato fotografico degli interni

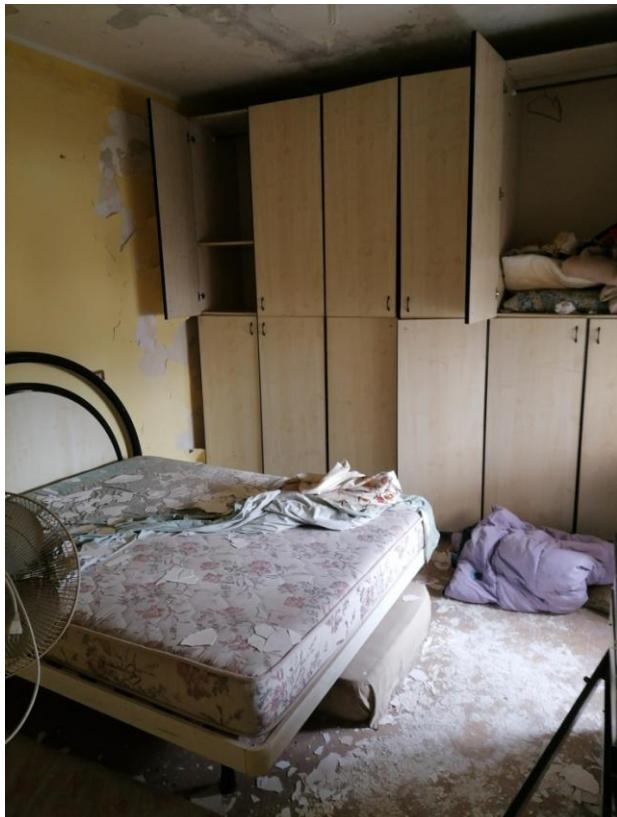
ALLEGATO 2.2 – Elaborato fotografico autorimessa privata

ALLEGATO 2.3 – Elaborato fotografico viste dei cortili e dei fronti dell'edificio



ALLEGATO 2.1

Elaborato fotografico degli interni





ALLEGATO 2.2

Elaborato fotografico autorimessa privata



ALLEGATO 2.3

Elaborato fotografico viste dei cortili e dei fronti dell'edificio



Vista dal cortile fronte ovest..... Accesso carraio con cancello automatizzat



Vista dall'ingresso carraio. Fronte ovest



Vista dalla strada privata da Via Volongo



Ingresso al vano scala dal cortile fronte est

**TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Creditore
Amco-asset Management Company S.p.a.

Contro

CERTIFICAZIONE NOTARILE

*Emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata
nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.*

Procedura esecutiva promossa da **Amco-asset management company s.p.a.** sede in **Napoli** Codice fiscale e P.IVA **05828330638** nei confronti

Il sottoscritto **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il **11/11/2024**, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia**, relativamente all'immobile di seguito descritto.

CERTIFICA

GRUPPO 1

Comune di **Gambara (BS)** l'immobile riportato nel catasto di **Brescia**:

- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Cascina Parco n. 7, di vani 5 riportato nel NCEU al **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 2**, rendita € 157,52
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Cascina Parco n. 7 di mq 22 riportato nel NCEU al **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 6**, rendita € 36,36
- Area urbana di categoria F/1 alla Cascina Parco n. 7 di mq 47 riportato nel NCEU al **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 7**.

GRUPPO 2

Comune di **Gambara (BS)** l'immobile riportato nel catasto di **Brescia**:

- Semin Irrig di Are 5 riportato nel NCT al **Foglio 26 Particella 51**.

