

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice PERILLI LUCA

Consulenza Tecnica di Ufficio

RELAZIONE DI STIMA

(procedimento 369/2025)

Causa civile promossa da:

ARCHETTI ALBERTO

nato a Iseo (BS) in data 26/07/1977

Cod. Fisc. RCHLRT77L26E333B

Rappresentata da:

Avv.ti Daniele Bresciani C.F. BRSDNL70R05B157U pec avvdanielebresciani02@brescia.pecavvocati.it

e Nicoletta Ostini C.F. STNNLT71B60C351W pec nicoletta.ostini@milano.pecavvocati.it

con Studio in Brescia Via Carlo Zima, n.1/A

Con l'intervento di:

CALDARA MARMI GRANITI SPA

CF./P.I:00213850167

Sede legale: Via Roma, n.103 Grumello del Monte (BG)

Contro:

- [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

Richiedente:

Dott. LIANA ZACCARA

Valutatore:

Ing. Giuseppe Toninelli - Via Corniani, 40

25034 – Orzinuovi (Bs) Tel. 0309941046

e-mail ing.toninellig@gmail.com PEC giuseppe.toninelli@ingpec.eu



DATE

Nomina dell'esperto 11/11/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 20/11/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 02/03/2026

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Si è deciso di suddividere gli immobili peritati nei lotti sotto riportati:

- Lotto 1: foglio 14, particella 108, sub. 13, cat. A/3, 5 vani, Via T. Speri 17, piano T;
- Lotto 2: foglio 14, particella 108, sub. 17, cat. A/3, 6 vani, Via T. Speri 17, piano 1ST1.
- Lotto 3: foglio 14, particella 108, sub. 14, cat. A/3, 5,5 vani, Via T. Speri 17, piano T-1;
- Lotto 4: foglio 14, particella 108, sub. 16, cat. A/3, 5,5 vani, Via T. Speri 17, piano T-23;
- Lotto 5: foglio 14, particella 108, sub. 15, cat. C/2, 100 mq., Via T. Speri 17, piano 1-2;

Descrizione sintetica: Trattasi di n. 4 appartamenti e di n. 1 unità immobiliare a soffitta sottotetto al rustico distribuiti tra il piano terra e il piano terzo di fabbricato edificato (3 appartamenti trilocali, 1 appartamento quadrilocale e 1 soffitta sottotetto al rustico) con una corte comune di pertinenza di circa 1800 mq comune a tutte le unità censite al foglio 14 mappale 108 subalterno 19 (inferiore a 5000 mq) per la quale non è necessario CDU.

Ubicazione: Corte Franca (Bs), – località Colombaro Via Tito Speri, 17



LOTTO NR.1

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento quadrilocale posto al piano terra/interrato in fabbricato plurifamiliare con ingresso posto a ovest del complesso e zona esterna comune a tutte le altre unità immobiliari. L'immobile è locato e occupato da conduttore con contratto d'affitto stipulato il 20/10/2022 e valido dal 11/01/2023 al 12/01/2027 ad un congruo canone.

Ubicazione: Corte Franca (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 13

Quota di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 100/100 [REDACTED]

L'immobile locato è occupato dal conduttore.

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 120.000,00

Più probabile valore di mercato in

condizioni di vendita forzata: € 108.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'appartamento è stato oggetto di manutenzione interna ed esterna come risulta da pratica edilizia del 2005. Nel complesso l'immobile è abitabile, in buone condizioni pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Il fabbricato nel quale è collocato l'appartamento si trova in condizioni non curate, ma il contesto territoriale e paesistico circostante è molto appetibile. Si ritiene che l'appartamento sia commerciabile con difficoltà a causa delle limitazioni dovute alla non regolarità delle altezze.



SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☒ Si	☐ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ Si	☒ No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ Si	☒ No
Condizioni limitative	☐ Si	☒ No



LOTTO NR.2

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento trilocale posto al piano terra in fabbricato plurifamiliare con accesso da corte comune a tutte le altre unità immobiliari e ingresso posto a est del complesso oltre alla parte della corte esterna comune a tutte le altre unità immobiliari. L'immobile è occupato dall'esecutato.

Ubicazione: Corte Franca (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 17

Quota di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 100/100 [REDACTED]

L'immobile locato è occupato dall'esecutato.

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 147.000,00

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata: € 132.300,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'appartamento presenta finiture dell'epoca di costruzione. Nel complesso si può ritenere l'immobile in un buono stato di conservazione. È in condizioni di abitabilità. Il fabbricato nel quale è collocato l'appartamento si trova in condizioni non curate, ma il contesto territoriale e paesistico circostante è molto appetibile. Si ritiene che l'appartamento sia commerciabile pur con qualche limitazione.



SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☒ Si	☐ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ Si	☒ No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ Si	☒ No
Condizioni limitative	☐ Si	☒ No



LOTTO NR.3

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento trilocale posto al piano rialzato in fabbricato plurifamiliare con ingresso posto a sud e zona esterna comune a tutte le altre unità immobiliari. L'immobile è locato e occupato da conduttore con contratto d'affitto stipulato il 01/11/2022 e valido dal 11/12/2022 al 02/12/2026 ad un congruo canone, salvo eventuali scritture private successive.

Ubicazione: Corte Franca (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 14

Quota di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 115.000,00

Più probabile valore di mercato in

condizioni di vendita forzata: € 103.500,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'appartamento presenta finiture dell'epoca di costruzione e manifesta diffusa umidità e muffe in più ambienti, in particolare in prossimità delle pareti perimetrali. Tali problematiche incidono negativamente sulle condizioni igienico-sanitarie e sullo stato di conservazione dei locali, rendendo più difficile la commerciabilità dell'immobile. Il contesto territoriale e paesistico circostante, invece è molto appetibile, perciò si ritiene che l'appartamento sia commerciabile, seppur con il dovuto deprezzamento.



SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No
Conformità catastale	☒ Si	☐ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☒ Si	☐ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ Si	☒ No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ Si	☒ No
Condizioni limitative	☐ Si	☒ No



LOTTO NR.4

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento trilocale posto al piano primo e secondo in fabbricato plurifamiliare con accesso da corte comune a tutte le altre unità immobiliari. Il percorso pedonale di accesso attraverso vialetti comuni e scala privata è particolarmente tortuoso. L'immobile è utilizzato dall'esecutato come deposito mobili.

Ubicazione: Corte Franca (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 16

Quota di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 144.000,00

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata: € 129.600,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'appartamento presenta finiture dell'epoca di costruzione. Nel complesso si può ritenere l'immobile in un accettabile stato di conservazione. È in condizioni di abitabilità. Il fabbricato nel quale è collocato l'appartamento si trova in condizioni non curate e soprattutto con esterni e accesso singolare. Il contesto territoriale e paesistico circostante è appetibile. Si ritiene quindi che l'appartamento sia commerciabile pur con qualche limitazione.



SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☐ Si	☒ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ Si	☒ No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ Si	☒ No
Condizioni limitative	☒ Si	☐ No

Non è stato possibile poter entrare a effettuare misurazioni in tutte le stanze a causa dell'assieppamento e accatastamento di numerosi mobili.



LOTTO NR.5

Descrizione sintetica: Trattasi di unità immobiliare 'al rustico' posta nel sottotetto del fabbricato plurifamiliare con accesso a sud dal portico comune con il subalterno 14 e da corte comune a tutte le altre unità immobiliari. Accatastata come C/2 (soffitta) invece che F3 (in corso di costruzione) in quanto non agibile.

Ubicazione: Corte Franca (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 15

Quota di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 100/100 [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 31.000,00

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata: € 27.900,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'unità immobiliare al rustico è accatastata come C/2 (soffitta) invece che F3 (in corso di costruzione) e nello stato attuale non è abitabile ed è difficilmente commercializzabile in quanto mancano comunque tutte le opere indispensabili per l'uso a soffitta.



SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato ☐ Si ☒ No

Spese condominiali arretrate ☐ Si ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Si ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Si ☒ No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative ☐ Si ☒ No

Condizioni limitative ☐ Si ☒ No



INDICE

• FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI	pag.14
• DESCRIZIONE SINGOLI LOTTI:	pag. 15
LOTTO 1:	pag. 15
▪ INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	
▪ DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
▪ DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	
LOTTO 2:	pag. 28
▪ INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	
▪ DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
▪ DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	
LOTTO 3:	pag. 41
▪ INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	
▪ DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
▪ DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	
LOTTO 4:	pag. 54
▪ INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	
▪ DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
▪ DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	
LOTTO 5:	pag. 67
▪ INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	
▪ DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
▪ DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	
• ANALISI ESTIMATIVA	pag.80
• RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	pag.82
• DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	pag.84
• ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	pag.85



1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI

Qui sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data 12/11/2025 è stata esaminata la documentazione fornita dal tribunale;
- In data 20/11/2025 è stato depositato il verbale di accettazione dell'incarico di stima;
- In data 21/11/2025 è stata esaminata la documentazione catastale dell'immobile;
- In data 21/11/2025 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Corte Franca per avere copia dei titoli abilitativi del fabbricato;
- In data 23/12/2025 è stata effettuata istanza di proroga per il deposito della perizia;
- In data 07/01/2026 sono riuscito ad ottenere copia atto di successione del 28/03/2013 dal Notaio;
- In data 08/01/2026 ho effettuato il sopralluogo con il custode incaricato dove è stato possibile accedere all'immobile per mezzo del Sig. [REDACTED] esecutato che risiede in uno degli immobili peritati;
- In data 14/01/2026 ho potuto effettuare la visione documentale presso il comune di Corte Franca. Mi sono stati consegnati i titoli abilitativi depositati in comune del fabbricato in questione e relativi elaborati allegati;
- In data 16/01/2026 ho effettuato i controlli delle pratiche comunali



2. DESCRIZIONE SINGOLI LOTTI

2.1 LOTTO 1 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1.1 LOTTO 1 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

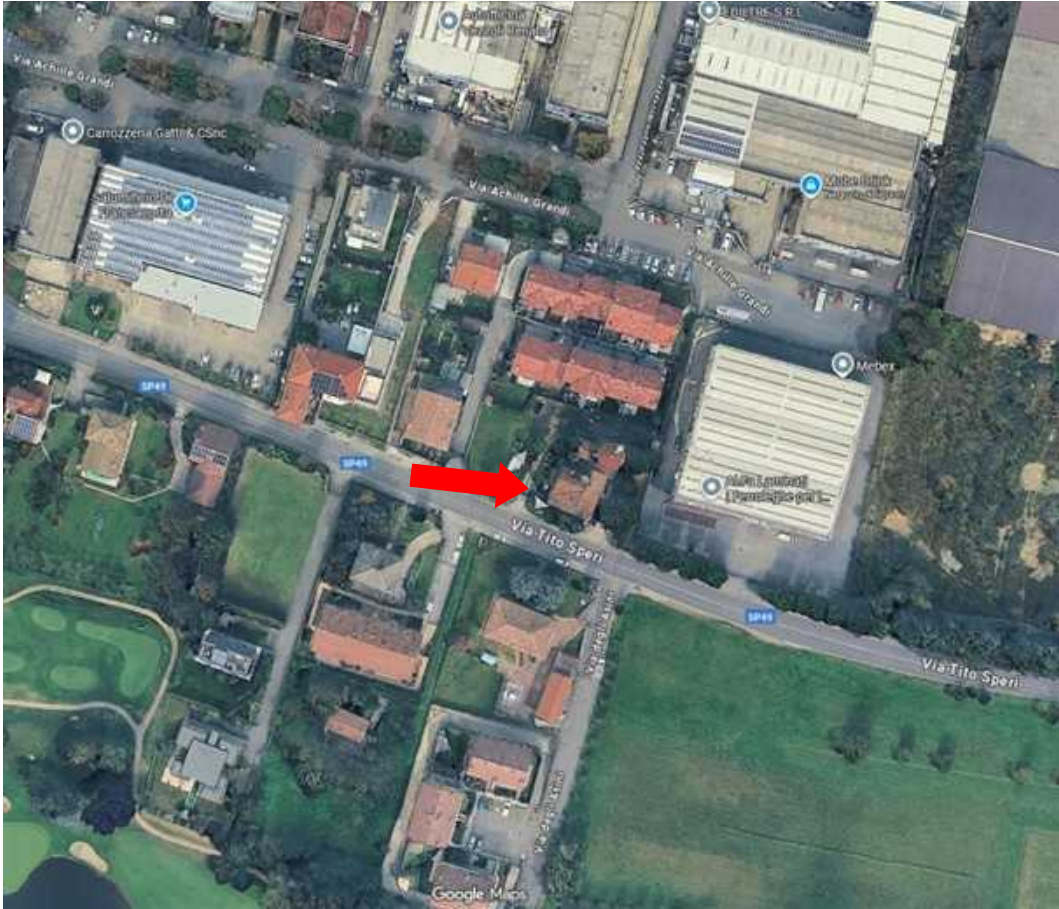
- Provincia: Brescia
- Comune: Corte Franca
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L'immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.



2.1.2 VISTA AEREA



2.1.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca (Bs) in zona Zona B.III – Residenziali a densità media (vedi estratto allegato)



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

-  Area B.I - Residenziali ad alta densità
-  Area B.II - Residenziali a densità medio-alta
-  **Area B.III - Residenziali a densità media** 
-  Area B.IV - Residenziali a densità medio-bassa
-  Area B.V - Residenziali a densità bassa
-  Area B.VI - Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di Corte Franca).

Si segnala che l'immobile è posto all'interno dell'area di rispetto dei pozzi per il prelievo di acque per il consumo umano e si affaccia su strada urbana di quartiere - E (Vedi Carta dei vincoli PGT Comune di Corte Franca).



2.1.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento quadrilocale al piano terra ristrutturato nel 2005 e facente parte di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare al rustico, come soffitta. L'appartamento in oggetto è indicato da ultimo titolo edilizio autorizzato, DIA n° 112/2005 del 21/09/2005. L'accesso all'immobile avviene attraverso una corte comune e un piccolo porticato d'ingresso autonomo. Internamente l'immobile è composto da un ampio soggiorno-cucina, 3 camere da letto di cui una con bagno padronale, 1 bagno, 1 piccolo ripostiglio e un atrio con annesso locale adibito a cabina armadio. I locali hanno altezze difformi rispetto alle altezze indicate nel titolo edilizio e nella scheda catastale.

L'unità immobiliare non dispone di un posto auto esclusivo.

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso, perciò anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente ampliato.

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n° 11/1957 provvedimento n°9/1959.
- Pratica edilizia n°4/1961 provvedimento n° 31/1964.
- Pratica edilizia n°29/1966.
- Pratica edilizia n° 119/1968.
- Pratica edilizia n° 4/1971.
- Pratica edilizia n° 138/1972.
- Pratica edilizia n° 2/1973, concessione edilizia n° 16/1973.
- Pratica edilizia n° 150/1985, concessione edilizia n° 66/1987.
- Pratica edilizia n° 67/1999, concessione edilizia n° 120/1999.
- Pratica edilizia n° 112/2005, DIA n° prot. 10506 del 21.09.2005.
- Pratica edilizia n° 30/2008, DIA n° prot. 3012 del 11.03.2008.
- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012.

2.1.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di immobile ad uso appartamento quadrilocale al piano terra in fabbricato plurifamigliare privo di autorimessa esclusiva con ampia zona esterna comune alle restanti unità immobiliari. L'unità è abitabile fin da subito, ma priva dei requisiti necessari all'abitabilità per la residenza a causa delle altezze. Necessita comunque di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.



L'immobile, nel complesso, si trova in discrete condizioni di manutenzione, e visto il contesto in cui si trova è commercializzabile, ma con difficoltà a causa delle altezze dei locali difformi.

2.2 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un appartamento quadrilocale posto al piano terra-semi interrato del fabbricato plurifamiliare oggetto di perizia. All'unità immobiliare si accede attraverso corte comune da un piccolo portico d'ingresso posto ad ovest del fabbricato. La corte comune- giardino esterno si presenta non ben curata. L'immobile si compone di una piccola bussola d'ingresso che anticipa il soggiorno, collegato allo spazio cucina tramite due grandi aperture nella muratura. Dalla cucina si può accedere ad un piccolo ambiente adibito a lavanderia, mentre dal soggiorno si può accedere direttamente ad una prima camera di discrete dimensioni e attraverso un ampio disimpegno possiamo accedere ai restanti ambienti che compongono la zona notte, costituiti da altre due camere da letto, due bagni e una cabina armadio.

L'altezza dei locali dell'appartamento è di 2,58 m, tranne per il bagno della camera matrimoniale che ha un'altezza pari a 2,40 m.

Esternamente, al fabbricato è presente un giardino- corte comune poco curato, sul quale sono stati realizzati alcuni manufatti e una tettoia in calcestruzzo e legno che non sono indicati negli elaborati degli atti delle pratiche edilizie visionati in comune.

Nel 2005 l'immobile è stato caratterizzato da intervento di ristrutturazione.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile, la pavimentazione interna è diversa stanza per stanza, con pavimenti in marmo/travertino nella zona giorno, pavimentazioni in ceramica nei bagni e pavimentazioni in legno nelle camere da letto della zona notte. I rivestimenti dei bagni sono in marmo/travertino. Gli ambienti affacciati su lato ovest sono ben illuminati grazie alle ampie finestre e portefinestre, mentre quelli affacciati su lato ovest poco illuminati in quanto con aperture più piccole. Nel complesso i serramenti presenti, risalenti all'epoca di intervento di ristrutturazione, sono in buono stato di conservazione e sono realizzati in legno e con vetrocamera.

Tutte le aperture che danno all'esterno sono provviste di ante in legno in buone condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno laccate o con vetro opaco. Lo stesso portoncino di ingresso è in legno massello.

L'impianto elettrico è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e con caloriferi in ghisa. Non è presente un impianto di condizionamento.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'appartamento è attualmente occupato dagli affittuari dell'immobile.

I vari locali sono arredati, come visibili nelle immagini allegate, ma non sono oggetto di valutazione. L'appartamento nel complesso versa in condizioni di abitabilità, anche se necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria e di miglioramenti di areazione per evitare la presenza



di muffa sporadica in alcuni locali. Sono ravvisabili normali segni d'usura nelle finiture dei vari ambienti. L'unità può comunque essere abitabile sin da subito senza interventi importanti per quanto visibile.

2.2.2 CONFINI

L'interno fabbricato comprese le parti comuni, confina a nord e ovest con un complesso residenziale di recente costruzione, a est con un complesso industriale e a sud con la strada pubblica denominata via Tito Speri.

2.2.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 08/01/2026 ed è indicata negli allegati.



2.2.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento.

Per tanto avremo:

Abitazione	$111,27\text{mq} \times 100\% =$	111,27mq
Portico	$14,59\text{mq} \times 35\% =$	5,10mq
TOTALE SUPERFICIE	125,86mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		116,37mq
ARROTONDATA A		116,00mq

2.2.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio ante 1° settembre 1967, al più dell'epoca dei lavori di ristrutturazione effettuati. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.

L'unità immobiliare non ha subito più alcun intervento successivamente all'ultima pratica edilizia autorizzata. Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.



2.3 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica edilizia n° 112/2005, DIA n° prot. 10506 del 21.09.2005.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

☒ la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nella richiesta accesso atti al Comune di Corte Franca è stato rinvenuto l'ultimo titolo edilizio dell'immobile effettuato nel 2005 riguardante la sistemazione interna ed esterna dell'immobile.

Rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia depositata in comune l'unità immobiliare presenta alcune difformità quali nuove tramezze divisorie, un'apertura nella muratura non segnalata, la portafinestra del soggiorno di dimensioni maggiori.

È presente una difformità non sanabile anche nelle altezze d'interpiano dell'interno immobile. Le altezze dei locali indicate nel progetto depositato del 2005 e riconfermato nella pratica del 2012 erano di 2,70 m, mentre le altezze rilevate in fase di sopralluogo sono di 2,58m massimo

In base l'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 essendo la difformità dell'altezza superiore alle tolleranze consentite rispetto a quella indicata negli elaborati autorizzati si ritiene la violazione non sanabile.

E' infine presente anche su cortile comune con le altre unità una tettoia in vicinanza al portico che non è indicata negli elaborati depositati e quindi non è autorizzata.

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

☒ NO

☐ SI



2.3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 13

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5 vani

Rendita 184,38 euro

Superficie catastale: 113 m² – 108 m² (escluse aree scoperte)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

☒ la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

Sono presenti pareti divisorie e aperture (indicate in color verde e blu nell'allegato 3) difformi rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

L'altezza di piano misurata di m 2,58 è diversa dall'altezza di metri 2,70 indicata negli elaborati catastali. Questa pur essendo sanabile catastalmente necessita prima della regolarizzazione edilizio-urbanistica che non è sanabile. Sulla scheda catastale inoltre non è indicato il bagno a nord che invece è presente in sito e compare negli elaborati grafici della pratica edilizia.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☒ NO

☐ SI



2.3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- ☒ Piena
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [REDACTED], soggetto esecutato della perizia.

Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [REDACTED] che lo ha locato.

Condizioni limitanti:

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto

(L'immobile è locata e occupato da conduttore con contratto di affitto con durata dal 11/01/2023 al 12/01/2027)

Codice identificativo del contratto di affitto: TM424T001251000GG



2.3.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile in oggetto è stato concesso in comodato ed è locato dal comodatario. Quindi sono da considerare i relativi contratti. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.

L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

2.3.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, e oneri non opponibili all'acquirente.



2.4 LOTTO 2 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.4.1 LOTTO 2 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

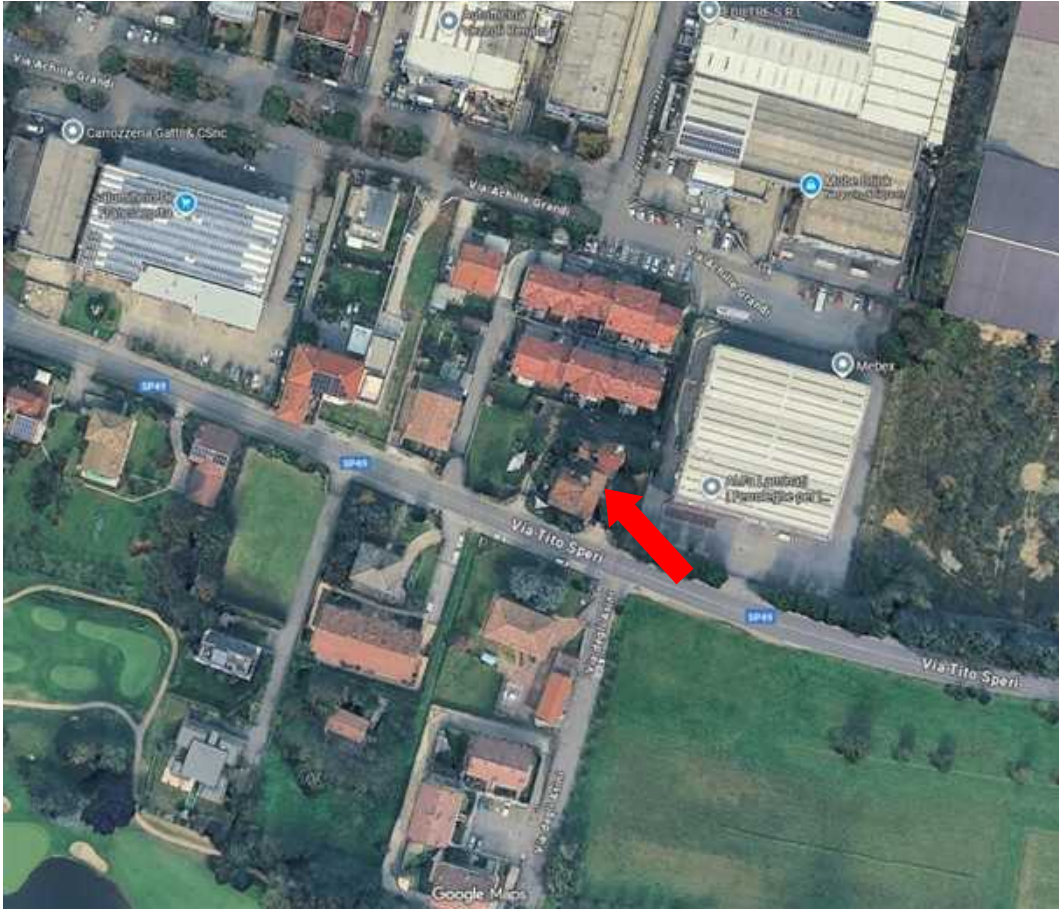
- Provincia: Brescia
- Comune: Corte Franca
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L'immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.