Titolarità	PIENA PROPRIETA' - Gruppo 1	Quota	1000/1000
Titolarità	PIENA PROPRIETA' - Gruppo 2	Quota	500/1000

Attuale Proprietario:

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)



**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

compravenduti comprendono la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del caseggiato in condominio ed inerenti alla proprietà esclusiva ai sensi dell'articolo 1117 del vigente codice civile, nulla escluso ed eccettuato nonché ogni facoltà accessoria e relativa identificata più precisamente con il mappale n.53/8; nonché quota di metà dell'area adibita a strada di accesso, classificata nel vigente strumento urbanistico comunale in "zona d2 produttiva di completamento e di espansione", censita nel catasto terreni del comune di Gambara, come segue: foglio 26- mappale n.51 ettari 0.05.00 rd euro 4,26 ra euro 4,65 semin. irrig. cl.2. patti e condizioni: il mappale n.53/8 del foglio 26, corrisponde a cortile comune all'appartamento qui compravenduto ed all'appartamento al piano terradi cui al mappale n.53/1. tale superficie nel suo perimetro indicato come cortile comune servirà per accesso pedonale e carraio alle abitazioni e per accesso ai garages posti sul lato est delle proprietà assegnate e per accesso alle aree urbane esclusive assegnate. **il mappale n.51 del foglio 26 costituisce la strada d'ingresso al lotto. tale strada proveniente da via Volongo e' assegnata in proprietà per la quota di metà** inoltre tale strada sarà gravata da servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da terzi autorizzati proprietari vicini, per accesso alle tre abitazioni di cui ai mappali nn.306 e 48 del foglio 26 del n.c.t. tutti gli utenti proprietari citati e che godono del diritto di passaggio si impegnano a costruire o meglio a completare la strada in oggetto con arredi stradali (asfalto e massicciata) e di conseguenza se ne assumono l'onere della manutenzione per la quale verrà stipulato un contratto tra i signori Treccani Massimo e Armanini Anna Grazia (venditori) e la società proprietaria dei fabbricati confinanti che godranno della servitù concessa.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al	11/11/2024
---	-------------------

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 2** riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 6** riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 7** siti nel comune di **Gambara (BS)**

- In data 2 novembre 2010 al n. 7833 di surrogazione.

riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 2** riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 6** riportato in NCEU a **Sezione Urbana NCT Foglio 26 Particella 53 Subalterno 7** siti nel comune di **Gambara (BS)**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(*Legge 302/98*)

riportato in NCT a **Foglio 26 Particella 51** sito nel comune di **Gambara (BS)** di cui alla procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL

25/11/2024

Per gli immobili siti nel Comune di **Gambara (BS)** come da visura storica allegata.

Maddaloni (CE), via S. Francesco d'Assisi, 6



FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO VINCENZO CALDERINI.





ALLEGATO 4

COPIA TITOLI AUTORIZZATIVI



N.0-44/75



COMUNE DI GAMBARA	
Pret. N.	
data	26 GIU. 1975
Cat.	Classe

ILL. SIG. SINDACO

DI G A M B A R A

Oggetto= Nulla-osta a sistemare. Formazione dell'attuale vano comprendente n.2 scale di una scala singola e di servizi igienico-sanitari. sostituzione del tetto in legno e tegole marsigliesi con tetto in tramezze di mattoni forati e tegole di cemento colorate.

La sottoscritta ditta

con sede in Isorella, Via Visano con la presente chiede di essere autorizzata alla esecuzione delle opere descritte in oggetto. Saranno demolite le scale interne e sistenti e un muro interno non portante. Tali opere riguarderanno inoltre la messa in opera delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento.

In attesa di riscontro si porgono distinti saluti.

Gambara 26 Giugno 1975

P. Il richiedente



COMUNE DI GAMBARA
PROVINCIA DI BRESCIA

N. di Prot.

Risposta al foglio N.

del 19.....

Div. Allegati

NULLA-OSTA n° 44/75

25020 Gambara 17 Luglio 1975

OGGETTO: Nulla-Osta opere edilizie lieve entità.

al Sig. **ditta**

Si comunica il nulla-osta di questa Amministrazione
per l'esecuzione di opere edilizie di lieve entità
nella sua proprietà sita in **Gambara, casc. Parco**

Si precisa che l'esecuzione dell'opera dovrà limitarsi
a quanto descritto nella domanda, costruzione di servizi
scale e sostituzione del tetto. Sistemazione interna.

L'opera dovrà essere diretta da tecnico competente.

Il presente nulla-osta ha valore di un anno da oggi.

Distinti saluti.