2.4.2 VISTA AEREA



2.4.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca (Bs) in zona Zona B.III – Residenziali a densità media (vedi estratto allegato)



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

-  Area B.I - Residenziali ad alta densità
- Area B.II - Residenziali a densità medio-alta
-  Area B.III - Residenziali a densità media 
- Area B.IV - Residenziali a densità medio-bassa
- Area B.V - Residenziali a densità bassa
- Area B.VI - Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di Corte Franca).

Si segnala che l'immobile è posto all'interno dell'area di rispetto dei pozzi per il prelievo di acque per il consumo umano e si affaccia su strada urbana di quartiere - E (Vedi Carta dei vincoli PGT Comune di Corte Franca).



2.4.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento trilocale al piano terra facente parte di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare identificata come soffitta.

L'accesso all'immobile avviene da corte comune. Il portoncino d'ingresso posto su lato est del fabbricato. Internamente l'immobile è composto da un atrio d'ingresso il quale collega il locale adibito a cucina con il locale catastalmente denominato Tinello all'interno della torre circolare dell'immobile. Dal locale tinello, attraverso due porte distinte è possibile raggiungere altri due locali adibiti a camere da letto. Le stesse due camere hanno in comune un atrio che porta all'unico bagno dell'immobile. L'appartamento è fornito anche di un piccolo locale adibito a ripostiglio posto al piano primo e collegato, tramite piccola rampa di scale, ad una delle camere da letto. Accessibile dall'esterno è presente anche un locale angusto adibito a lavanderia e un locale caldaia interrato.

L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto esclusivo all'interno della corte comune all'intero fabbricato.

Esternamente su corte comune è stata realizzata una tettoia in legno che non è indicata negli elaborati allegati alla pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale. Altra difformità riscontrata, ma sanabile è la mancanza di due piccole aperture (nel bagno e nell'atrio) non realizzate rispetto quanto indicato nella pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale.

Il fabbricato a cui appartiene l'unità in oggetto è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso, perciò anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente modificato con i seguenti titoli edilizi.

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n° 11/1957 provvedimento n°9/1959.
- Pratica edilizia n°4/1961 provvedimento n° 31/1964.
- Pratica edilizia n°29/1966.
- Pratica edilizia n° 119/1968.
- Pratica edilizia n° 4/1971.
- Pratica edilizia n° 138/1972.
- Pratica edilizia n° 2/1973, concessione edilizia n° 16/1973.
- Pratica edilizia n° 150/1985, concessione edilizia n° 66/1987.
- Pratica edilizia n° 67/1999, concessione edilizia n° 120/1999.
- Pratica edilizia n° 112/2005, DIA n° prot. 10506 del 21.09.2005.
- Pratica edilizia n° 30/2008, DIA n° prot. 3012 del 11.03.2008.
- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012.



2.4.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di un appartamento trilocale al piano terra privo di autorimessa esclusiva. Lo stato è abitabile sin da subito anche se l'unità in oggetto necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile si presenta sostanzialmente nello stato originario di realizzazione. Nel complesso è in condizioni accettabili di manutenzione, è comunque abitabile e commercializzabile visto il contesto in cui si trova, nonostante la piccola difformità sopra indicata.

2.5 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.5.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FINITURE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale posto al piano terra. All'unità immobiliare si accede da corte comune attraverso una porta d'ingresso vetrata di modeste dimensioni su lato est del fabbricato plurifamigliare. La corte comune- giardino esterno si presenta non ben curata. L'immobile, al suo ingresso, presenta un atrio e da questo è possibile raggiungere il locale cucina, ampio e ben illuminato e il tinello posto al piano terra della torre circolare del fabbricato.

Dal tinello si accede a due ambienti distinti adibiti a camere da letto dell'appartamento e all'atrio con bagno (in questi locali non sono state realizzate le aperture in difformità a quanto indicato negli elaborati della pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale).

L'altezza di interpiano dell'appartamento varia da ambiente ad ambiente come indicato negli elaborati grafici.

Dall'atrio d'ingresso al piano terra si può accedere anche alla zona esterna posta su lato ovest del fabbricato, parzialmente pavimentata e parzialmente coperta a portico. Dal portico esterno infine si può accedere ad un locale lavanderia e ad un locale caldaia interrato. La corte comune non presenta separazioni visive effettive con le proprietà dei restanti immobili del fabbricato.

Le finiture all'interno dell'appartamento sono quelle originali dell'epoca di realizzazione del fabbricato.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile tranne per alcune porzioni di pareti finite con mattoni a vista (parete divisoria tra cucina e atrio d'ingresso) o con rivestimento in ciottoli di fiume (muro divisorio tra torre circolare e atrio d'ingresso). La pavimentazione interna cambia da stanza a stanza, è presente pavimentazione in cotto in cucina, una pavimentazione in materiale lapideo irregolare per forma e dimensione nell'atrio di ingresso e in parte del locale della torre circolare, pavimentazione in linoleum nella restante parte della torre circolare e pavimentazioni in legno nelle due camere da letto. Il rivestimento del bagno in ceramica sono quelli dell'epoca di costruzione del fabbricato. Gli ambienti sono ben illuminati grazie alla presenza di numerose aperture finestrate e grandi vetrate. Nel complesso i serramenti presenti a doppio infisso, risalenti all'epoca di edificazione, sono in buono stato di conservazione e sono realizzati in legno ma sprovvisti di vetrocamera (vetro singolo).



Non tutte le aperture che danno sull'esterno sono provviste di ante in legno. Quelle presenti si trovano in buone condizioni di manutenzione.

Le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno e vetro e sempre riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'impianto elettrico, per quanto potuto riscontrare, è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e con caloriferi in ghisa e alluminio. È presente anche una stufa a pellet posta all'interno della camera circolare. Non è presente un impianto di condizionamento.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è attualmente occupato dallo stesso proprietario dell'intero fabbricato.

I vari locali sono arredati, come visibili nelle immagini allegate, ma non sono oggetto di valutazione. L'appartamento nel complesso versa in condizioni di abitabilità, anche se necessita di lavori di sistemazione dovuti alla scarsa manutenzione negli anni. L'unità può comunque essere abitabile sin da subito senza interventi importanti per quanto visibile.

2.5.2 CONFINI

L'interno fabbricato comprende le parti comuni, confina a nord e ovest con un complesso residenziale di recente costruzione, a est con un complesso industriale e a sud con la strada pubblica denominata via Tito Speri.

2.5.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 08/01/2026 ed è indicata negli allegati.



2.5.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento.

Per tanto avremo:

Abitazione	$121,68\text{mq} \times 100\% =$	121,68mq
Portico	$10,91\text{mq} \times 35\% =$	3,82mq
Ripostiglio al piano primo	$6,19\text{mq} \times 50\% =$	3,09mq
Locale tecnico	$10,56\text{mq} \times 50\% =$	5,28mq
TOTALE SUPERFICIE	149,34mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		133,87mq
ARROTONDATA A		133,00mq

2.5.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.

Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.



2.6 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.6.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati e ultimo stato di fatto autorizzato

- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012 per realizzazione di nuove unità abitative con demolizione parziale di fabbricati esistenti.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

☒ la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nella richiesta accesso atti al Comune di Corte Franca è stato trovato l'ultimo stato legittimo dell'immobile con n° prot. 9552 del 21/07/2012 Pratica edilizia n°68/2012.

Rispetto a quanto indicato nella pratica depositata in comune l'unità immobiliare presenta una finestra nell'atrio e una seconda finestra nel bagno dell'appartamento non realizzate. E' infine presente anche su cortile comune con le altre unità una tettoia in vicinanza al fabbricato in lato est che non è indicata negli elaborati depositati e quindi non è autorizzata.

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

☐ NO

☒ SI la situazione dello stato di fatto è sanabile.

Il costo presunto della sanatoria sarà di circa 2.000,00 €



2.6.2 RISPONDERENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 17

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 6 vani

Rendita 221,25 euro

Superficie catastale: 132 m² – 129 m² (escluse aree scoperte)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

☒ la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

Rispetto a quanto indicato sulla scheda catastale l'unità immobiliare presenta una finestra nell'atrio e una seconda finestra nel bagno dell'appartamento non realizzate. E' infine presente anche su cortile comune con le altre unità una tettoia in vicinanza al fabbricato in lato est che non è indicata negli elaborati e quindi non è autorizzata.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☐ NO

☒ SI ed i costi della pratica catastale per modificare la scheda catastale dell'appartamento sono di circa 700,00 € oltre ai costi della pratica edilizia in sanatoria già indicati



2.6.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- ☒ Piena
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [REDACTED], soggetto esecutato della perizia.

Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [REDACTED].

Condizioni limitanti:

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto
(L'immobile è occupato dall'esecutato)



2.6.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile è concesso in comodato e non è locato, ma risulta occupato dall'esecutato. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.

L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

2.6.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.



2.7 LOTTO 3 – INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE

2.7.1 LOTTO 3 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

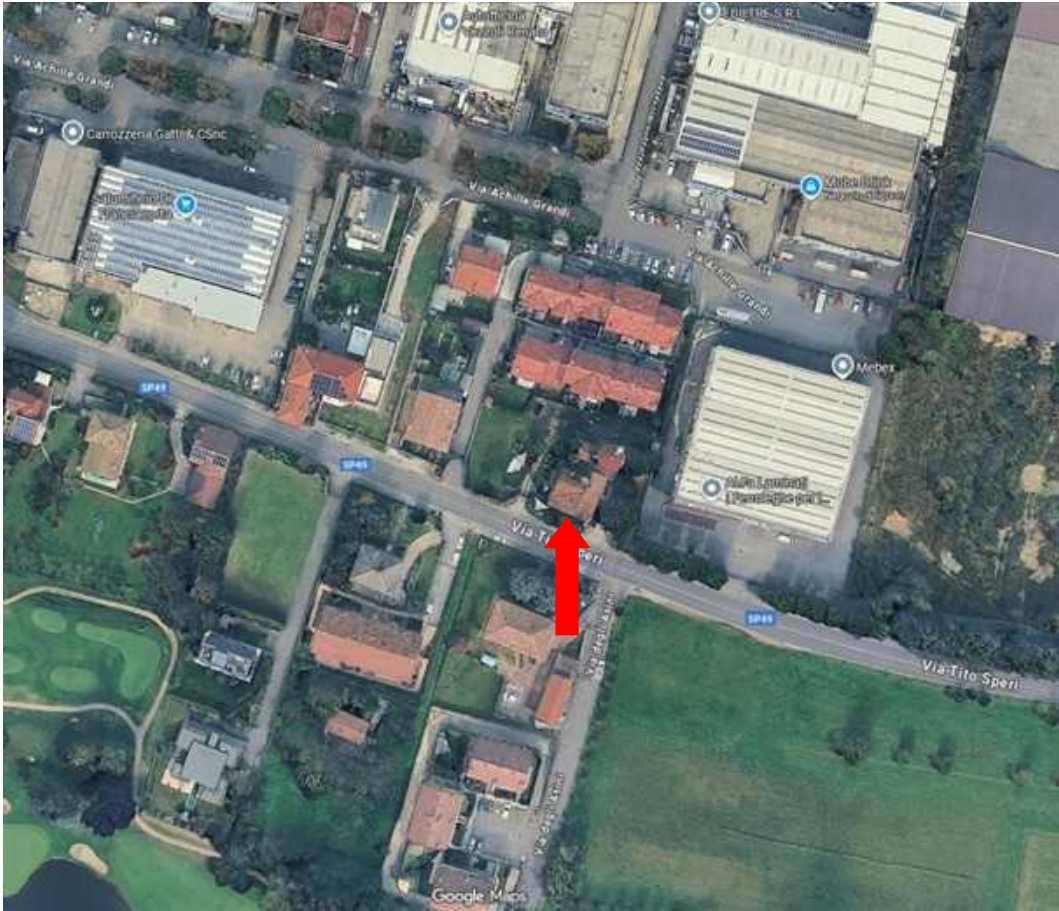
- Provincia: Brescia
- Comune: Corte Franca
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

L’unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L’immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L’immobile dista in linea d’aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d’Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.



2.7.2 VISTA AEREA



2.7.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca (Bs) in zona Zona B.III – Residenziali a densità media (vedi estratto allegato)



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

- Area B.I - Residenziali ad alta densità
- Area B.II - Residenziali a densità medio-alta
- Area B.III - Residenziali a densità media ←
- Area B.IV - Residenziali a densità medio-bassa
- Area B.V - Residenziali a densità bassa
- Area B.VI - Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di Corte Franca).

Si segnala che l'immobile è posto all'interno dell'area di rispetto dei pozzi per il prelievo di acque per il consumo umano e si affaccia su strada urbana di quartiere - E (Vedi Carta dei vincoli PGT Comune di Corte Franca).



2.7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento trilocale al piano rialzato e facente parte di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare soffitta a rustico.

L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari e al portico (comune solo all'unità subalterno 15 sottotetto) posto in lato sud del fabbricato.

Dal portoncino si accede all'ingresso attraverso una piccola bussola che porta ad un ampio atrio di smistamento che collega tutti gli ambienti dell'appartamento. Su lato est dell'appartamento si trovano due ampie camere da letto mentre su lato ovest si trova un ampio soggiorno servito da un locale adibito a cucina. Sempre dall'atrio di ingresso troviamo su lato nord l'unico bagno a servizio dell'appartamento. La cucina è servita da un piccolo corridoio con funzione di ripostiglio posto sotto la scala per l'unità immobiliare al piano superiore. A completamento è presente anche una terrazza esclusiva in lato nord comunicante con una scala che può costituire un secondo accesso sul retro dell'immobile dalla corte comune.

L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato.

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso, perciò anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente ampliato.

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n° 11/1957 provvedimento n°9/1959.
- Pratica edilizia n°4/1961 provvedimento n° 31/1964.
- Pratica edilizia n°29/1966.
- Pratica edilizia n° 119/1968.
- Pratica edilizia n° 4/1971.
- Pratica edilizia n° 138/1972.
- Pratica edilizia n° 2/1973, concessione edilizia n° 16/1973.
- Pratica edilizia n° 150/1985, concessione edilizia n° 66/1987.
- Pratica edilizia n° 67/1999, concessione edilizia n° 120/1999.
- Pratica edilizia n° 112/2005, DIA n° prot. 10506 del 21.09.2005.
- Pratica edilizia n° 30/2008, DIA n° prot. 3012 del 11.03.2008.
- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012.



2.7.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di un appartamento trilocale al piano rialzato privo di autorimessa esclusiva con ampia zona esterna comune alle restanti unità immobiliari.

L'unità è abitabile fin da subito anche se necessita comunque di piccoli interventi di manutenzione ordinaria. A causa delle muffe presenti sono necessari interventi di risanamento per eliminare ponti termici e migliorare l'aerazione in quasi tutti i locali. L'immobile, nel complesso, comunque si trova in condizioni accettabili di manutenzione, ed è commercializzabile visto il contesto in cui si trova.

2.8 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.8.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FINITURE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale posto al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare oggetto di perizia. All'unità immobiliare si accede attraverso corte comune a tutte le unità e dal portico comune con il solo subalterno 15. La corte comune-giardino esterno si presenta non ben curata.

Come già indicato dal portoncino si accede attraverso una piccola bussola all'atrio di smistamento che collega tutti gli ambienti dell'appartamento. Su lato est dell'appartamento si trovano due ampie camere da letto mentre su lato ovest si trova il soggiorno e la cucina e infine su lato nord l'unico bagno a servizio dell'appartamento. La cucina è servita da un piccolo corridoio con funzione di ripostiglio posto sotto la scala per l'unità immobiliare al piano superiore. È presente anche una terrazza esclusiva in lato nord comunicante con una scala che può costituire un secondo accesso sul retro dell'immobile dalla corte comune.

L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato.

L'altezza dei locali dell'intero appartamento è a norma e conforme a quanto indicato negli elaborati.

Nel giardino condominiale sono presenti dei manufatti decorativi realizzati per lo più in calcestruzzo o legno in stato di abbandono.

Le finiture all'interno dell'appartamento, sono risalenti agli anni di realizzazione del fabbricato.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile con la parete del camino in soggiorno rivestita in ciottoli di fiume. La pavimentazione varia a seconda dell'ambiente, infatti nel soggiorno e nell'atrio d'ingresso è presente un materiale lapideo irregolare per forma e dimensione, nella cucina e nelle camere da letto invece la pavimentazione è composta da marmette in graniglia. La pavimentazione nel bagno è costituita da elementi in ceramiche di piccole dimensioni, come anche il rivestimento delle pareti che però si caratterizza da elementi di piccole dimensioni come visibile da immagini allegate. I serramenti presenti sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e sono in discreto stato di conservazione pur non possedendo i dovuti requisiti odierni di



efficientamento energetico. Infatti sono caratterizzati da semplici vetri monolastra (senza vetrocamera) e con telai in legno massello.

Tutte le finestre esterne sono provviste di ante in legno a struttura semplice, ma in buono stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno laccate e i portoncini d'ingresso sono uno in legno massello e uno con presenza di elementi in vetro.

L'impianto elettrico è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta in cucina e con caloriferi in ghisa. Non è presente un impianto di condizionamento. Per l'efficienza energetica dell'unità è consultabile il certificato energetico allegato.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'appartamento è attualmente occupato dagli affittuari dell'unità immobiliare, per questo i vari locali sono arredati, come visibili nelle immagini allegate. Le camere da letto e il bagno presentano evidenti ed estese presenze di muffa e umidità su diverse pareti.

L'appartamento quindi è in condizioni di abitabilità, sempre che vengano effettuati i risanamenti necessari. Sono ravvisabili alcuni segni d'usura nelle varie finiture dell'immobile dovuti alla vetustà del fabbricato.

2.8.2 CONFINI

L'interno fabbricato comprese le parti comuni, confina a nord e ovest con un complesso residenziale di recente costruzione, a est con un complesso industriale e a sud con la strada pubblica denominata via Tito Speri.

2.8.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 08/01/2026 ed è indicata negli allegati.



2.8.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento.

Per tanto avremo:

Abitazione piano rialzato	$99,84\text{mq} \times 100\% =$	99,84mq
Terrazza	$11,68\text{mq} \times 35\% =$	4,08mq
TOTALE SUPERFICIE	111,52mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		103,92mq
ARROTONDATA A		104,00mq

2.8.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.

Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.



2.9 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.9.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012 per realizzazione di nuove unità abitative con demolizione parziale di fabbricati esistenti.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

☐ la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

☐ NO

☐ SI



2.9.2 RISPONDERENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 14

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5,5 vani

Rendita 202,81 euro

Superficie catastale: 107 m² – 103 m² (escluse aree scoperte)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

☐ la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☐ NO

☐ SI



2.9.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- ☒ Piena
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [REDACTED], soggetto esecutato della perizia.

Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [REDACTED] che lo ha locato.

Condizioni limitanti:

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto

L'immobile è locato e occupato da conduttore con contratto d'affitto stipulato il 01/11/2022 e valido dal 11/12/2022 al 02/12/2026 ad un congruo canone,

Inoltre è presente scrittura privata registrata al N° protocollo :24062112540115685 del 21/06/2024

Tutti gli atti sono visibili nel fascicolo del procedimento.



2.9.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile in oggetto è stato concesso in comodato ed è locato dal comodatario. Quindi sono da considerare i relativi contratti. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.

L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

2.9.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, e oneri non opponibili all'acquirente.



2.10 LOTTO 4 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.10.1 LOTTO 4 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

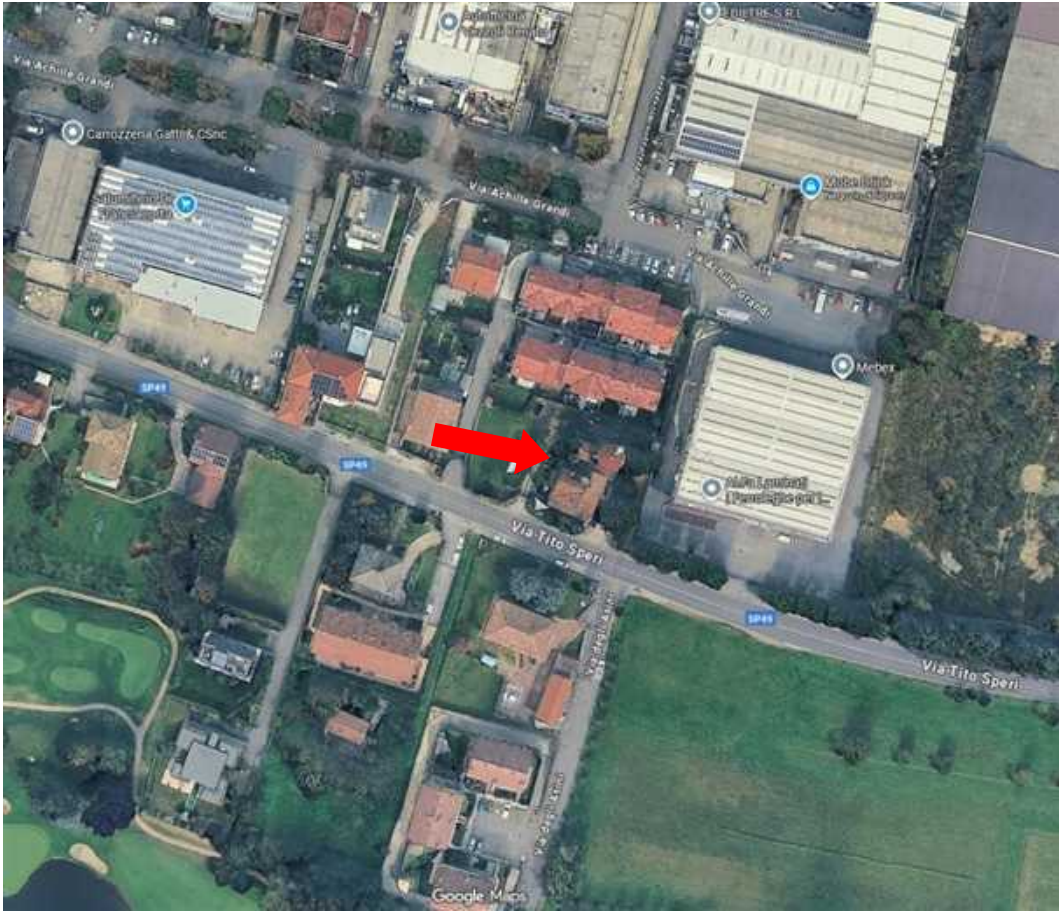
Localizzazione:

- Provincia: Brescia
- Comune: Corte Franca
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

L'unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L'immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune. L'immobile dista in linea d'aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d'Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.