I L S I N D A C O

ALLEGATO 4.2

*(n. 86/X cat)

COMUNE DI GAMBARATE

Ufficio Tecnico

N. 980/86 prot.

~~NULLA OSTA N° 09/86~~

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 48 legge 5-8-1978, n. 457

— Vista la domanda presentata in data 27 Marzo 1986

residente in CAZZAGO-S. MARTINO via V. LE EUROPA

codice fiscale n. _____

CHIEDE E l'autorizzazione per eseguire interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio sito in Via Casc. Parco

Sez. N.C.T.R Fg. 26 Mapp. n. 123-138-148-149-53

— Visto (¹) _____

— Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

— Visto il parere della Commissione Edilizia nella seduta in data _____

— (Verbale n. _____);

— Visto l'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie;

— Accertato che gli interventi rientrano fra quelli elencati alla lett. b dell'art. 31 della legge 5-8-1978, n. 457 perchè prevedono: spostamento di tramezze interne - chiusura o modifica di alcune aperture (porte e finestre) - demolizione di portico;

Visto l'art. 47 della legge 5-8-1978, n. 457;

A U T O R I Z Z A

i.1. Sig.

ad eseguire, salvo i diritti di terzi, gli interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio in premissa individuato a condizione che non vengano alterati i volumi e la superficie dell'edificio stesso e non vengano modificate le destinazioni d'uso.

Le opere dovranno essere iniziate entro il termine di mesi **-tre-**
ed ultimate entro il termine di mesi **-dodici-** in ogni loro parte, a decorrere dalla data della presente.

La data di inizio dei lavori dovrà essere preventivamente segnalata per iscritto all'Ufficio tecnico comunale.

Dalla Residenza Municipale, li 28.03.86



IL SINDACO
Roberto ARTURI

R E L A T A D I N O T I F I C A

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato copia della presente autorizzazione al Sig.
previa consegna a mani di

....., li

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE



STRALCIO ART. 31 E 48 LEGGE 5-8-1978, N. 457

Art. 31

(Definizione degli interventi)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

omissis

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1º giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 48

(Disciplina degli interventi di manutenzione straordinaria)

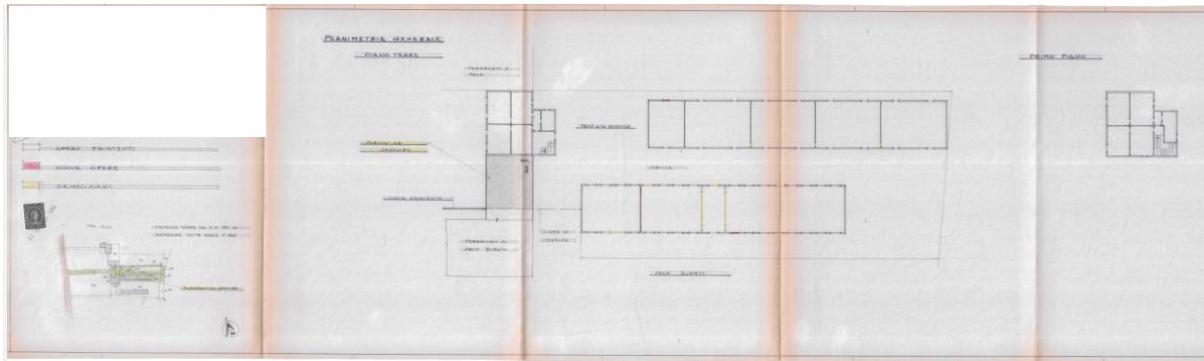
Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Per le istanze presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, il termine di cui al precedente comma decorre da tale data.

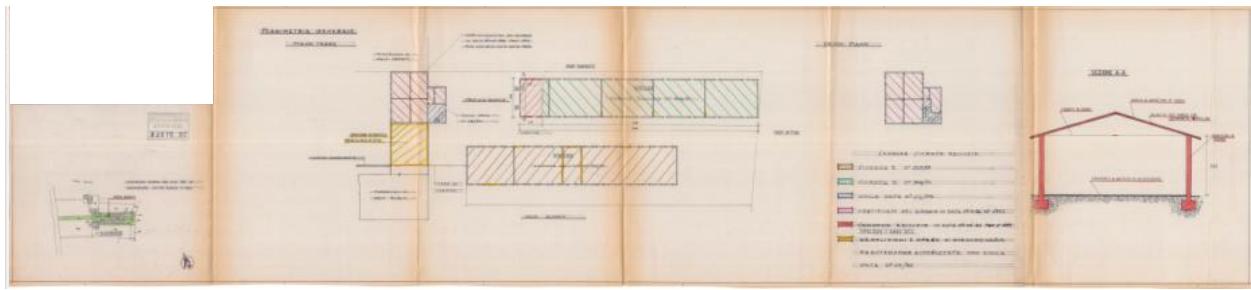
La disposizione di cui al precedente secondo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1º giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

ALLEGATO 4.3



ESTRATTO PROVVEDIMENTO EDILIZIO 1986

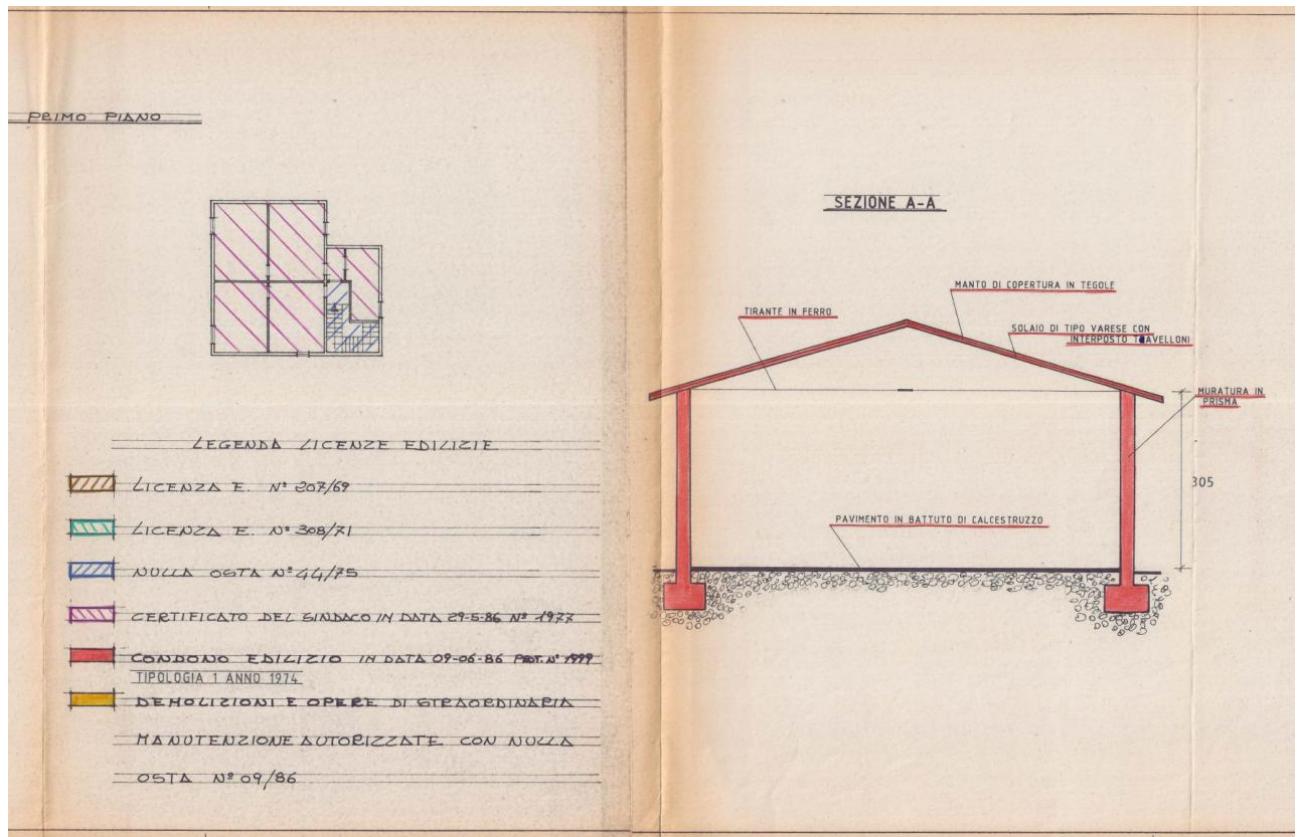
ALLEGATO 4.4



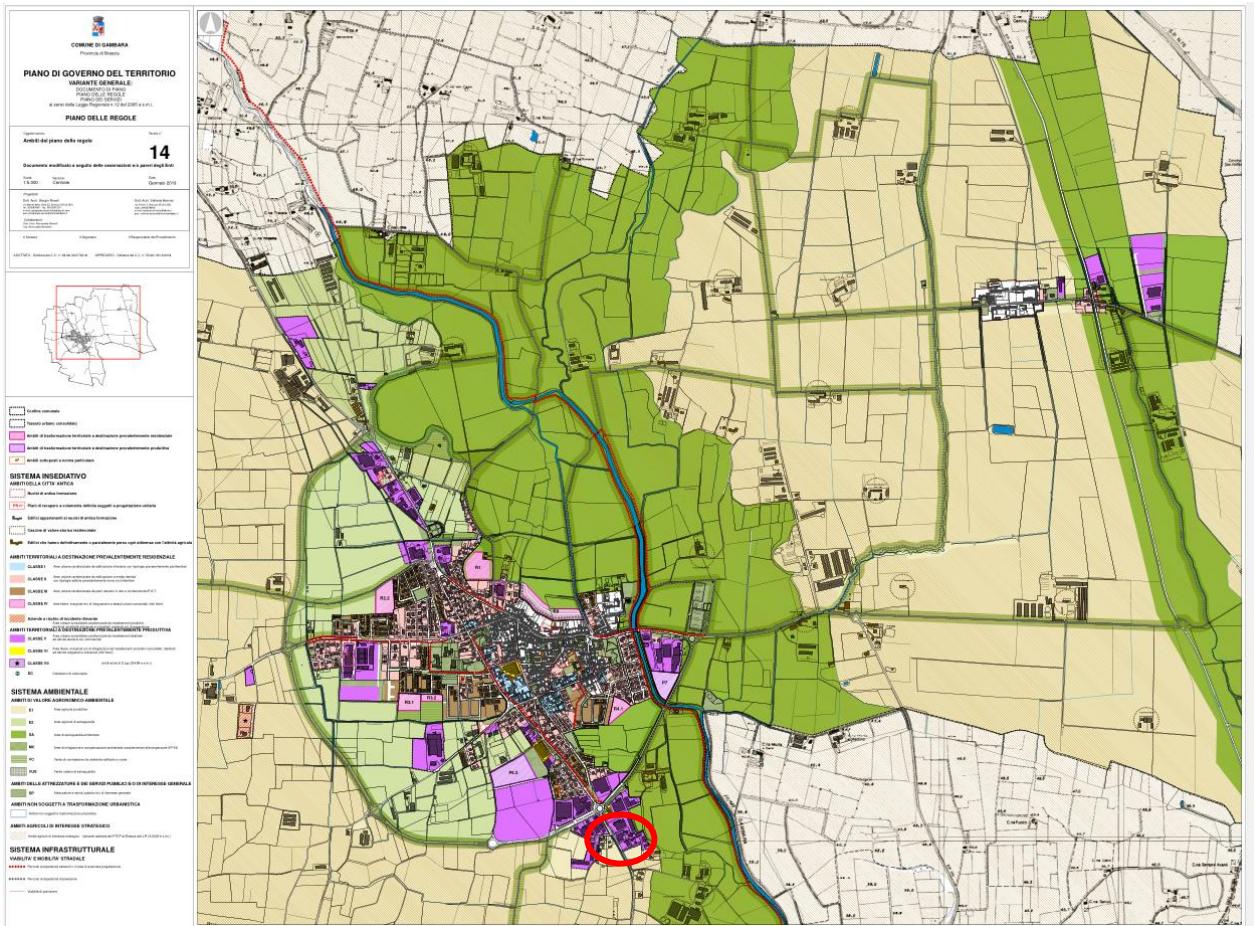
ESTRATTO PROVVEDIMENTO SANATORIA 1992

ALLEGATO 4.5

SANATORIA 1992



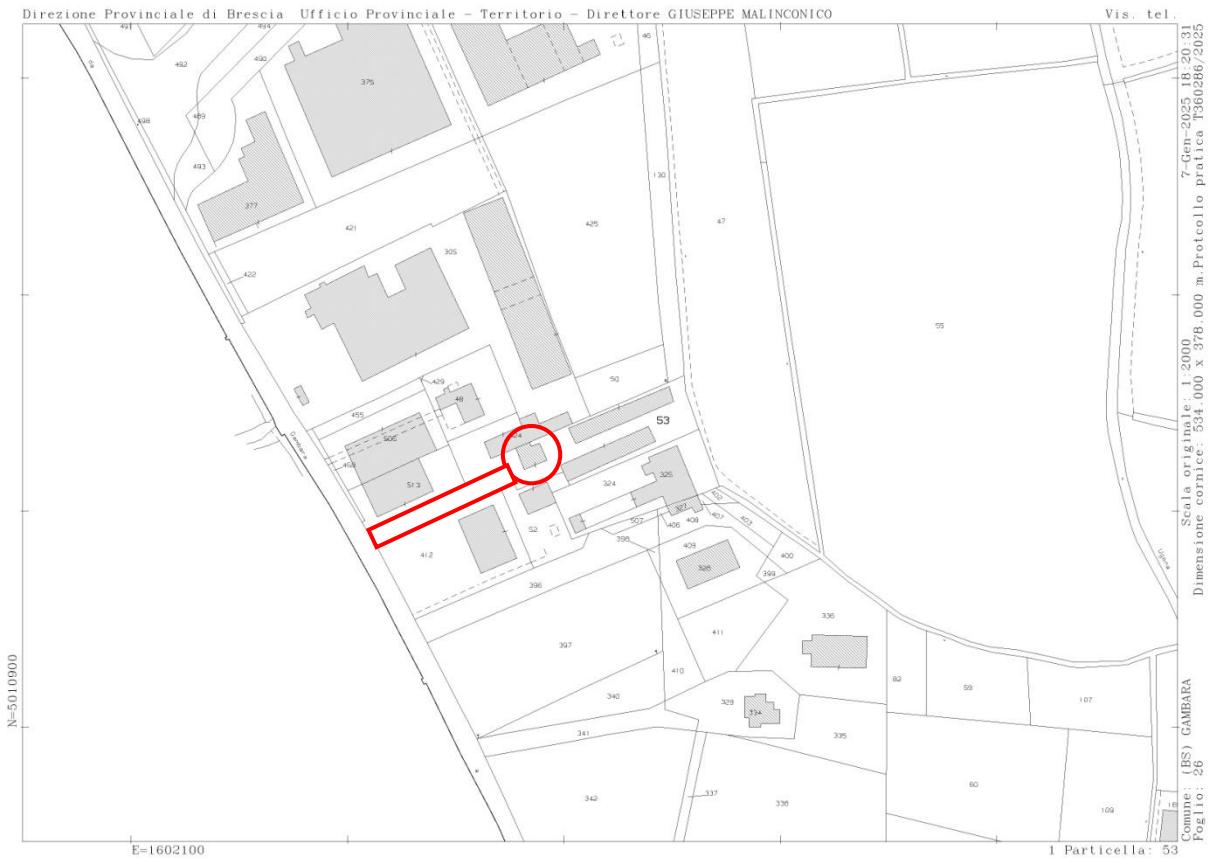
ALLEGATO 6



PGT VIGENTE – PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO 7

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Gambara

Sezione: NCT Foglio: 26