2.10.2 VISTA AEREA



2.10.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca (Bs) in zona Zona B.III – Residenziali a densità media (vedi estratto allegato)



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

-  Area B.I - Residenziali ad alta densità
- Area B.II - Residenziali a densità medio-alta
-  Area B.III - Residenziali a densità media 
- Area B.IV - Residenziali a densità medio-bassa
- Area B.V - Residenziali a densità bassa
- Area B.VI - Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di Corte Franca).

Si segnala che l'immobile è posto all'interno dell'area di rispetto dei pozzi per il prelievo di acque per il consumo umano e si affaccia su strada urbana di quartiere - E (Vedi Carta dei vincoli PGT Comune di Corte Franca).



2.10.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento trilocale al piano primo con una camera al piano secondo di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare a soffitta.

L'accesso all'immobile avviene da corte comune con scala privata di accesso al piano primo con balcone antistante al portoncino d'ingresso.

All'interno l'immobile si sviluppa su più livelli. L'appartamento si compone al piano primo di un atrio d'ingresso, un locale soggiorno, una cucina circolare posta nella torre del fabbricato, una camera da letto, un atrio centrale e un bagno. Al piano superiore, raggiungibile tramite scala a chiocciola interna o tramite scala esterna al torrione, troviamo la seconda camera da letto.

L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato e presenta un percorso pedonale di accesso dalla strada pubblica attraverso vialetti comuni e scala privata particolarmente tortuoso.

Difficoltà riscontrate, ma sanabili sono la diversa disposizione di alcune aperture nella camera al piano secondo e nella parete lato ovest dell'ingresso al piano primo rispetto quanto indicato nella pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale, il tutto meglio indicato negli elaborati grafici allegati.

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso, perciò anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente ampliato.

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n° 11/1957 provvedimento n°9/1959.
- Pratica edilizia n°4/1961 provvedimento n° 31/1964.
- Pratica edilizia n°29/1966.
- Pratica edilizia n° 119/1968.
- Pratica edilizia n° 4/1971.
- Pratica edilizia n° 138/1972.
- Pratica edilizia n° 2/1973, concessione edilizia n° 16/1973.
- Pratica edilizia n° 150/1985, concessione edilizia n° 66/1987.
- Pratica edilizia n° 67/1999, concessione edilizia n° 120/1999.
- Pratica edilizia n° 112/2005, DIA n° prot. 10506 del 21.09.2005.
- Pratica edilizia n° 30/2008, DIA n° prot. 3012 del 11.03.2008.
- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012.



2.10.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di un appartamento trilocale al piano primo con una camera al piano secondo privo di autorimessa esclusiva. Lo stato, per quanto visibile data la quantità di mobilio presente nei locali, è abitabile.

L'unità in oggetto necessiterebbe di piccoli interventi di manutenzione ordinaria dovuti al disuso prolungato dell'appartamento.

Nel complesso è in condizioni accettabili di manutenzione, è comunque abitabile e commercializzabile visto il contesto in cui si trova, nonostante la piccola difformità sopra indicata.

2.11 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.11.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FINITURE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale al piano primo con una camera al piano secondo del fabbricato plurifamiliare oggetto di perizia. La corte comune- giardino esterno si presenta non ben curata.

L'accesso all'immobile avviene da corte comune con scala privata di accesso al piano primo con balcone antistante al portoncino d'ingresso il tutto raggiungibile attraverso un percorso pedonale di accesso dalla strada pubblica con vialetti comuni particolarmente tortuosi.

All'interno l'immobile si sviluppa su più livelli.

Alla data del sopralluogo, buona parte dei locali dell'immobile risultano occupati da mobilio e oggetti di varia natura accatastati sull'intera superficie calpestabile, rendendo difficoltoso l'accesso e la completa ispezione degli ambienti.

All'ingresso è presente un atrio che collega, attraverso tre scalini d'accesso, il soggiorno.

Sempre dall'atrio d'ingresso possiamo accedere, su lato nord dell'unità immobiliare, ad un piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina, alla camera e al bagno del piano primo e l'accesso alla camera al piano secondo del torrione attraverso piccola scala a chiocciola.

È presente anche una scala di accesso esterna in lato ovest per la camera al piano superiore della torre, che al momento era impraticabile.

Le varie altezze dei locali sono variabili in ogni ambiente, ma conformi a quanto indicato negli elaborati grafici della pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale.

Per quanto visibile a causa del mobilio stipato presente le finiture sono quelle originarie dell'anno di costruzione.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile, la pavimentazione interna è in ceramica. I rivestimenti del bagno sono in anch'essi in ceramica.



Nel complesso i serramenti, costruiti in legno e vetro singolo, per ciò che ho potuto vedere risultano in discreto stato di conservazione e risalgono al periodo di costruzione dell'unità immobiliare.

Tutte le finestre che danno all'esterno sono provviste di ante in legno in buone condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno laccate e lo stesso portoncino di ingresso è in legno massello.

L'impianto elettrico è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e con caloriferi in ghisa. Non è presente un impianto di condizionamento.

In sede di sopralluogo l'appartamento è attualmente inutilizzato e quindi non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti.

L'appartamento nel complesso versa in condizioni di abitabilità, anche se necessita di lavori di sistemazione dovuti alla poca cura dell'immobile e al prolungato inutilizzo.

2.11.2 CONFINI

L'interno fabbricato comprese le parti comuni, confina a nord e ovest con un complesso residenziale di recente costruzione, a est con un complesso industriale e a sud con la strada pubblica denominata via Tito Speri.

2.11.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 08/01/2026 ed è indicata negli allegati.



2.11.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento.

Per tanto avremo:

Abitazione	$125,99\text{mq} \times 100\% =$	125,99mq
Portico	$4,81\text{mq} \times 35\% =$	1,68mq
Scala esterna	$8,83\text{mq} \times 35\% =$	3,09mq
TOTALE SUPERFICIE	139,63mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		130,76mq
ARROTONDATA A		130,00mq

2.11.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.

Lo stato di conservazione, dato il disuso prolungato nel tempo, sembra comunque sufficiente per essere abitabile.



2.12 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.12.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012 per realizzazione di nuove unità abitative con demolizione parziale di fabbricati esistenti.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

☒ la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nella richiesta accesso atti al Comune di Corte Franca è stato trovato l'ultimo stato legittimo dell'immobile con n° prot. 9552 del 21/07/2012 Pratica edilizia n°68/2012.

Rispetto a quanto indicato nella pratica depositata in comune per l'unità immobiliare è stata riscontrata una difformità sanabile costituita nella diversa disposizione di alcune aperture nella camera al piano secondo (torrione), nella parete lato ovest dell'ingresso e nella cucina al piano primo, il tutto meglio indicato negli elaborati grafici allegati.

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

☐ NO

☒ SI la situazione dello stato di fatto è sanabile.

Il costo presunto sarà di circa 2.000,00 €



2.12.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 16

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5,5 vani

Rendita 202,81 euro

Superficie catastale: 133 m² – 129 m² (escluse aree scoperte)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

☒ la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

Rispetto a quanto indicato nella scheda catastale per l'unità immobiliare è stata riscontrata una difformità sanabile costituita nella diversa disposizione di alcune aperture nella camera al piano secondo (torrione), nella parete lato ovest dell'ingresso e nella cucina al piano primo, il tutto meglio indicato negli elaborati grafici allegati.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☐ NO

☒ SI ed i costi della pratica catastale per modificare la scheda catastale dell'appartamento sono di circa 700,00 € oltre ai costi della pratica edilizia in sanatoria già indicati



2.12.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- ☒ Piena
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [REDACTED], soggetto esecutato della perizia.

Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [REDACTED] srls.

Condizioni limitanti:

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto
(L'immobile è utilizzato dall'esecutato come deposito mobili).



2.12.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile è concesso in comodato e non è locato, ma risulta occupato dall'esecutato come deposito mobili. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.

L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

2.12.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.



2.13 LOTTO 5 – INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE

2.13.1 LOTTO 5 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

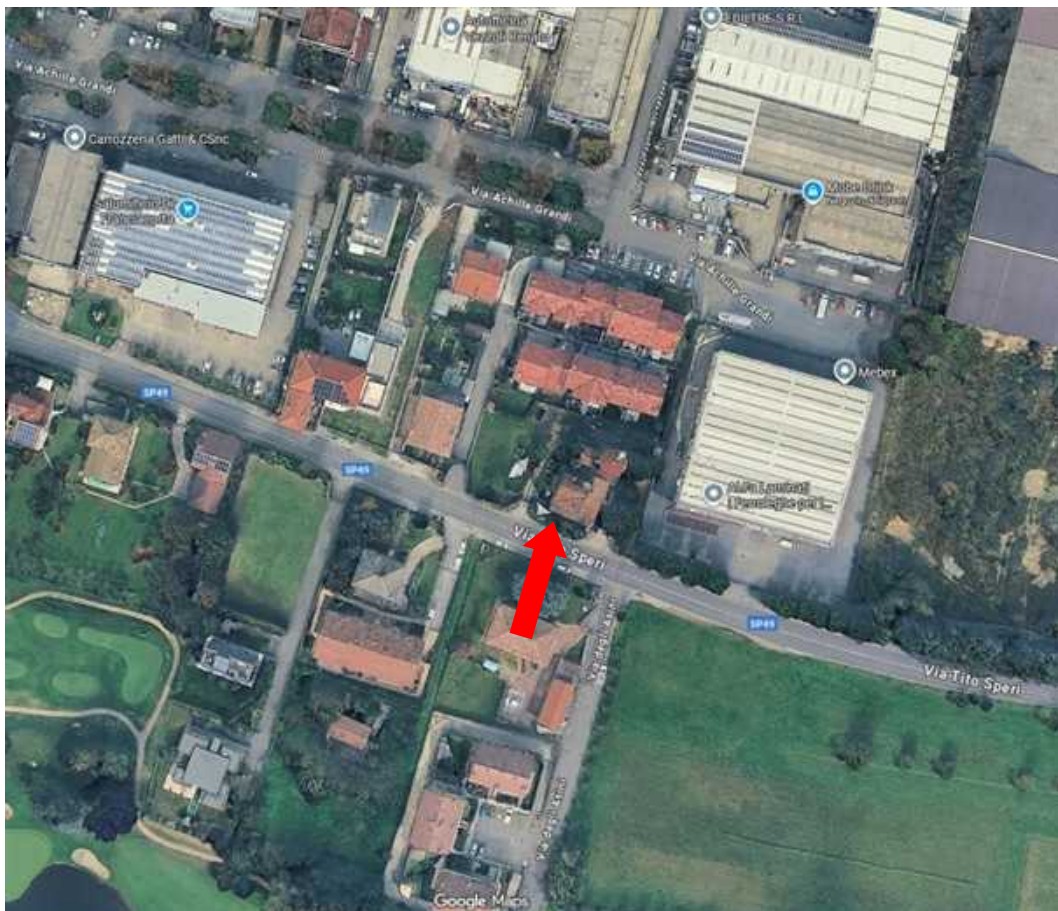
- Provincia: Brescia
- Comune: Corte Franca
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

L’unità immobiliare è sita nel territorio della Franciacorta nel comune di Corte Franca (BS) nella località di Colombaro in via Tito Speri n.17. L’immobile è a poca distanza dai campi da Golf ed è adiacente alla zona industriale del comune.

L’immobile dista in linea d’aria circa 1,2 Km da centro di Nigoline e 1,3 Km dal centro di Timoline, i due centri abitati più popolati del comune di Corte Franca e dista meno di 5 Km dalle coste del lago d’Iseo. La piccola zona residenziale circostante si trovano in un contesto urbanizzato con servizi nelle vicinanze.



2.13.2 VISTA AEREA



2.13.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Corte Franca (Bs) in zona Zona B.III – Residenziali a densità media (vedi estratto allegato)



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

-  Area B.I - Residenziali ad alta densità
- Area B.II - Residenziali a densità medio-alta
-  Area B.III - Residenziali a densità media 
- Area B.IV - Residenziali a densità medio-bassa
- Area B.V - Residenziali a densità bassa
- Area B.VI - Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di Corte Franca).

Si segnala che l'immobile è posto all'interno dell'area di rispetto dei pozzi per il prelievo di acque per il consumo umano e si affaccia su strada urbana di quartiere - E (Vedi Carta dei vincoli PGT Comune di Corte Franca).



2.13.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare al rustico nel sottotetto di un fabbricato costituito da altre n. 4 unità abitative oltre alla presente.

L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari. Da qui con un portico (comune solo all'unità subalterno 14) e una scala esclusiva si arriva al primo spazio aperto dell'unità.

Agli spazi al rustico interni da finire, si arriva attraverso delle aperture attualmente prive di serramenti.

L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato.

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso, perciò anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente ampliato.

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n° 11/1957 provvedimento n°9/1959.
- Pratica edilizia n°4/1961 provvedimento n° 31/1964.
- Pratica edilizia n°29/1966.
- Pratica edilizia n° 119/1968.
- Pratica edilizia n° 4/1971.
- Pratica edilizia n° 138/1972.
- Pratica edilizia n° 2/1973, concessione edilizia n° 16/1973.
- Pratica edilizia n° 150/1985, concessione edilizia n° 66/1987.
- Pratica edilizia n° 67/1999, concessione edilizia n° 120/1999.
- Pratica edilizia n° 112/2005, DIA n° prot. 10506 del 21.09.2005.
- Pratica edilizia n° 30/2008, DIA n° prot. 3012 del 11.03.2008.
- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012.

2.13.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di unità immobiliare al rustico, privo di autorimessa esclusiva. Anche per poter essere utilizzata come soffitta devono essere realizzate le opere mancanti quali i pavimenti con relativi sottofondi e tutte le finiture interne, gli impianti.



La zona è appetibile nel complesso però l'unità immobiliare in oggetto risulta difficilmente commercializzabile da sola.

2.14 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.14.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FNITURE

L'unità immobiliare è costituita da uno spazio nel sottotetto al rustico. Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo completo della sola struttura portante, dei tamponamenti esterni e della copertura.

L'immobile attualmente non è abitabile, nemmeno come soffitta come è accatastato.

L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari. Da qui con un portico (comune solo all'unità subalterno 14) e una scala esclusiva si arriva al primo spazio aperto dell'unità.

Agli spazi al rustico interni da finire, si arriva attraverso delle aperture attualmente prive di serramenti.

Il tipo di copertura è in legno con manto di copertura in tegole dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Come detto quindi devono ancora essere realizzate tutte le opere mancanti anche per essere utilizzato come soffitta quali i pavimenti con relativi sottofondi e tutte le finiture interne, compresi gli impianti.

Le altezze della struttura di copertura rispetto al piano al rustico risultano congruenti con gli elaborati della pratica edilizia depositata in comune e sulla scheda catastale.

Sono presenti alcune finestre nella muratura perimetrale complete di infissi rustici in legno e vetro singolo.

Tutte le aperture che danno all'esterno sono provviste di ante in legno in pessime condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare si configura pertanto come un volume non finito e non abitabile, destinato attualmente alla sola funzione di sottotetto. Ad oggi, senza interventi cospicui, non possiede i requisiti di autonomia funzionale

2.14.2 CONFINI

L'interno fabbricato comprende le parti comuni, confina a nord e ovest con un complesso residenziale di recente costruzione, a est con un complesso industriale e a sud con la strada pubblica denominata via Tito Speri.

2.14.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 08/01/2026 ed è indicata negli allegati.



2.14.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento.

Per tanto avremo:

Sottotetto (al rustico)	$112,51\text{mq} \times 100\% =$	112,51mq
Balcone	$1,83\text{mq} \times 35\% =$	0,64mq
Scala d'accesso scoperta	$6,35\text{mq} \times 35\% =$	2,22mq
TOTALE SUPERFICIE	120,69mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		115,37mq
ARROTONDATA A		115,00mq

2.14.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Non sono valutabili essendo lo spazio al rustico mancante di tutte le opere di finitura, come è verificabile dalla documentazione fotografica.

Lo stato di conservazione dell'immobile è in disuso in attesa di completare le opere.



2.15 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.15.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica edilizia n° 68/2012, PDC n° prot. 9552 del 21.07.2012 per realizzazione di nuove unità abitative con demolizione parziale di fabbricati esistenti.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

☒ la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Rispetto a quanto indicato nella pratica depositata in comune l'unità immobiliare NON E' FINITA e presenta difformità in alcune murature interne.

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

☐ NO

☒ SI la situazione dello stato di fatto è sanabile.

È necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia per autorizzare la realizzazione delle opere difformi e mancanti. Il costo presunto per la presentazione di tale pratica è di circa 2.000,00 € oltre al costo delle opere edilizie mancanti.



2.15.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 15

Categoria C/2

Classe 2

Consistenza 100 m²

Rendita 149,77 euro

Superficie catastale: 116 m²



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

☒ la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

Trattasi di unità immobiliare 'al rustico' posta nel sottotetto del fabbricato plurifamiliare. Accatastata come C/2 (soffitta) con diversa disposizione delle murature interne invece che F3 (in corso di costruzione).

Per rendere in futuro gli spazi utilizzabili a soffitta finita è necessaria prima una pratica edilizia per autorizzare la nuova disposizione delle murature interne e la realizzazione delle opere di finitura mancanti. Infine sarà da fare il successivo ri accatastamento conforme allo stato di fatto finale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

☐ NO

☒ SI ed i costi della pratica catastale per modificare la scheda catastale sono di circa 1000,00 € oltre ai costi della pratica edilizia già indicati



2.15.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- ☒ Piena
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [REDACTED], soggetto esecutato della perizia.

Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [REDACTED].

Condizioni limitanti:

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Libero
- ☐ Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto

(L'immobile non è occupato anche se sono presenti diversi tipi di materiali da smaltire)



2.15.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile è concesso in comodato e non è locato. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.

L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

2.15.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.



3. ANALISI ESTIMATIVA

3.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

3.2 BASI DEL VALORE

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1 .2) il valore di mercato viene così definito:

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



Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6. 11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A. 1.5) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

3.3 ASSUNZIONI LIMITATIVE

I valori di stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data nella quale vengono fatte le ricerche e le indagini svolte; trattandosi di dati previsionali risultano di tipo medio ordinario e quindi possono discostarsi dall'effettivo prezzo in una reale compravendita dove i vari fattori legati alla capacità dei contraenti e volontà soggettive ne individuano il prezzo.

Tutti i dati riportati nella presente perizia di stima si fondano sui dati forniti dalla documentazione fornita e dagli atti degli uffici pubblici, pertanto la veridicità del risultato finale è strettamente legato alla stessa veridicità dei dati messi a disposizione del perito.

3.4 CONDIZIONI LIMITATIVE

La condizione limitativa nella stesura della presente perizia riguarda l'impossibilità di verificare la reale situazione degli impianti di riscaldamento e elettrico che si ritiene abbiano subito deterioramenti nel tempo.

3.5 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO



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

3.6 SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato, come criterio di valutazione, il metodo del confronto con beni simili presenti sul mercato e compravenduti di recente.



3.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO NR. 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 13 il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in

€ 120.000,00 dicasi euro centoventimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 108.000,00 dicasi euro centoottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali vialetti, scala e giardino.

LOTTO NR. 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 17 il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in

€ 147.000,00 dicasi euro centoquarantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 132.300,00 dicasi euro centotrentaduemilaetrecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali vialetti, scala e giardino.

LOTTO NR. 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 14 il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in

€ 115.000,00 dicasi euro centoquindicimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).



Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato € 103.500,00 dicasi euro centotremilaecinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali vialetti, scala e giardino.

LOTTO NR. 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 16 il più probabile valore in **mercato libero** viene di fatto quantificato in

€ 144.000,00 dicasi euro centoquarantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € € 129.600,00 dicasi euro centoventinovemilaeseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali vialetti, scala e giardino.

LOTTO NR. 5

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 15 il più probabile valore in **mercato libero** viene di fatto quantificato in

€ 31.000,00 dicasi euro trentunomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato € 27.900,00 dicasi euro ventisettemilaenovecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali vialetti, scala e giardino.



4. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale Ing. GIUSEPPE TONINELLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298

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 d'interesse
- ☒ di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- ☒ di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività ed imparzialità
- ☒ di essere a conoscenza che il presente rapporto 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 ed alle condizioni riportate
- ☒ non ha alcun interesse verso il bene in questione
- ☒ ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- ☒ è 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.

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



5. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
- Pianta- appartamento Lotto 1 (allegato 3)
- Pianta- appartamento Lotto 2 (allegato 3)
- Pianta- appartamento Lotto 3 (allegato 3)
- Pianta- appartamento Lotto 4 (allegato 3)
- Pianta- soffitta Lotto 5 (allegato 3)
- Elaborati fotografici degli esterni (allegato 4)
- Elaborati fotografici degli interni (allegato 5)
- Visura catastale degli immobili (allegato 6)
- Estratto mappa (allegato 7)
- Scheda catastale (allegato 8)
- DIA n° 112/2005 (allegato 9)
- Permesso di costruire n° 68/2012 (allegato 10)
- Spese condominiali (allegato 11)
- Accettazione espressa di eredità (Atto notarile) (allegato 12)
- Attestati prestazioni energetica (allegato 13)
- Listino della borsa immobiliare di Brescia e banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 14)



ALLEGATO 1

Esecuzione immobiliare 369/2025

LOTTO 1

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

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento alla valutazione dell'immobile se avesse le altezze regolari e quindi oltre a analisi di mercato a:

- TABELLE OMI 1° semestre 2025 per "abitazioni di tipo civile normale" ZONA Via Fornaci, Via dei carretti e Via Tito Speri darebbe come valori di mercato min. €/mq 1.050,00 – max €/mq 1.250,00 la cui media di €/mq 1.150,00.
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 106859 del 20/01/2026 per Corte Franca (vedi allegato 14) per edifici definiti "recenti" con vetustà tra i 10 e i 20 anni della zona riporta, visto l'anno di realizzazione dell'unità immobiliare e vista l'anno di ristrutturazione dello stesso si considero il valore medio tra il massimo e il minimo della zona indicata:
 - Per Edifici "recenti" valore di mercato massimo €/mq 1820,00 - minimo €/mq 1.445,00 €/mq (valore zona Corte Franca). La media è di 1632,50 €/mq che arrotondata in difetto porta ad un valore di mercato di 1630,00 €/mq.

Pertanto vista la buona collocazione in Franciacorta, visto i valori di mercato e di vendita, visto lo stato di conservazione dell'immobile, visto il valore di immobili analoghi ristrutturati a nuovo, visto i costi di ristrutturazione a nuovo, visto il complesso plurifamigliare nel quale l'immobile è collocato

si ritiene di utilizzare un valore di 1.390,00 €/mq, come valore di mercato libero per l'immobile con le altezze di interpiano regolari di 2.70 m

ricavato dalla media dei prezzi consigliati e dai listini immobiliari e tabelle omi

Le verifiche fatte in loco, consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per abitazioni della metratura dell'appartamento in stima e della conservazione e vetustà dello stesso.

Incide nella valutazione il fatto che l'immobile necessita di qualche intervento di manutenzione ordinaria e opere di ritinteggiatura che portano alla valutazione globale indicata.