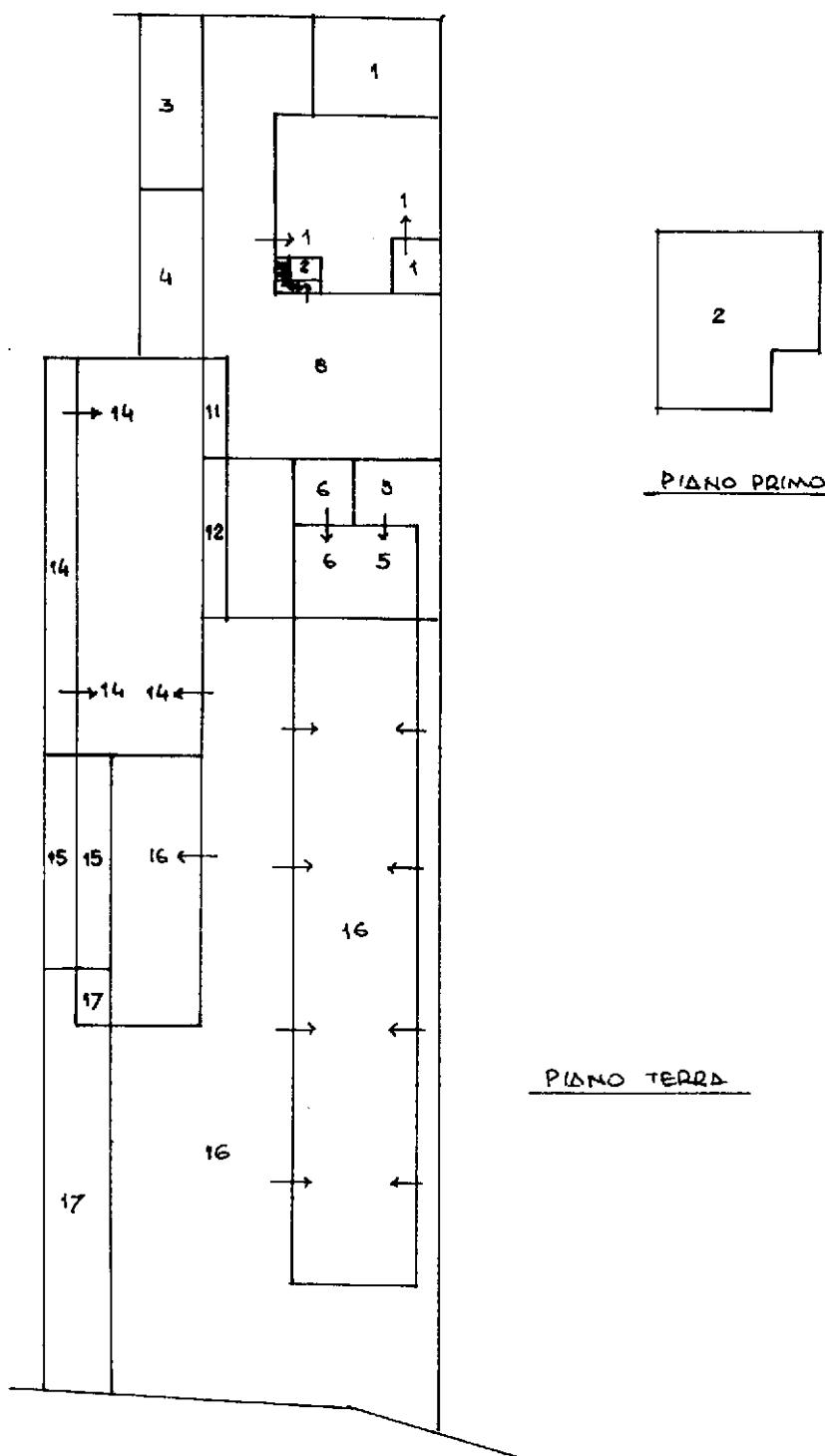
Particella: 53

Protocollo n. 000276374 del 24/07/2002

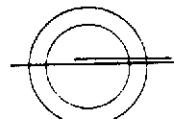
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune GAMBARA	Sezione NCT	Foglio 26	Particella 53	Tipo mappale	del:
-------------------	----------------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
2	VIA CASCINA PARCO	7/A	T-1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
3	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AREA URBANA MQ.40
4	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AREA URBANA MQ.40
5	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AUTORIMESSA
6	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AUTORIMESSA
7	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AREA URBANA MQ.47
8	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.1-2-3-4-5-6-7
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AREA URBANA MQ.9
12	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			AREA URBANA MQ.15
13	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			SOPPRESSO
14	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			STALLA
15	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			STALLA
16	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			STALLA
17	VIA CASCINA PARCO	7/A	T			STALLA