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 116,00 mq

Valore complessivo di mercato 116,00 mq x 1.390,00 €/mq = 161.240,00 € in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l'appartamento immediatamente

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato di 161.000,00 € PER L'IMMOBILE CON ALTEZZE DI INTERPIANO REGOLARI DI 2,70 m.

L'IMPORTO DI ABBATTIMENTO DEL VALORE PER LE IRREGOLARITA' DOVUTE ALL'ALTEZZA NON REGOLARE DI 2,58 m VIENE STIMATO IN € 41.000,00.

QUINDI IL VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO per vendita libera è pari a 161.000,00 € - 41.000,00€ = 120.000,00 € PER L'IMMOBILE CON ALTEZZE DI INTERPIANO ESISTENTI DI 2,58 m.



Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile in fabbricato plurifamiliare posto al piano terra nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima possa essere fissato in € 120.000,00 € (euro centoventimila /00)

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 2

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

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento oltre a analisi di mercato a:

- TABELLE OMI 1° semestre 2025 per "abitazioni di tipo civile normale" ZONA Via Fornaci, Via dei carretti e Via Tito Speri darebbe come valori di mercato min. €/mq 1.050,00 – max €/mq 1.250,00 la cui media di €/mq 1.150,00.
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 106859 del 20/01/2026 per Corte Franca (vedi allegato 14) in base alla vetustà dell'immobile e l'attuale stato di conservazione si considera il valore massimo dato dalla zona "Agibile 1" (1.070,00 €/mq).

Pertanto vista la buona collocazione in Franciacorta, visto i valori di mercato e di vendita della zona, visto lo stato di conservazione dell'immobile, visto il valore di immobili analoghi ristrutturati a nuovo, visto i costi di ristrutturazione a nuovo, visto il complesso plurifamigliare nel quale l'immobile è collocato

si ritiene di utilizzare un valore di 1110,00 €/mq, come valore di mercato libero

ricavato dalla media dei prezzi consigliati e dai listini immobiliari e tabelle omi

Le verifiche fatte in loco, consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per abitazioni della metratura dell'appartamento in stima e della conservazione e vetustà dello stesso.

Incide nella valutazione il fatto che l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria oltre che a interventi di ritinteggiatura e efficientamento degli impianti che sommati alla vetusta' portano alla valutazione globale indicata.

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 133,00 mq

Valore complessivo di mercato 133,00 mq x 1110,00 €/mq = 147.630,00 € in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l'appartamento immediatamente

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato a 147.000,00 €

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale in fabbricato plurifamigliare posto al piano terra al momento della stima possa essere fissato in € 147.000,00 € (euro centoquarantasettemila /00)

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 3

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

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento oltre a analisi di mercato a:

- TABELLE OMI 1° semestre 2025 per “abitazioni di tipo civile normale” ZONA Via Fornaci, Via dei carretti e Via Tito Speri darebbe come valori di mercato min. €/mq 1.050,00 – max €/mq 1.250,00 la cui media di €/mq 1.150,00.
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 106859 del 20/01/2026 per Corte Franca (vedi allegato 14) in base alla vetustà dell’immobile e l’attuale stato di conservazione si considera il valore massimo dato dalla zona “Agibile 1” (1.070,00 €/mq).

Pertanto vista la buona collocazione in Franciacorta, visto i valori di mercato e di vendita della zona, visto lo stato di conservazione dell’immobile, visto il valore di immobili analoghi ristrutturati a nuovo, visto i costi di ristrutturazione a nuovo, visto il complesso plurifamigliare nel quale l’immobile è collocato

si ritiene di utilizzare un valore di 1110,00 €/mq, come valore di mercato libero

ricavato dalla media dei prezzi consigliati e dai listini immobiliari e tabelle omi.

Le verifiche fatte in loco, consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per abitazioni della metratura dell’appartamento in stima e della conservazione e vetustà dello stesso.

Incidono nella valutazione il fatto che l’immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria, risanamento della salubrità dei locali oltre che a interventi di ritinteggiatura e efficientamento degli impianti che sommati alla vetustà’ portano alla valutazione globale indicata.

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 104,00 mq

Valore complessivo di mercato 104,00 mq x 1110,00 €/mq = 115.400,00 € in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l’appartamento immediatamente

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato di 115.000,00 €

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell’immobile residenziale in fabbricato plurifamigliare posto al piano terra al momento della stima possa essere fissato in **€ 115.000,00 € (euro centoquindicimila /00)**

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 4

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

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento oltre a analisi di mercato a:

- TABELLE OMI 1° semestre 2025 per “abitazioni di tipo civile normale” ZONA Via Fornaci, Via dei carretti e Via Tito Speri darebbe come valori di mercato min. €/mq 1.050,00 – max €/mq 1.250,00 la cui media di €/mq 1.150,00.
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 106859 del 20/01/2026 per Corte Franca (vedi allegato 14) in base alla vetustà dell’immobile e l’attuale stato di conservazione si considera il valore massimo dato dalla zona “Agibile 1” (1.070,00 €/mq).

Pertanto vista la buona collocazione in Franciacorta, visto i valori di mercato e di vendita della zona, visto lo stato di conservazione dell’immobile, visto il valore di immobili analoghi ristrutturati a nuovo, visto i costi di ristrutturazione a nuovo, visto il complesso plurifamigliare nel quale l’immobile è collocato

si ritiene di utilizzare un valore di 1110,00 €/mq, come valore di mercato libero

ricavato dalla media dei prezzi consigliati e dai listini immobiliari e tabelle omi.

Le verifiche fatte in loco, consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per abitazioni della metratura dell’appartamento in stima e della conservazione e vetustà dello stesso.

Incide nella valutazione il fatto che l’immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria oltre che a interventi di ritinteggiatura e efficientamento degli impianti che sommati alla vetusta’ portano alla valutazione globale indicata.

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 130,00 mq

Valore complessivo di mercato 130,00 mq x 1110,00 €/mq = 144.300,00 € in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l’appartamento immediatamente

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato di 144.000,00 €

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell’immobile residenziale in fabbricato plurifamigliare posto al piano terra al momento della stima possa essere fissato in € 144.000,00 € (euro centoquarantaquattromila /00)

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 5

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

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento oltre a analisi di mercato a:

- TABELLE OMI 1° semestre 2025 per “abitazioni di tipo civile normale” ZONA Via Fornaci, Via dei carretti e Via Tito Speri indica come valori di mercato min. €/mq 1.050,00 – max €/mq 1.250,00 la cui media di €/mq 1.150,00. Il valore va ridotto notevolmente poiché l’unità immobiliare in questione attualmente non solo non è finita ma al rustico e quindi necessita di diverse opere per la finitura e ma anche quando sarà finita sarà utilizzabile solo come soffitta. Tutto ciò porta quindi ad un valore ridotto di $1.150,00 \times 0,30 = 345,00$ €/mq
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 106859 del 20/01/2026 per Corte Franca (vedi allegato 14) in base alle caratteristiche dell’unità immobiliare e l’attuale stato di conservazione si considera il valore medio dato dal massimo per le abitazioni della zona “Da ristrutturare” (465,00 €/mq) e il minimo per le abitazioni della stessa zona “Da ristrutturare” (390,00 €/mq). Il valore medio che ne risulta è di €/mq 427,50. Considerando che questi spazi, una volta finiti saranno utilizzati solo a soffitta, anche il valore medio che risulta deve essere ridotto rispetto al valore medio ottenuto (427,50 €/mq) per le abitazioni. Tutto ciò porta quindi ad un valore ridotto di $427,50 \times 0,50 = 213,00$ €/mq.

Pertanto vista la buona collocazione in Franciacorta, visto i valori di mercato e di vendita della zona, visto lo stato di conservazione dell’unità immobiliare, visto i costi di ristrutturazione a nuovo, visto il complesso plurifamigliare nel quale l’immobile è collocato

si ritiene di utilizzare un valore di 275,00 €/mq, come valore di mercato libero

ricavato dalla media dei prezzi consigliati e dai listini immobiliari e tabelle omi, arrotondata per difetto.

Le verifiche fatte in loco, consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per locali a soffitta a rustico della metratura dell’unità immobiliare in stima.

Incide nella valutazione il fatto che l’unità immobiliare necessita di lavori di completamento delle finiture per essere utilizzabile come soffitta che porta alla valutazione globale indicata.

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

Immobile in oggetto SOFFITTA “al rustico” con superficie commerciale equivalente = 115,00 mq

Valore complessivo di mercato $115,00 \text{ mq} \times 275,00 \text{ €/mq} = 31.625,00 \text{ €}$ in considerazione dei costi degli interventi di finitura necessari a rendere utilizzabile come soffitta l’unità immobiliare

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato di 31.000,00 €

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato della soffitta “al rustico” in fabbricato plurifamigliare posto al piano primo (sottotetto) al momento della stima possa essere fissato in € 31.000,00 € (euro trentunomila /00)

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



ALLEGATO 2

Esecuzione immobiliare 552/2023

LOTTO 1

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, ma per il quale è presenta una sempre maggiore richiesta data l'ottima posizione in vicinanza al lago d'Iseo e nel mezzo della Franciacorta.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

120.000,00€ - 10% = **€ 108.000,00 dicasi euro centottomila euro/00**

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 2

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, ma per il quale è presenta una sempre maggiore richiesta data l'ottima posizione in vicinanza al lago d'Iseo e nel mezzo della Franciacorta.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

147.000,00€ - 10% = **€ 132.300,00 dicasi euro centotrentaduemilaetrecento euro/00**

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 3

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, ma per il quale è presente una sempre maggiore richiesta data l'ottima posizione in vicinanza al lago d'Iseo e nel mezzo della Franciacorta.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

115.000,00€ - 10% = **€ 103.500,00 dicasi euro centotremilaecinquecento euro/00**

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 4

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, ma per il quale è presenta una sempre maggiore richiesta data l'ottima posizione in vicinanza al lago d'Iseo e nel mezzo della Franciacorta.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

144.000,00€ - 10% = **€ 129.600,00 dicasi euro centoventinovemilaeseicento euro/00**

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



LOTTO 5

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, e che necessita di un ingente capitale da investire per la resa abitabile dell'unità immobiliare. Comunque data l'ottima posizione di vicinanza al lago d'Iseo e nel mezzo della Franciacorta può essere appetibile.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

31.000,00€ - 10% = **€ 27.900,00 dicasi euro ventisettemilaenovecento euro/00**

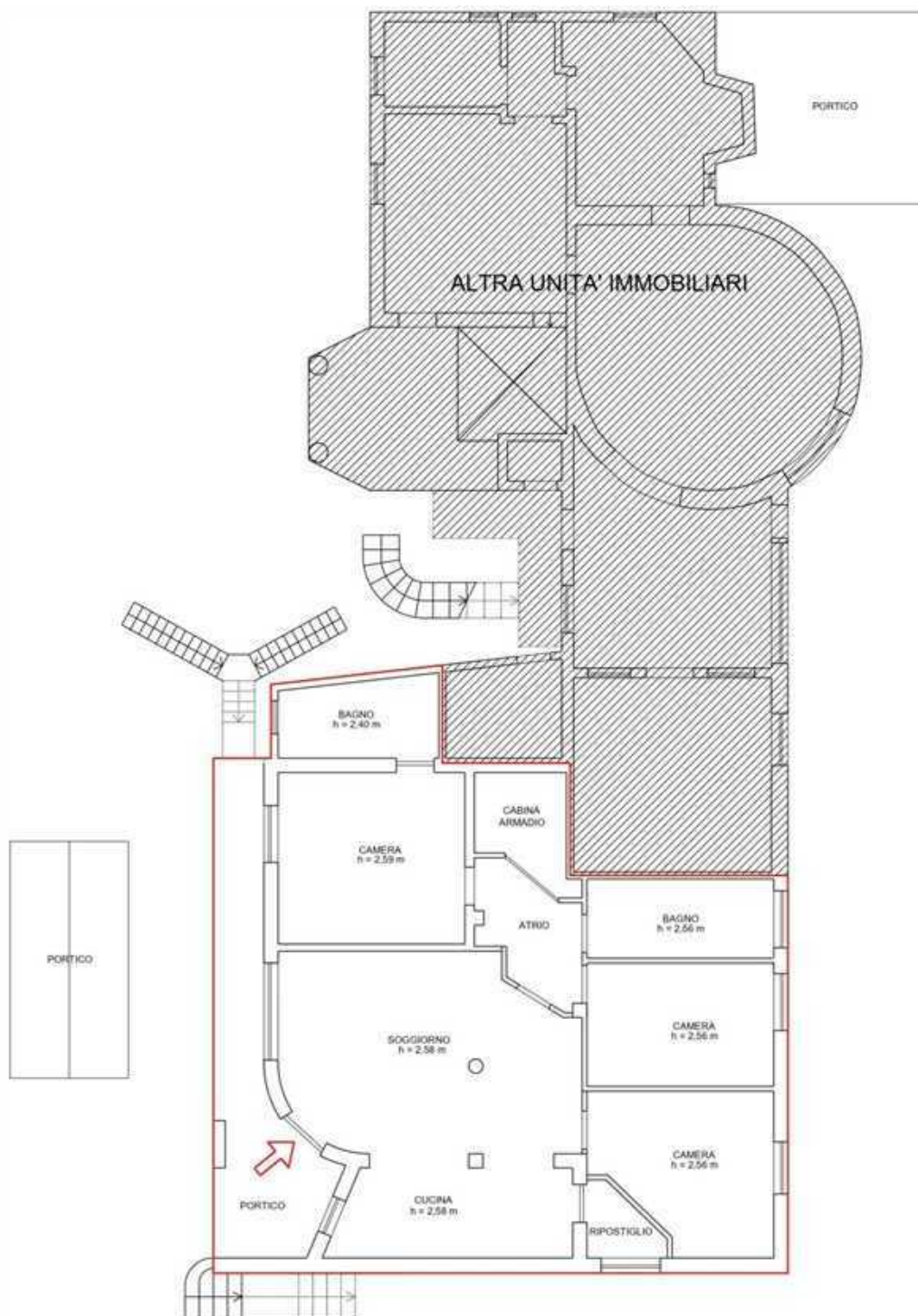
Orzinuovi, 30/01/2026

In fede



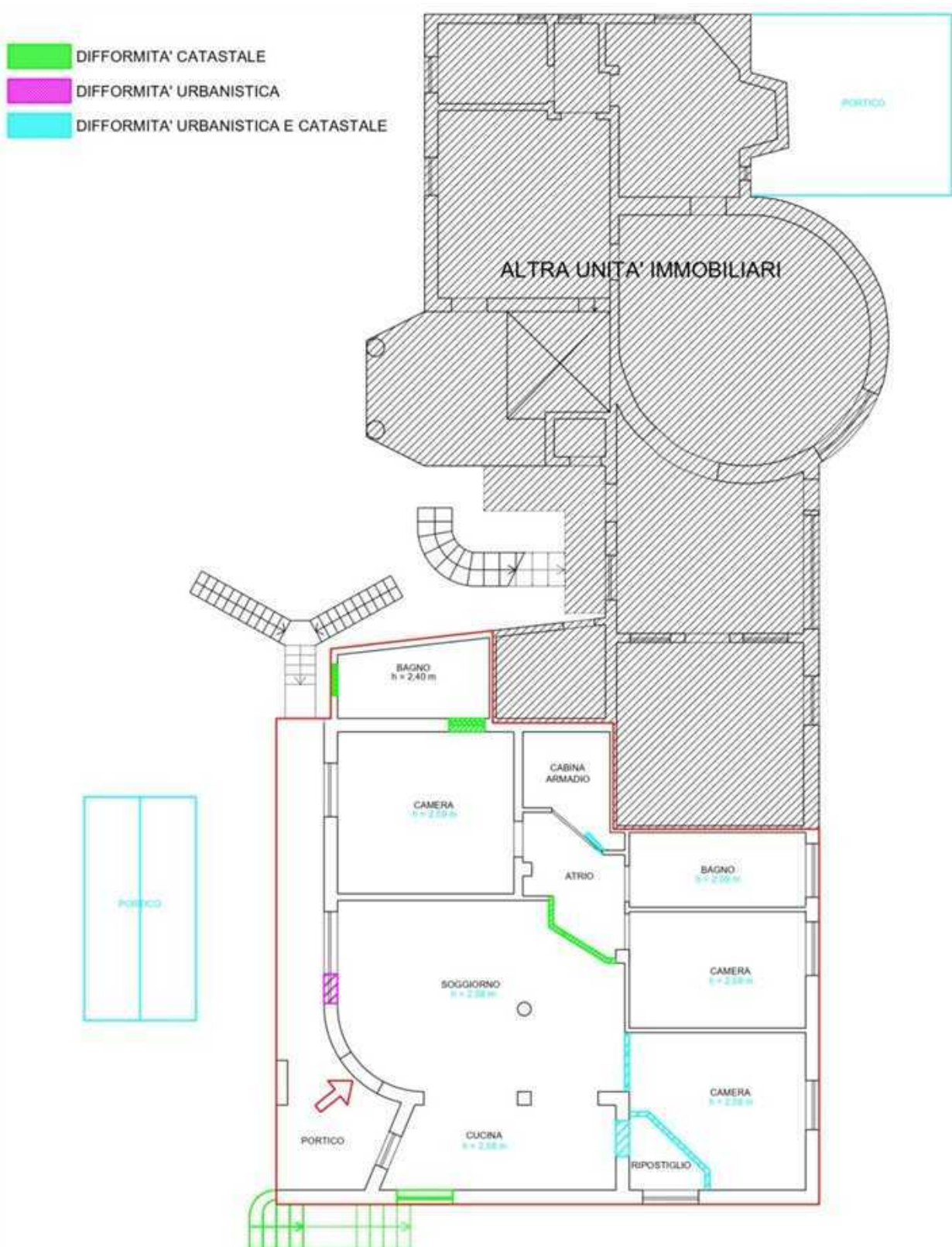
ALLEGATO 3

PIANTA LOTTO 1



Lotto 1 – PIANO TERRA – STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

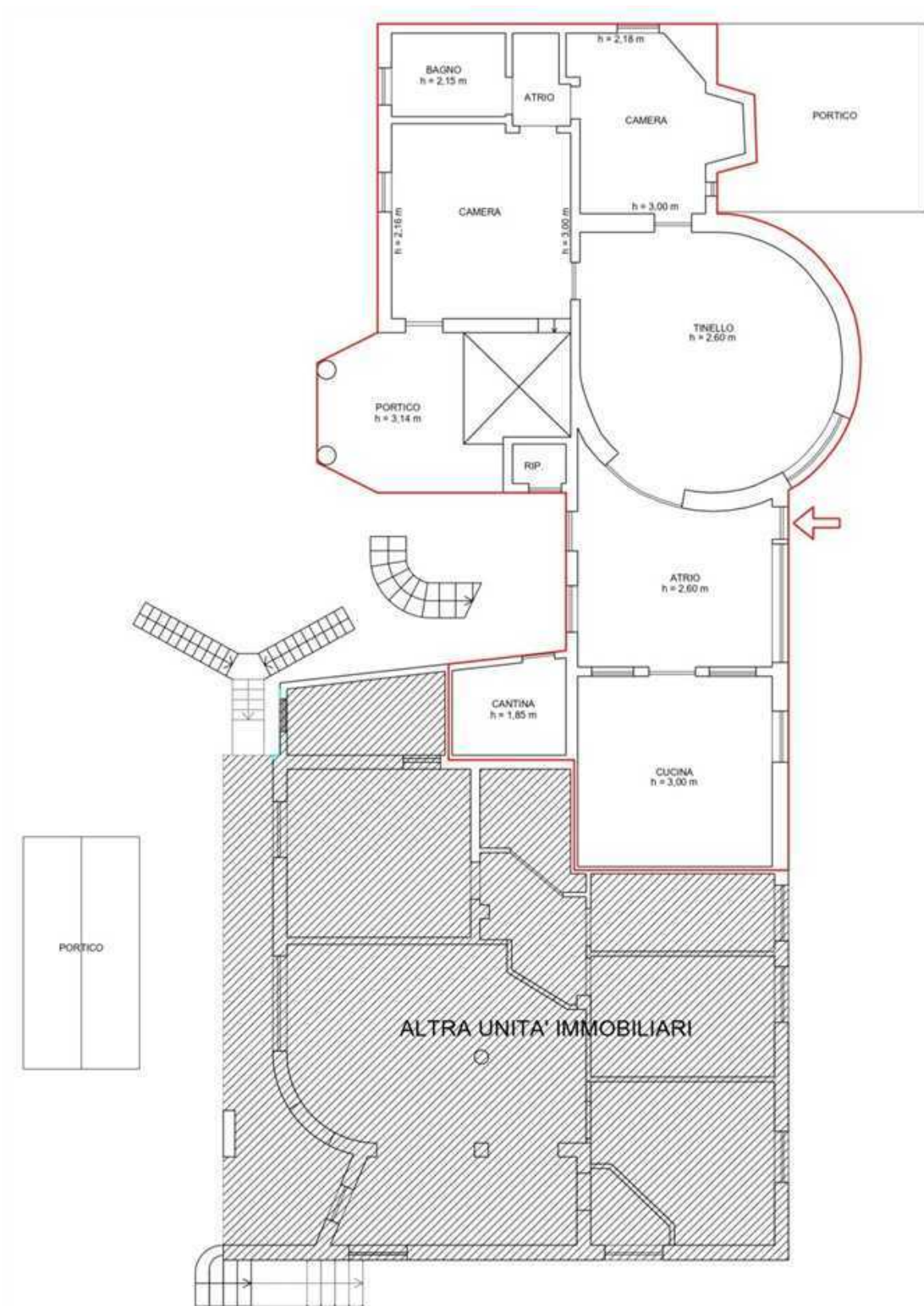




Lotto 1 – PIANO TERRA con indicate le difformità catastali e urbanistiche rilevate

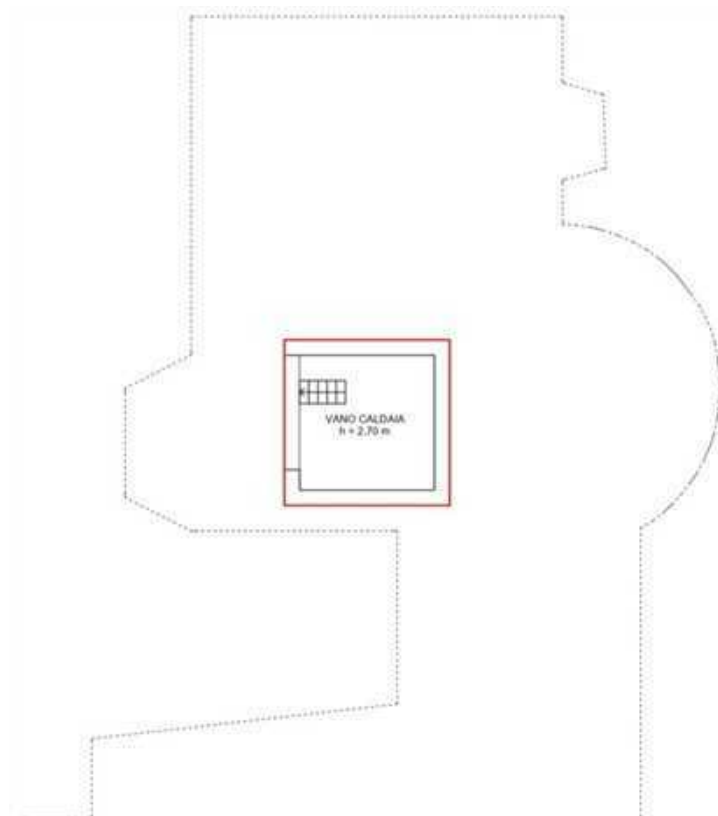


PIANTA LOTTO 2

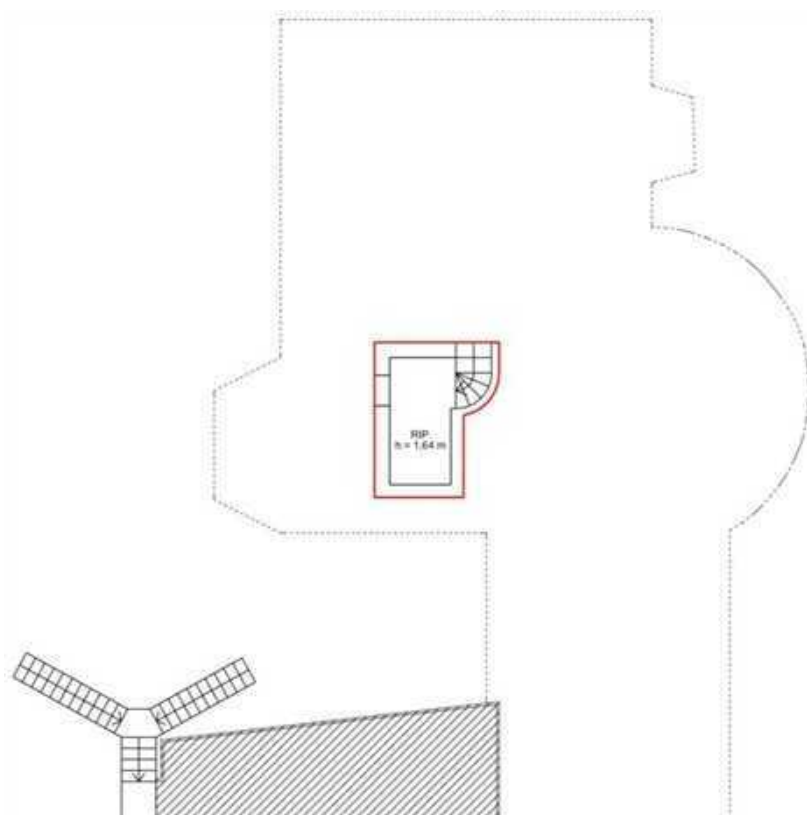


Lotto 2 – PIANO TERRA – STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE





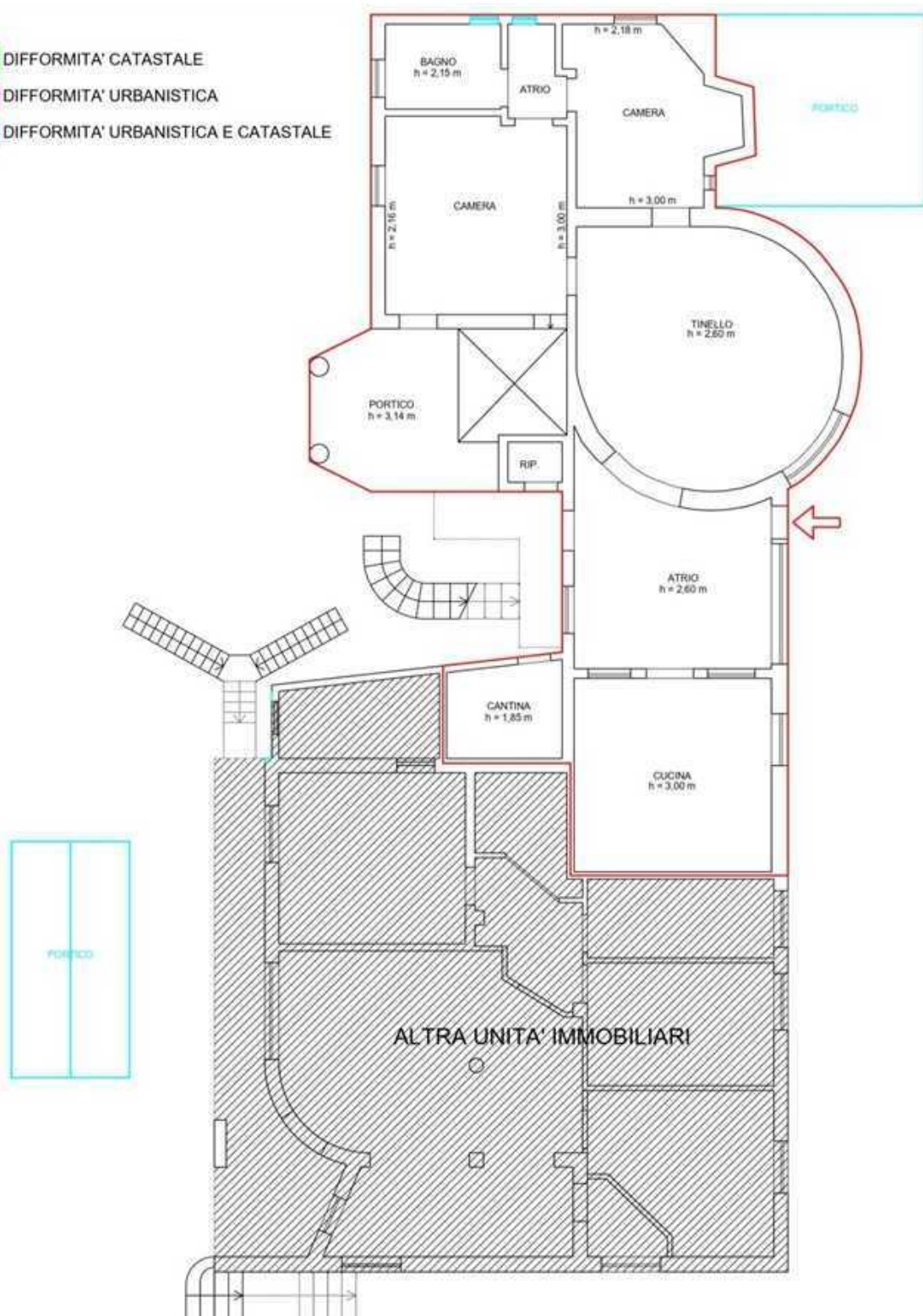
Lotto 2 – PIANO INTERRATO – STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Lotto 2 – PIANO RIALZATO - STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

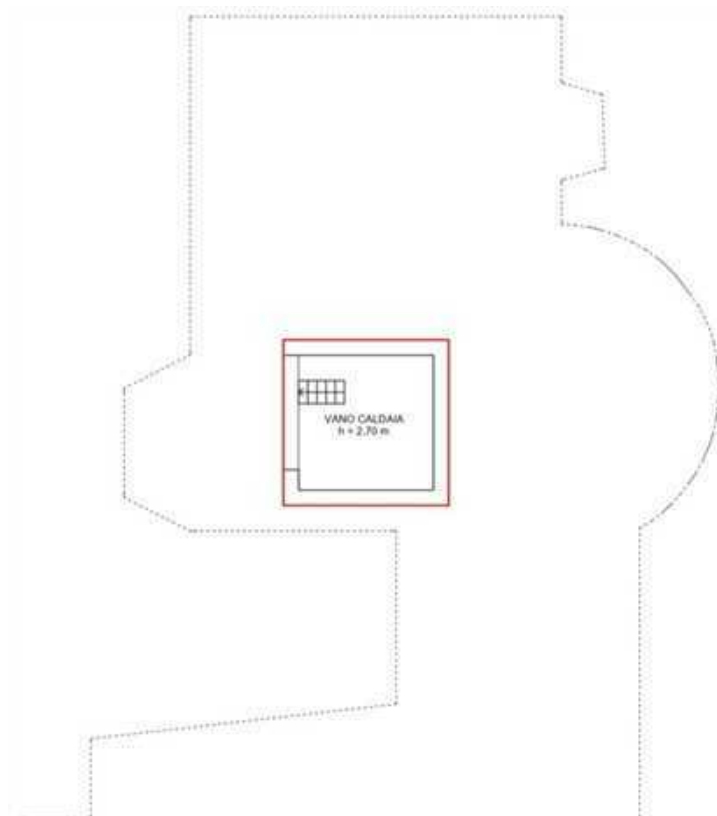


- DIFFORMITA' CATASTALE
- DIFFORMITA' URBANISTICA
- DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

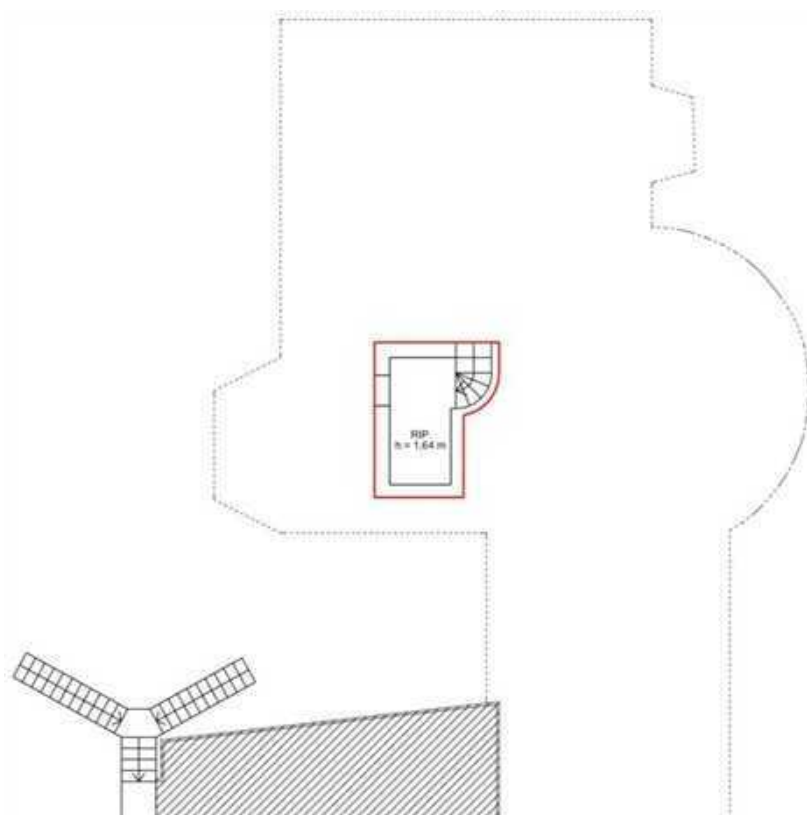


Lotto 2 – PIANO TERRA con indicate le difformità rilevate





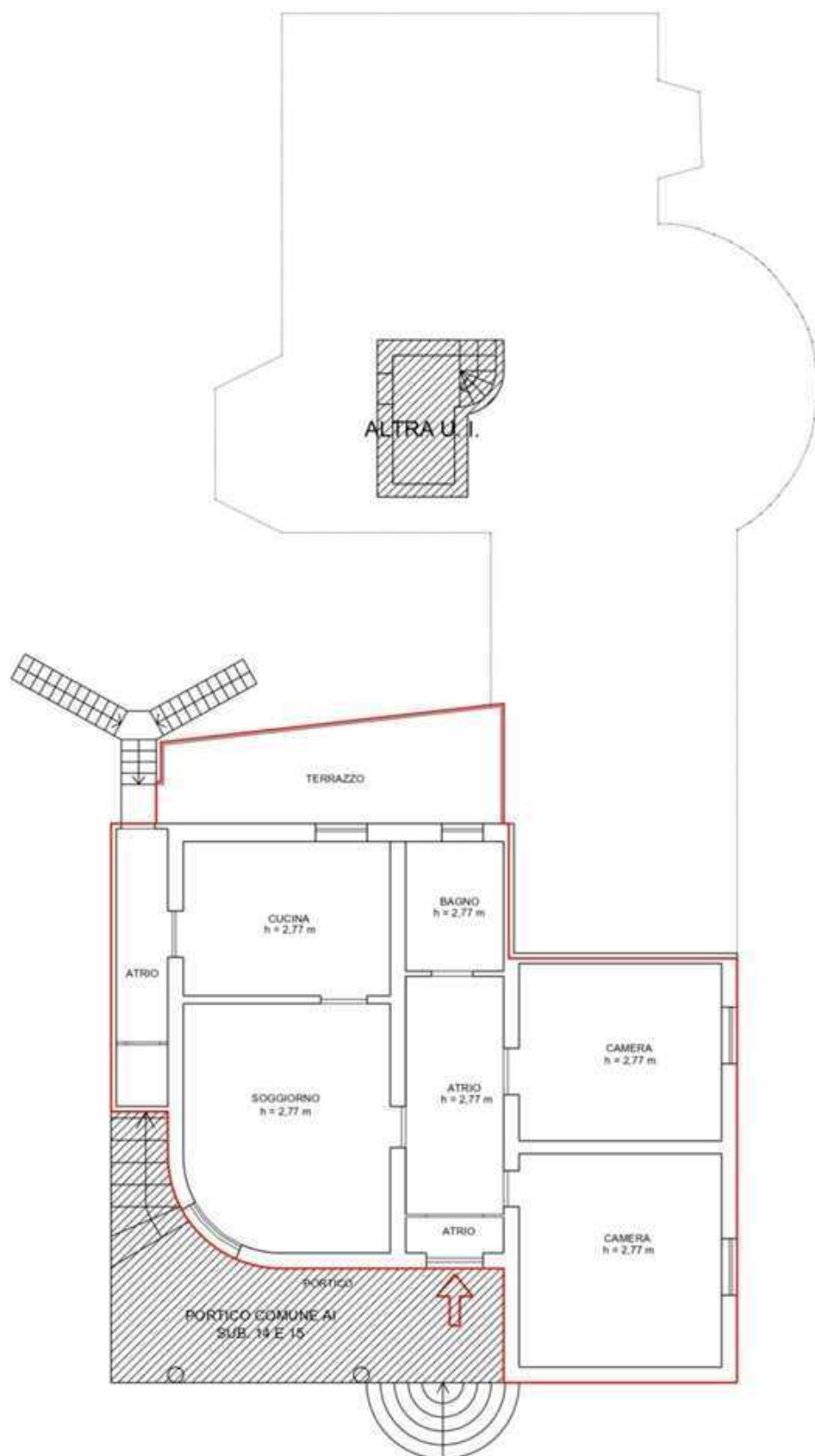
Lotto 2 – PIANO INTERRATO con indicate le difformità rilevate



Lotto 2 – PIANO RIALZATO con indicate le difformità rilevate



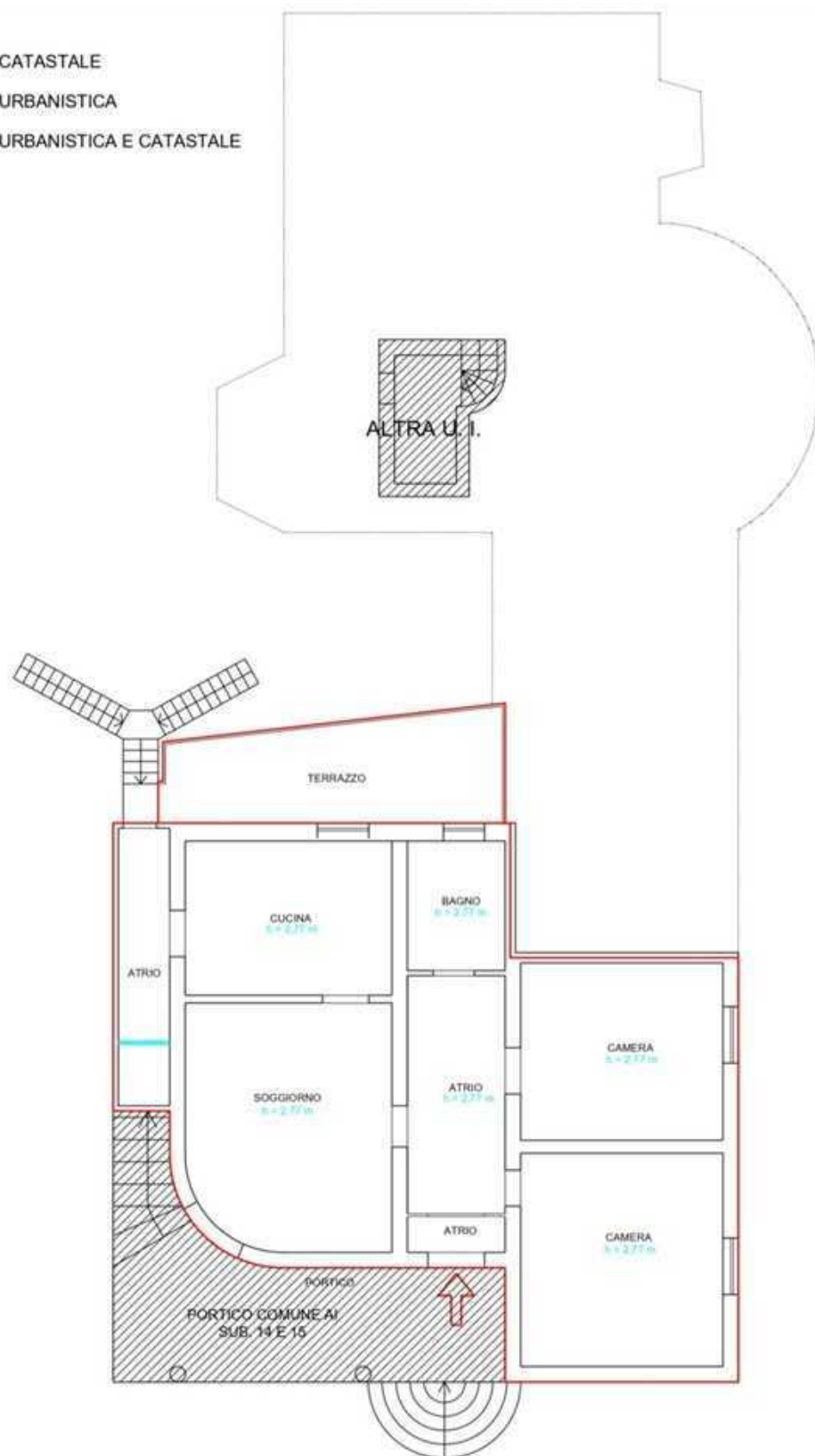
PIANTA LOTTO 3



Lotto 3 – PIANO RIALZATO - STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



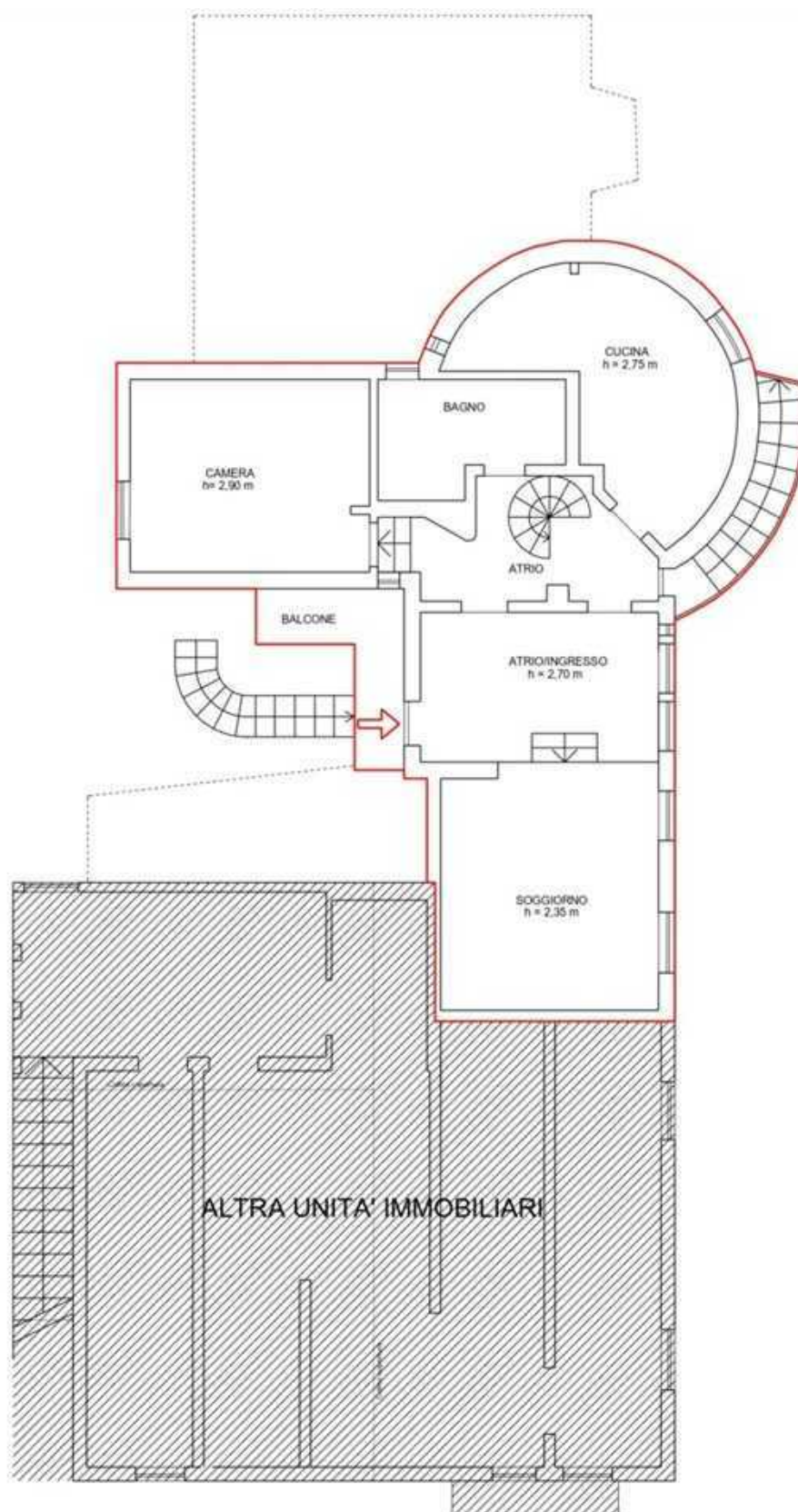
- DIFFORMITA' CATASTALE
- DIFFORMITA' URBANISTICA
- DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE