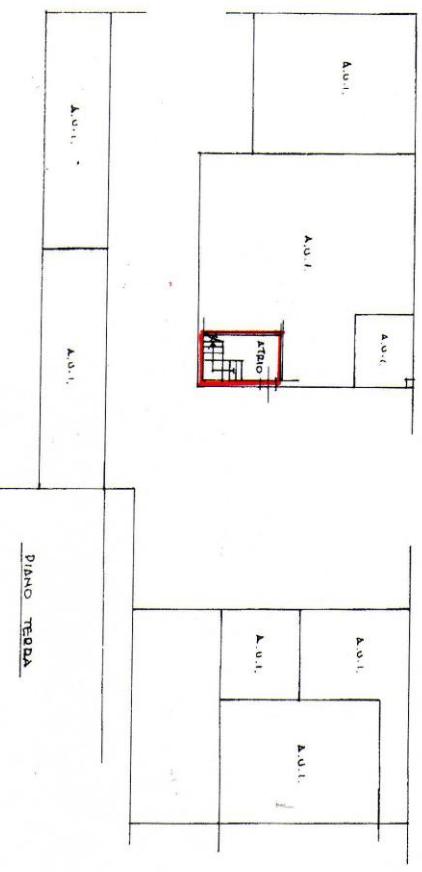
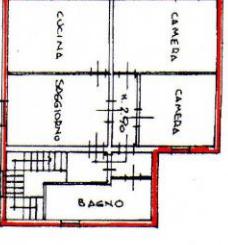
Visura telematica

ALLEGATO 10

SCHEDA CATASTALE SUB. 2

ALLEGATO 11

SCHEDA CATASTALE SUB. 6

<p>07/01/2025 - n. T360131 - Richiedente: SCHGBT53E23B157J Scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p> <p>Intima planimetria in att Scale 1: 200</p>		<p>07/01/2025 - n. T360131 - Richiedente: SCHGBT53E23B157J Scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p> <p>Intima planimetria in att Scale 1: 200</p>
<p>CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Brescia</p>		<p>Agenzia del Territorio</p>
<p>Declarazione protocollo n. 100111748 del 20/05/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambara Cascina Parco</p>		<p>Identificativi Catastali: Compilata da: Sestione NET Foglio: 26 Particolare: 53 Subalterno: 2 Prov. Brescia N. 1647</p>
 <p>PIANO TERRA</p>		 <p>PIANO PRIMO</p>
<p>07/01/2025 - n. T360131 - Richiedente: SCHGBT53E23B157J Scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>		<p>07/01/2025 - n. T360131 - Richiedente: SCHGBT53E23B157J Scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

ALLEGATO 12

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GAMBARA (D891) provincia BRESCIA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di GAMBARA (Codice D891) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	26	53	2			A/4	5	5,0 vani	Totale: 129 m² Totale escluse aree scoperte***: 129 m ²	Euro 157,52	CASCINA PARCO n. 7 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	NCT	26	53	6			C/6	4	22m ²	Totale: 28 m²	Euro 36,36	CASCINA PARCO n. 7 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	NCT	26	53	7			F/1		47m ²			CASCINA PARCO n. 7 Piano T VARIAZIONE del 20/05/2002 Pratica n. 187148 in atti dal 20/05/2002 DIVISIONE-FUSIONE (n. 9266.1/2002)	

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 m² 69 Rendita: Euro 193,88

Intestazione degli immobili indicati al n.1

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



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/01/2025

2. Immobili siti nel Comune di GAMBARA (Codice D891) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	26	51		-	SEMIN IRRIG	02	05	00	I8A	Euro 4,26 Lire 8.250	Euro 4,65 Lire 9.000	SCRITTURA PRIVATA del 03/03/1976 in atti dal 05/10/1995 (n. 6978.1/1976)	

Totale: Superficie .05.00 Redditi: Dominicale Euro 4,26 Agrario Euro 4,65

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

DATI DERIVANTI DA

Totale Generale: vani 5 m² 69 Rendita: Euro 193,88

Totale Generale: Superficie .05.00 Redditi: Dominicale Euro 4,26 Agrario Euro 4,65

Unità immobiliari n. 4

* 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).

Visura telematica