Lotto 3 – PIANO RIALZATO con indicate le difformità rilevate

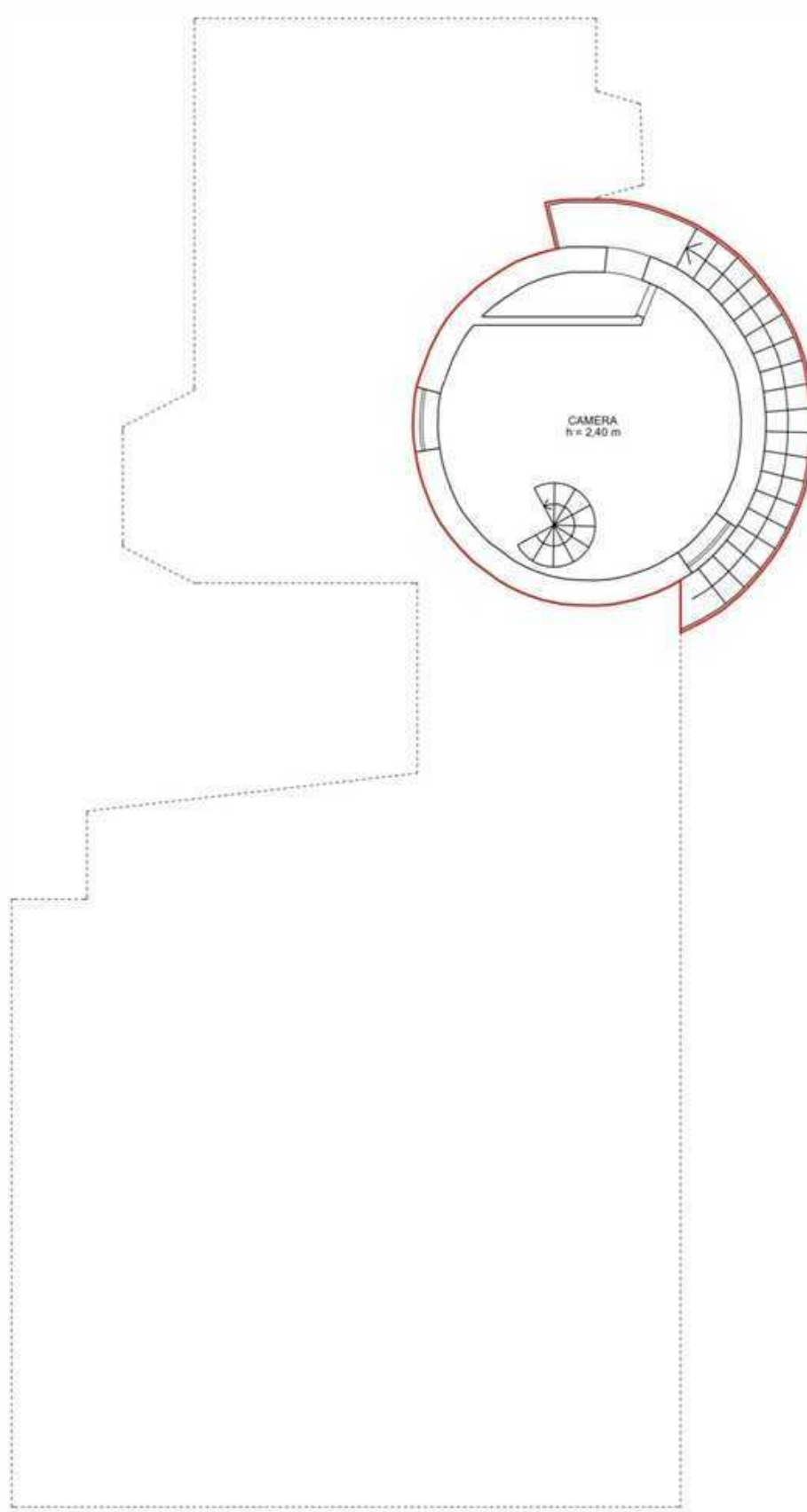


PIANTA LOTTO 4



Lotto 4 – PIANO PRIMO - STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

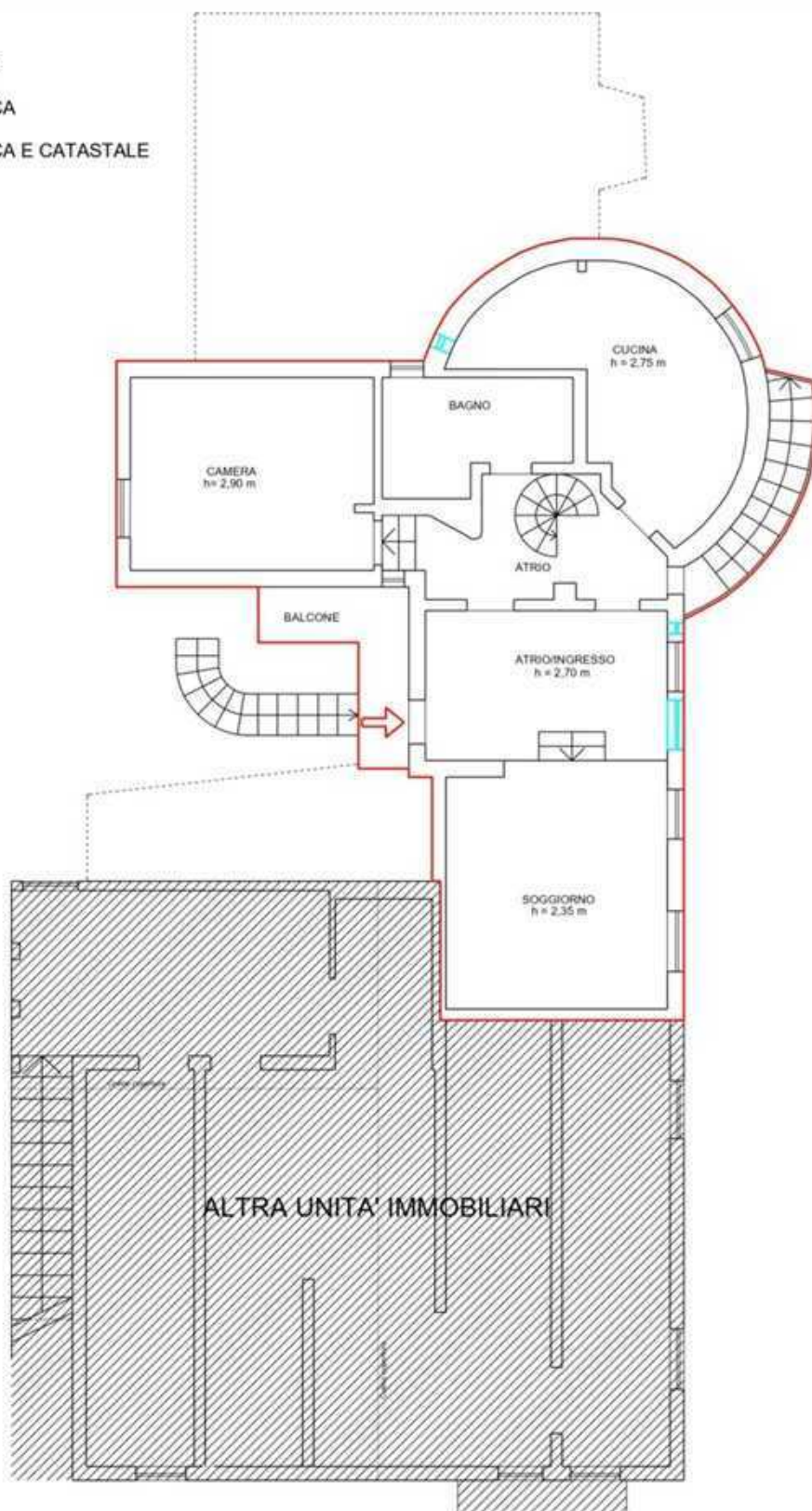




Lotto 4 – PIANO SECONDO - STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



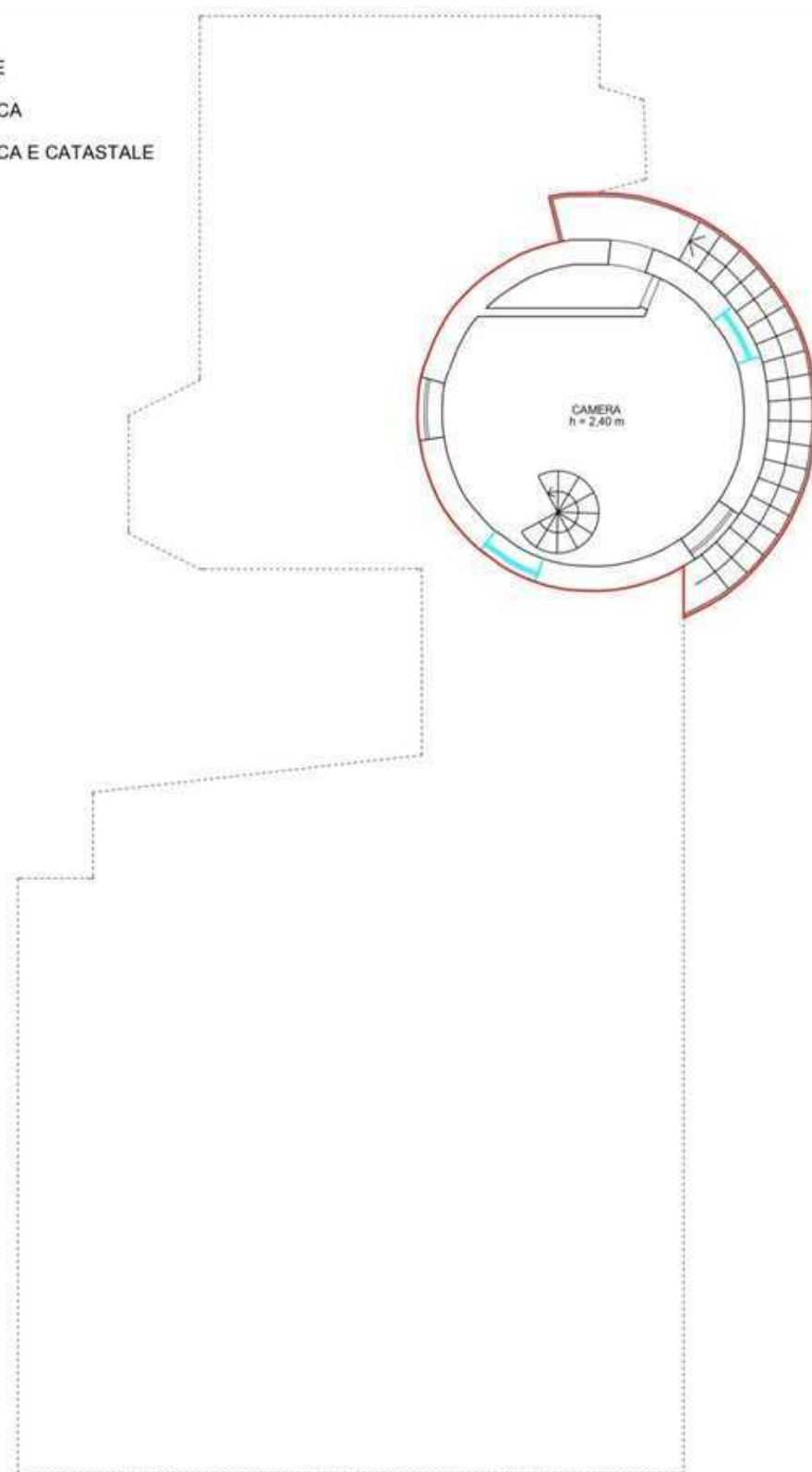
- DIFFORMITA' CATASTALE
- DIFFORMITA' URBANISTICA
- DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE



Lotto 4 – PIANO PRIMO con indicate le difformità rilevate



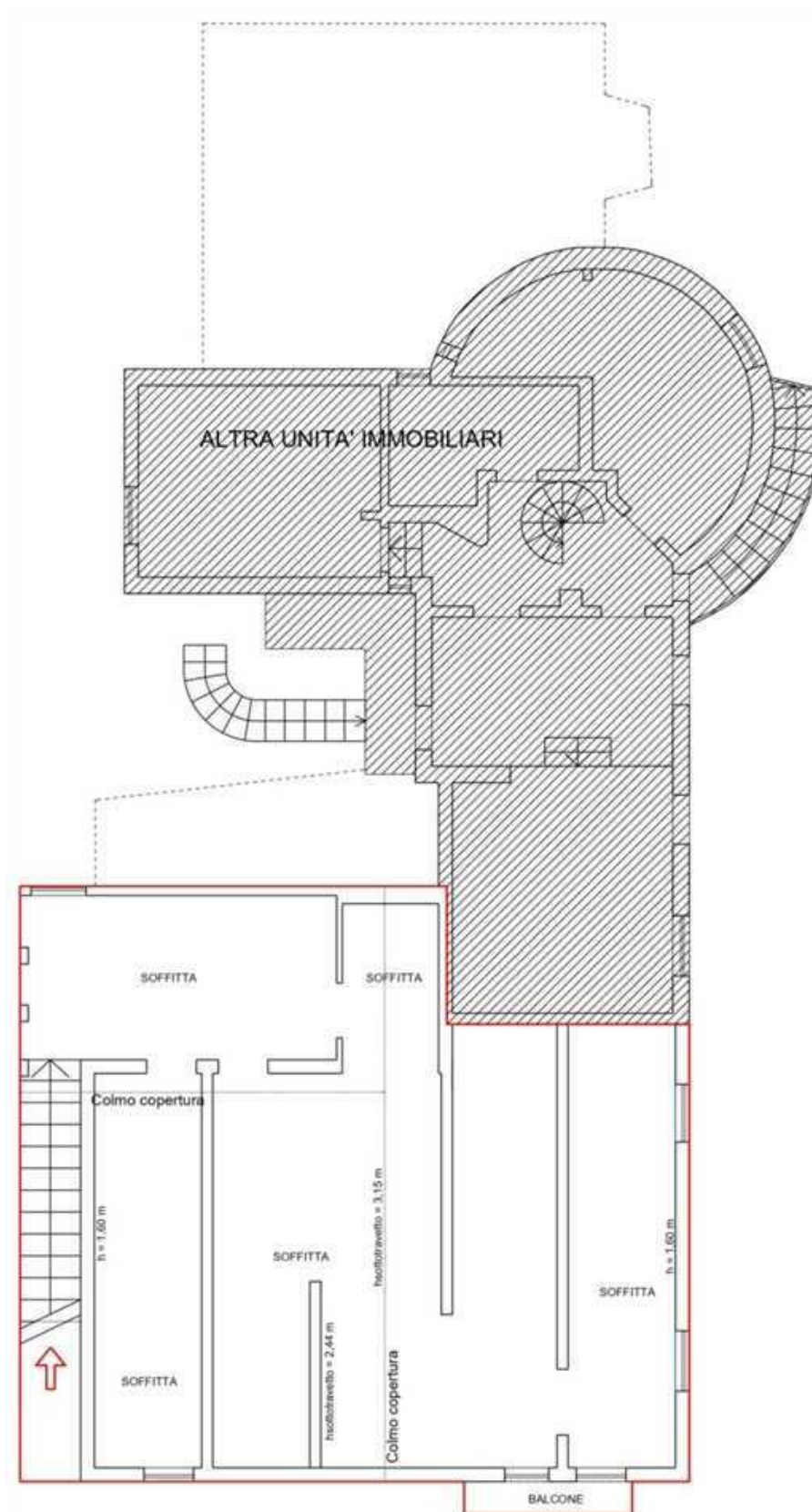
- DIFFORMITA' CATASTALE
- DIFFORMITA' URBANISTICA
- DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE



Lotto 4 – PIANO SECONDO con indicate le difformità rilevate



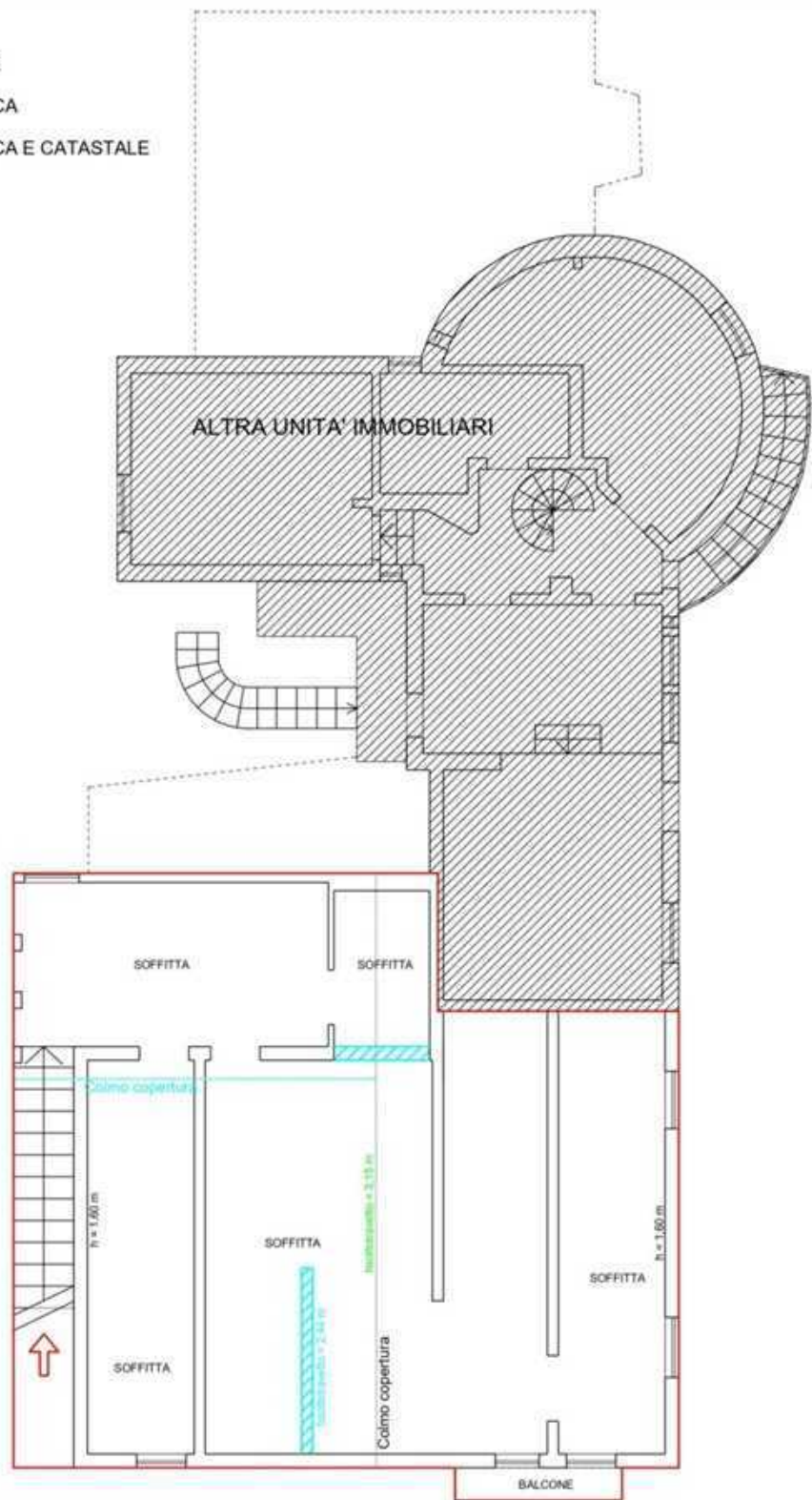
PIANTA LOTTO 5



Lotto 5 – SOTTOTETTO - STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



- DIFFORMITA' CATASTALE
- DIFFORMITA' URBANISTICA
- DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE



Lotto 5 – SOTTOTETTO con indicate le difformità rilevate



ALLEGATO 4

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI



Vista aerea del fabbricato plurifamigliare



Vista dalla strada via Tito Speri





Vista primo ingresso carraio



Vista secondo ingresso carraio





Vista lato est del fabbricato



Vista 2 lato est del fabbricato





Vista lato nord del fabbricato



Vista lato ovest del fabbricato con manufatti in comune

11

114





Vista 2 lato est del fabbricato con manufatti in comune



Vista zone comuni del fabbricato



ALLEGATO 5

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI

FOTO LOTTO 1



Fotografia n.1 vista ingresso Lotto 1



Fotografia n.2 zona esterna a Lotto 1





Fotografia n.3 Portico Lotto 1



Fotografia n.4 soggiorno





Fotografia n.5 cucina



Fotografia n.6 ripostiglio





Fotografia n.7 camera



Fotografia n.8 camera





Fotografia n.8 camera matrimoniale



Fotografia n.9 bagno





Fotografia n.10 bagno della camera matrimoniale



Fotografia n.11 pavimenti lotto 1



FOTO LOTTO 2



Fotografia n.1 esterno dell'ingresso Lotto 2



Fotografia n.2 ingresso



Fotografia n.3 cucina



Fotografia n.4 tinello



Fotografia n.5 porte che collegano il tinello alle camere



Fotografia n.6 camera





Fotografia n.7 camera



Fotografia n.8 particolare infisso e radiatore





Fotografia n.9 cantina/lavanderia



Fotografia n.10 caldaia lotto 2





Fotografia n.11 ripostiglio piano rialzato



Fotografia n.12 stufa a pellet





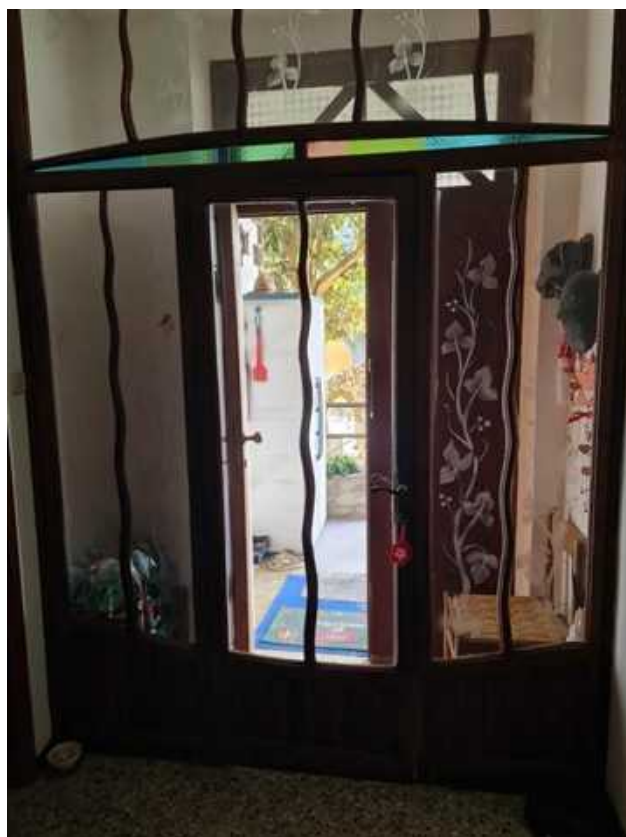
Fotografia n.13 pavimenti lotto 2



FOTO LOTTO 3



Fotografia n.1 esterno dell'ingresso lotto 3



Fotografia n.2 ingresso lotto 3





Fotografia n.3 camera



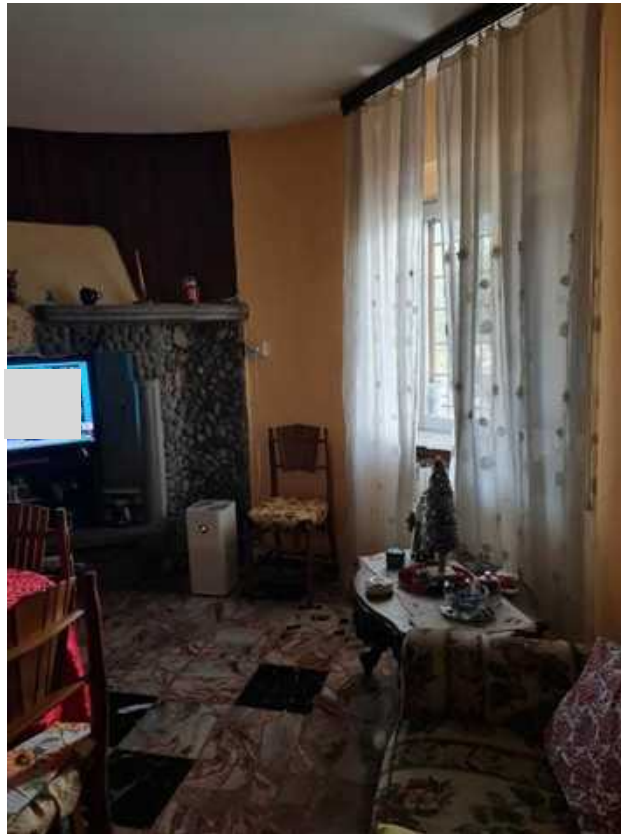
Fotografia n.4 particolare infisso e radiatore camera



Fotografia n.5 bagno



Fotografia n.6 camera



Fotografia n.7 soggiorno



Fotografia n.8 soggiorno



Fotografia n.8 cucina con caldaia



Fotografia n.9 porta d'ingresso in cucina



Fotografia n.10 atrio e sottoscala della porta d'ingresso in cucina



Fotografia n.11 terrazzo sul retro



Fotografia n.12 pavimenti lotto 3



Fotografia n.13 portico comune a U. I. davanti l'ingresso del lotto 3



FOTO LOTTO 4



Fotografia n.1 scala d'accesso da zona comune del lotto 4



Fotografia n.2 vista balcone dall'ingresso del lotto 4



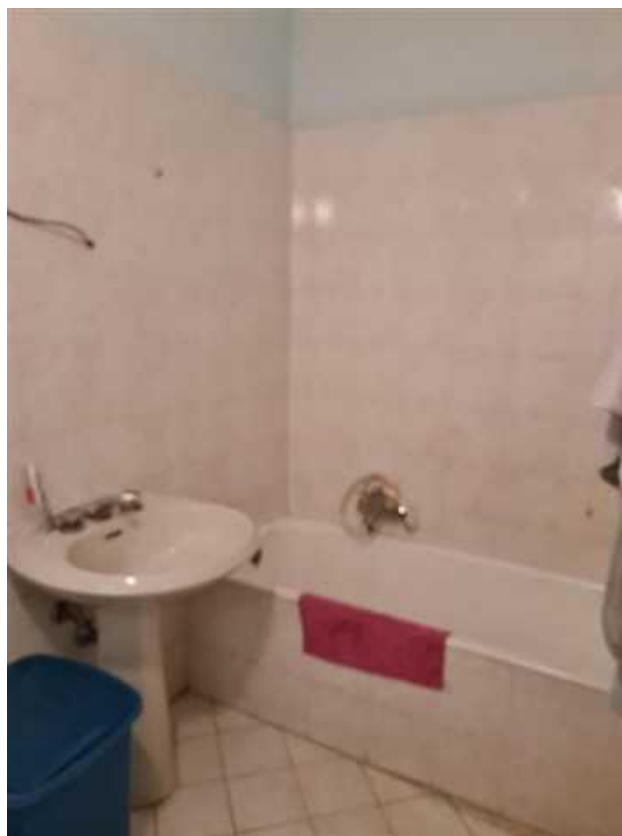


Fotografia n.3 atrio d'ingresso



Fotografia n.4 atrio con scala a chiocciola





Fotografia n.5 bagno



Fotografia n.6 particolare infissi e radiatori del bagno



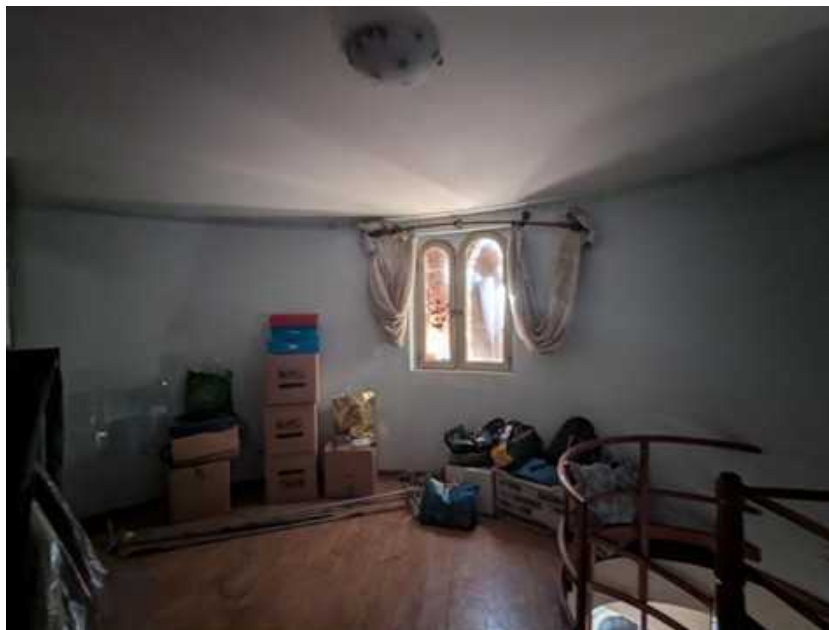


Fotografia n.7 camera



Fotografia n.8 cucina





Fotografia n.9 camera piano superiore



Fotografia n.10 scaldabango



FOTO LOTTO 5



Fotografia n.1 scala d'accesso a lotto 5 da portico comune con lotto 3



Fotografia n.2 locale soffitta





Fotografia n.3 locale soffitta



Fotografia n.4 locale soffitta





Fotografia n.5 locale soffitta



Fotografia n.6 locale soffitta



ALLEGATO 6

VISURA CATASTALE IMMOBILE



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Data: 19/11/2025 Ora: 8.19.33 pag: 1 Segue
Visura n.: T36097/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di CORTE FRANCA (D058) provincia BRESCIA - Limitata al foglio: 14
Soggetto individuato	

I. Immobili siti nel Comune di CORTE FRANCA (Codice D058) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	14	108	13			A/3	3	5,0 vani	Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte** : 108 m²	Euro 184,38	VIA TITO SPERI n. 17 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2025 Pratica n. BS0256463 in atti dal 31/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 256463.1/2025)	Annotazione
2	NCT	14	108	14			A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte** : 103 m²	Euro 202,81	VIA TITO SPERI n. 17 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2025 Pratica n. BS0256465 in atti dal 31/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 256465.1/2025)	Annotazione
3	NCT	14	108	15			C/2	2	100m²	Totale: 116 m²	Euro 149,77	VIA TITO SPERI n. 17 Piano 1-2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2025 Pratica n. BS0256467 in atti dal 31/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 256467.1/2025)	Annotazione
4	NCT	14	108	16			A/3	3	5,5 vani	Totale: 133 m² Totale escluse aree scoperte** : 131 m²	Euro 202,81	VIA TITO SPERI n. 17 Piano T-2 - 3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2025 Pratica n. BS0256469 in atti dal 31/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 256469.1/2025)	Annotazione
5	NCT	14	108	17			A/3	3	6,0 vani	Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte** : 129 m²	Euro 221,25	VIA TITO SPERI n. 17 Piano S1-T - I VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2025 Pratica n. BS0256471 in atti dal 31/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 256471.1/2025)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Data: 19/11/2025 Ora: 8.19.33 pag: 2 Fine
Visura n.: T36097/2025

Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Totale: vani 22 m² 100 Rendita: Euro 961,02

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 14/02/2013 Pratica n. BS033420 in atti dal 14/02/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO IN DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 5278.1/2013)		

Totale Generale: vani 22 m² 100 Rendita: Euro 961,02

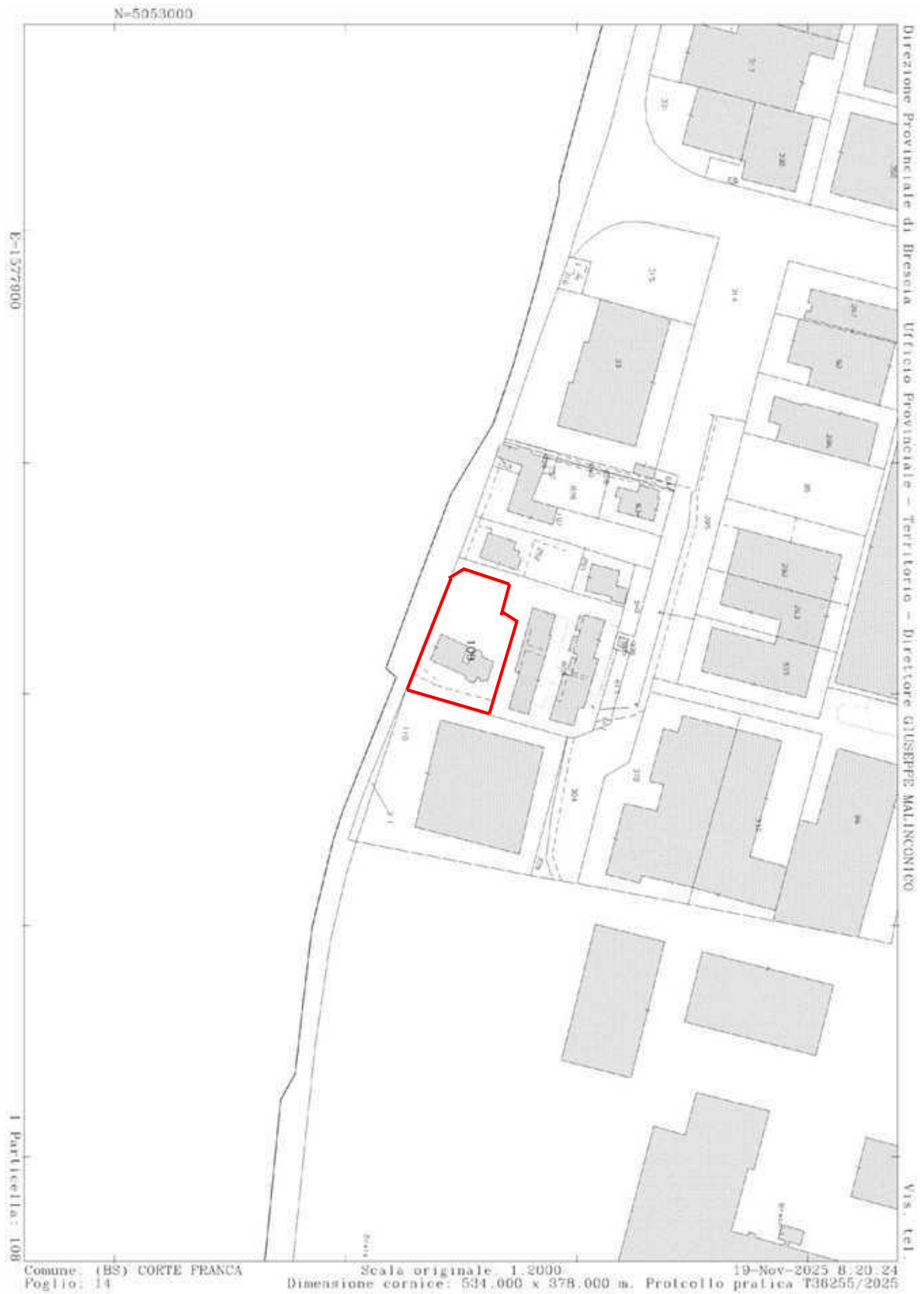
Unità immobiliari n. 5

* 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

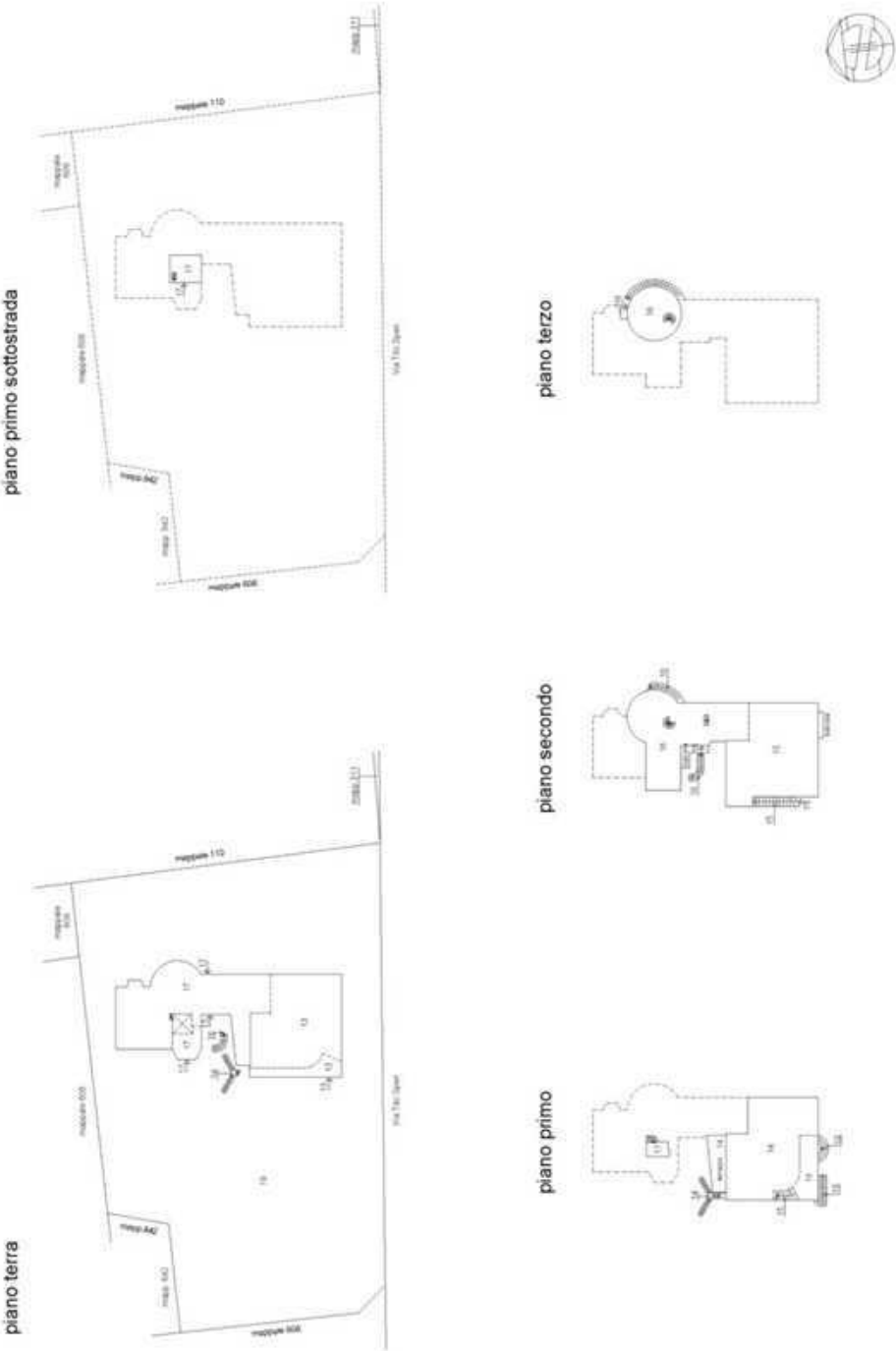
ESTRATTO MAPPA



ALLEGATO 8

SCHEDE CATASTALI LOTTI

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Brescia	ELABORATO PLANIMETRICO		Completato da: Ferrari Walter		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Brescia		M. 03378	
	Comune di Corte Franca		Sezione: MCT		Foglio: 14		Particella: 108		Protocollo n. BS0140994 del 03/09/2019	
	Dimostrazione grafica dei subalterni									
							Tipo Mappale n. 119570 del 19/07/2019		Scala 1 : 500	



LOTTO 1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n° BS0140994 del 03/09/2019
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corte Franca
Via T. Speri

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 14
Particella: 108
Subalterno: 13

Compilata da:
Ferrari Walter

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 03378

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano terra



LOTTO 2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

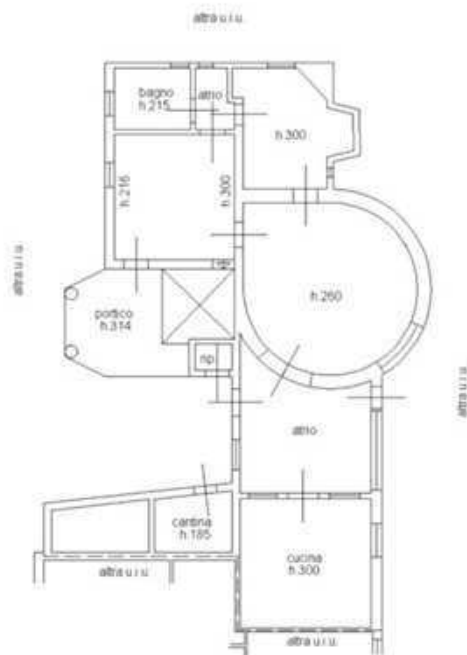
Dichiarazione protocollo n. BS0140994 del 03/09/2019
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corte Franca
Via T. Speri civ. 17

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 14
Particella: 108
Subalterno: 17

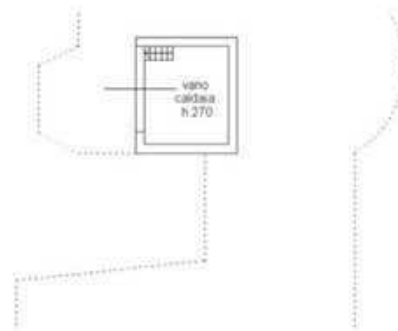
Compilata da:
Ferrari Walter
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 03378

Scheda n. 1 Scala 1:200

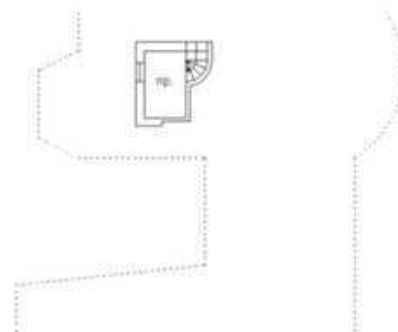
piano terra



piano primo sottostrada



piano primo



LOTTO 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0140994 del 03/09/2019
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corte Franca
Via T. Speri civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 14
Particella: 108
Subalterno: 14

Compilata da:
Ferrari Walter

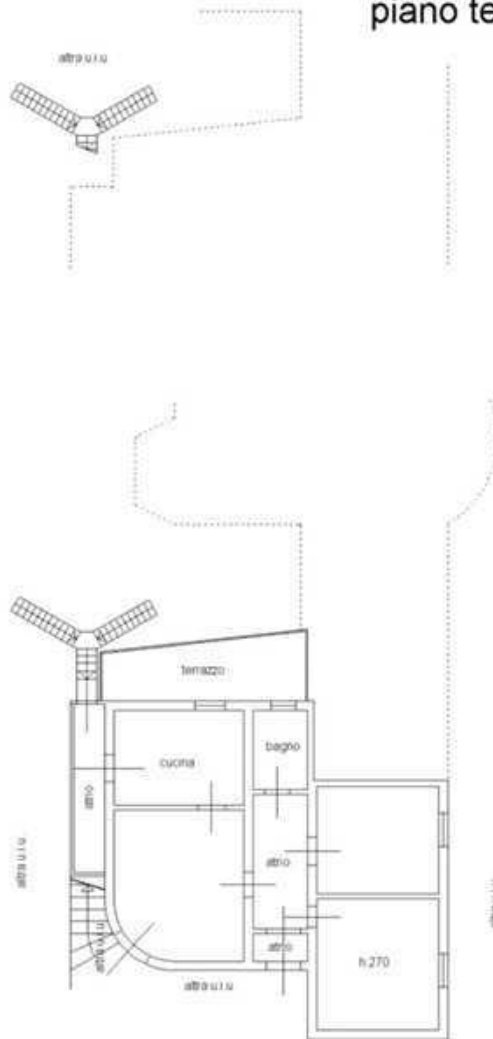
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 03378

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano terra



piano primo



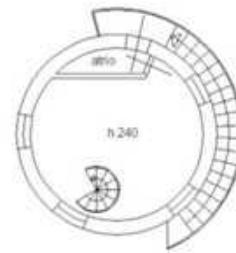
LOTTO 4

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

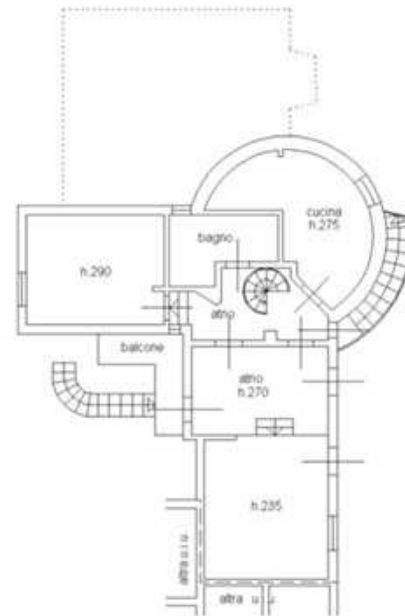
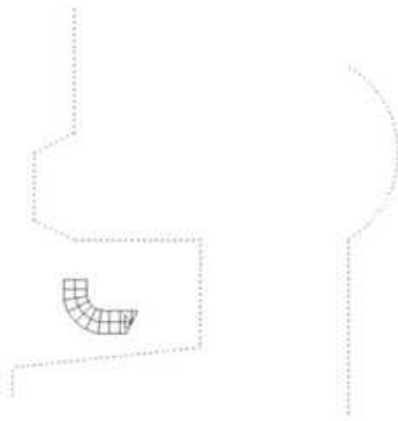
Dichiarazione protocollo n° BS0140994 del 03/09/2019 Planimetria di u.i.u. in Comune di Corte Franca Via T. Speri civ. 17	
Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 14 Particella: 108 Subalterno: 16	Compilata da: Ferrari Walter Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 03378

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano terzo



piano terra



piano secondo



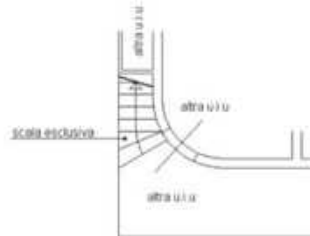
LOTTO 5

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

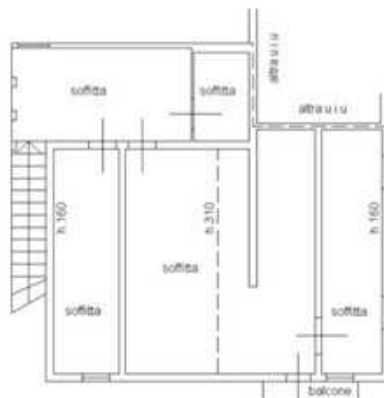
Dichiarazione protocollo n° BS0140994 del 03/09/2019	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corte Franca	
Via T. Speri	civ. 17
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Ferrari Walter
Foglio: 14	Iscritto all'albo:
Particella: 108	Geometri
Subalterno: 15	Prov. Brescia
	N. 03378

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano primo



piano secondo



ALLEGATO 9

DIA PRATICA N.112/2005 – prot. n° 10506 del 21/09/2005

UFFICIO TECNICO		SEZIONE URBANISTICA	
ANNO	2005	PRATICA EDILIZIA	112
		presentata il	21-9-05 prot. n° 10506
OGGETTO: B1A - Sistemazione interna ed esterna del fabbricato sito nel Fp. 14 mapp. 108-109 V.le T. Spuri			
PROGETTISTA: Ing. Alessandro Fovero			
P. 112	- 6 OTT. 2005	11162	

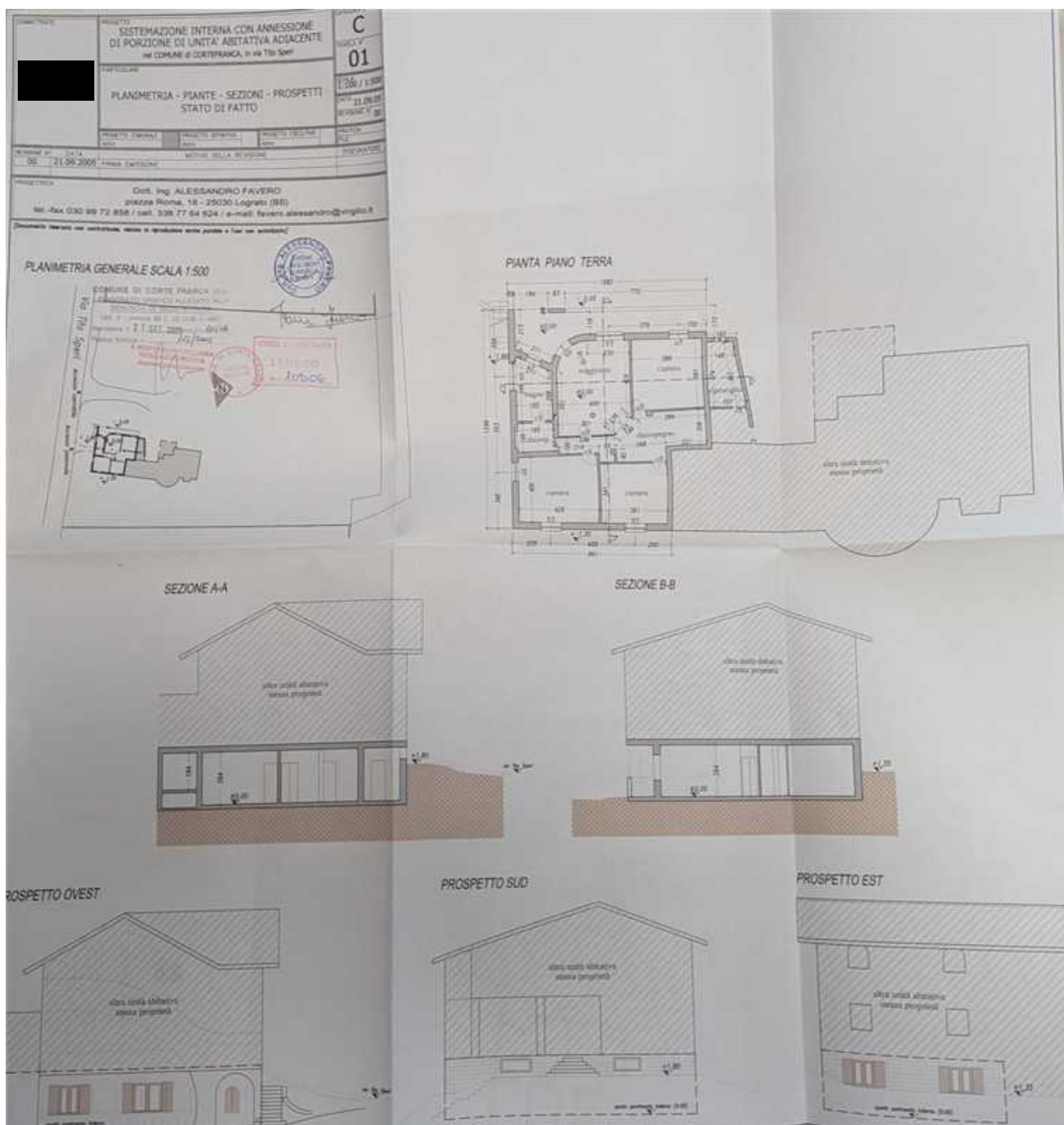


Tavola 1 – Planimetria – piante – prospetti e sezioni – stato di fatto

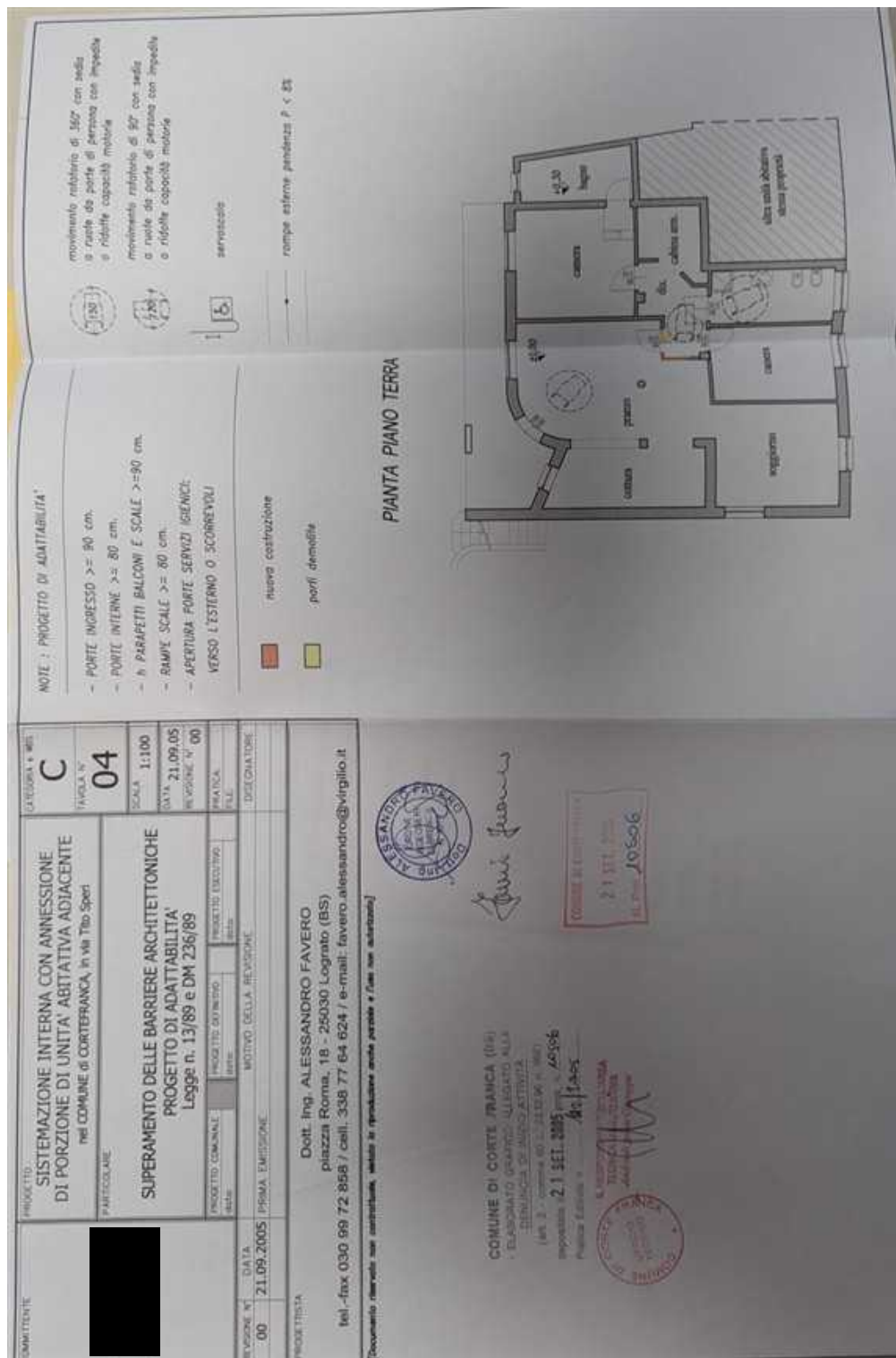


Tavola 4 – superamento delle barriere architettoniche – progetto adattabilità

ALLEGATO 10

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 68/2012 – n° prot. 9552 del 21/07/2012

Realizzazione di 2 edifici residenziali in porzione di lotto in precedenza facente parte dell'attuale lotto oggetto di perizia. All'interno della pratica è indicato l'ultimo stato legittimo del fabbricato plurifamiliare d'interesse.

COMUNE DI CORTE FRANCA
PROVINCIA DI BRESCIA

SEZIONE URBANISTICA

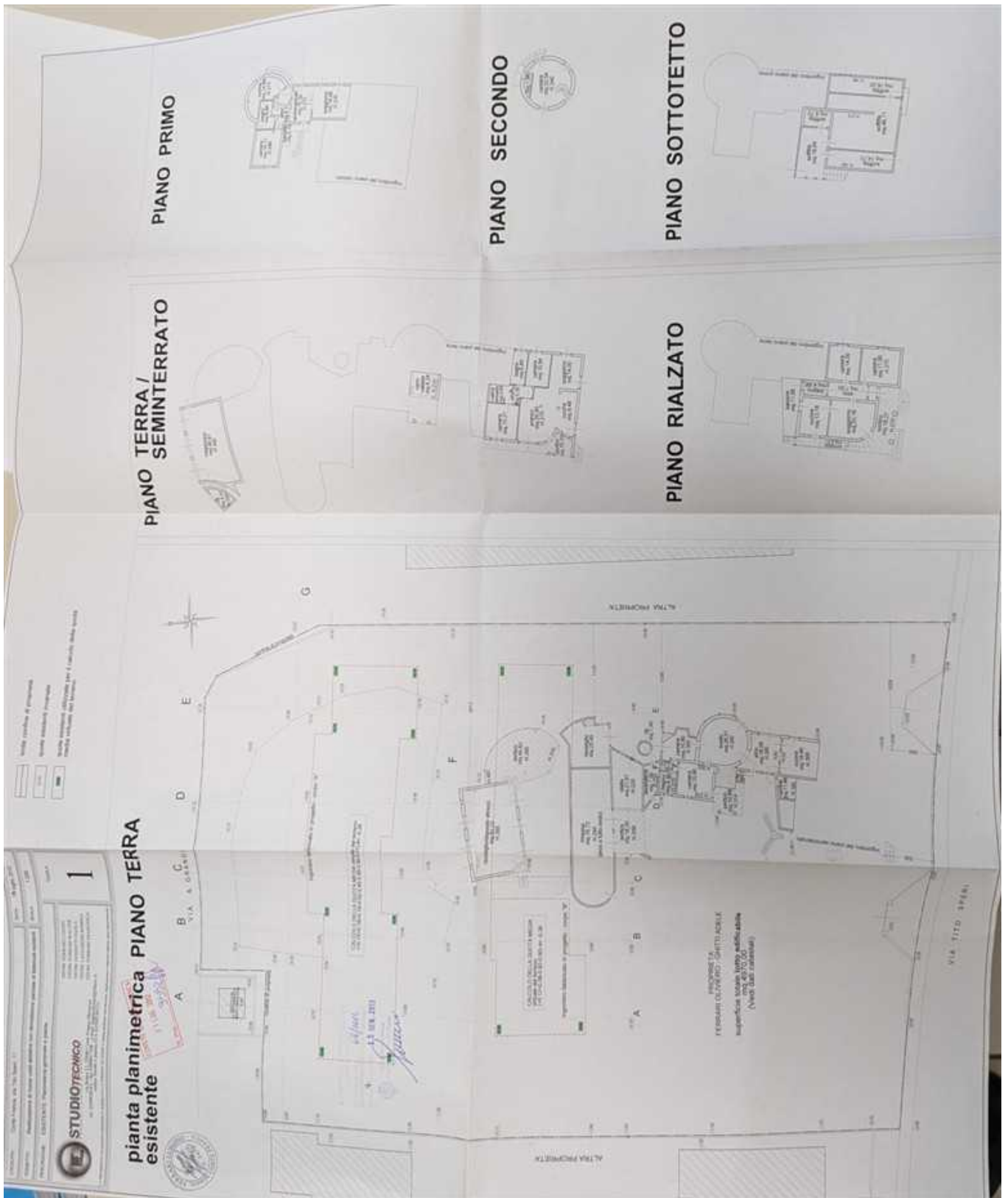
PRATICA EDILIZIA **68**

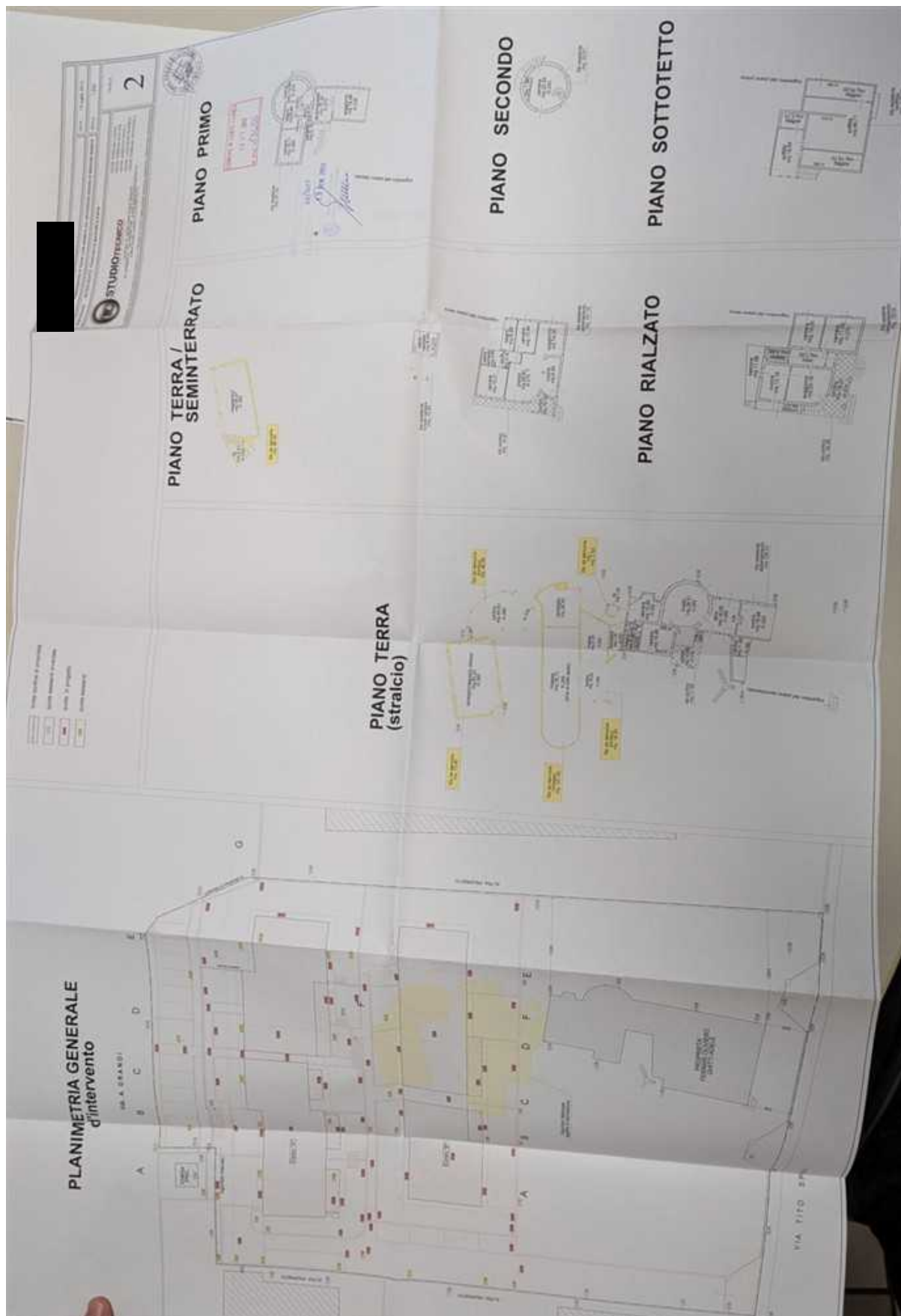
Presentata il 21/07/2012 prot. n° 9552

OGGETTO: Realizzazione di n. 2 edifici residenziali in Via T. Spina
Fp. 16 maff 108-118-305-308-310

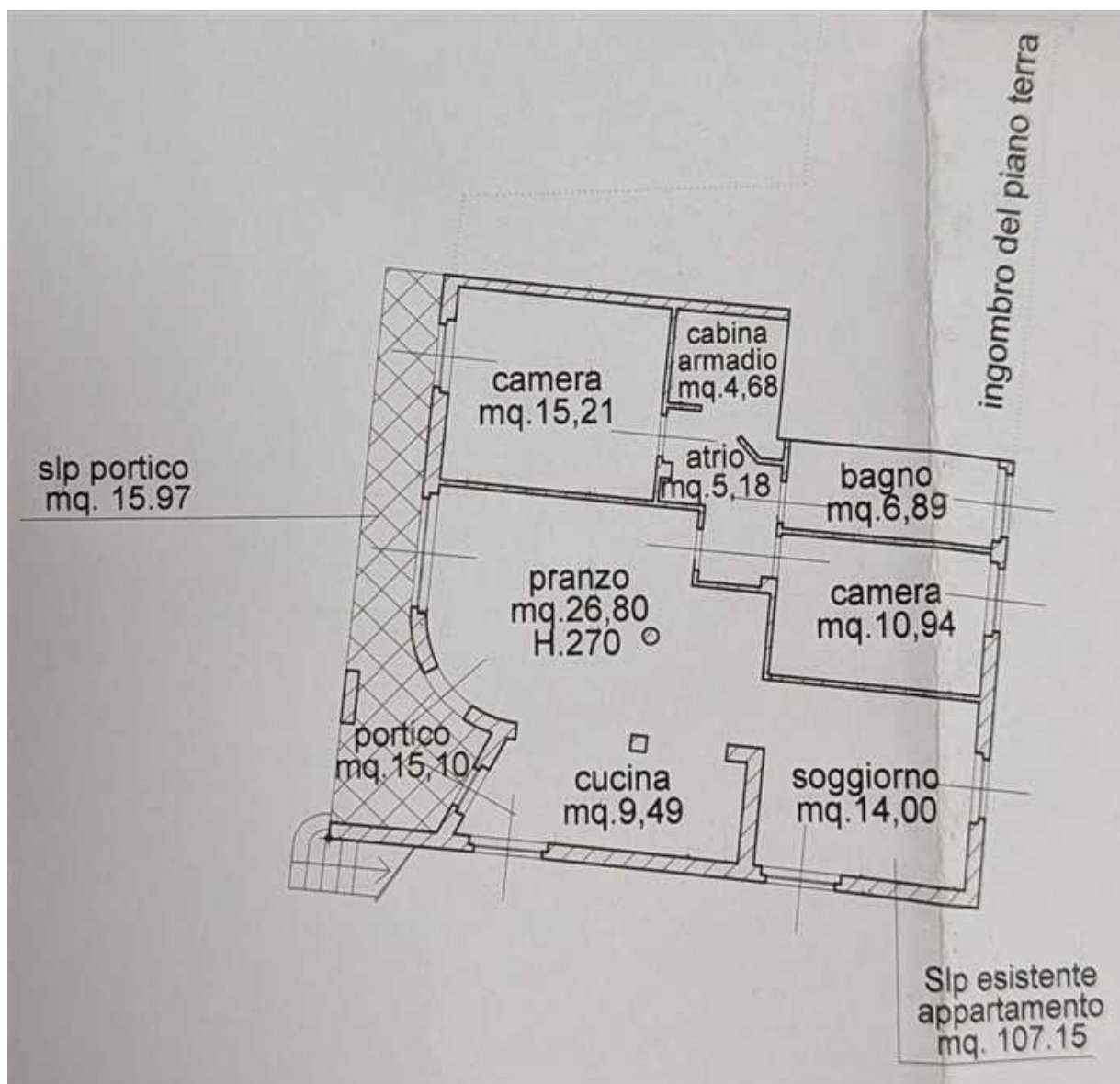
PROGETTISTA: geom. Leopoldo Ferroni

Esaminazione	- 8 OTT 2012		
Per concessione	15.01.2013	4	
Scat.	11.02.2013	2065	ANNULLATA
Val.	16.02.2013	2312	
Prodotto	05.03.2013	2986	
VALUTAZIONE	23.08.2013	10023	
Commissione	- 2 OTT 2013		
Per costruzione	12-11-2013	55	
Per costruzione	17-08-2014	44	





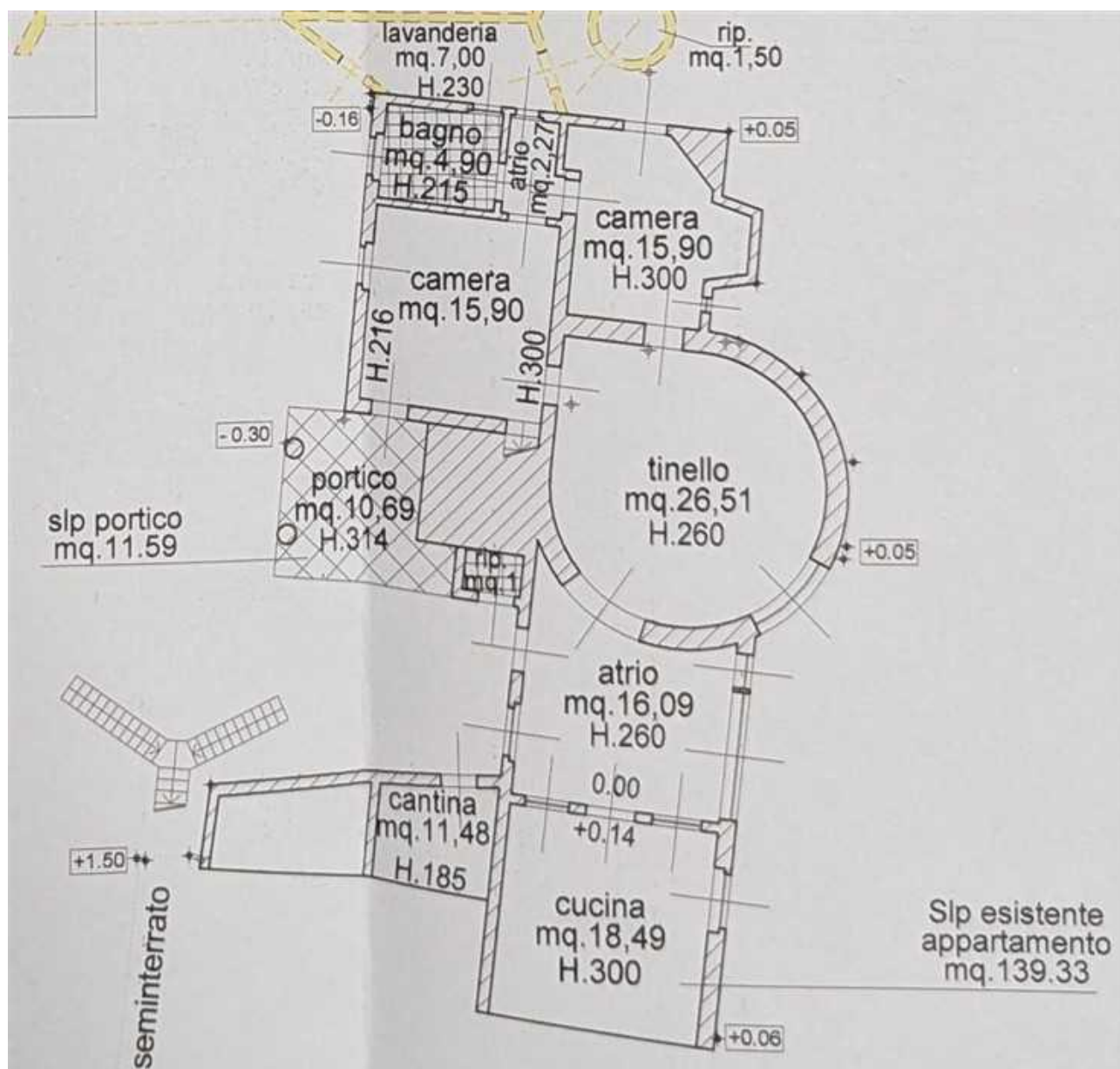
LOTTO 1



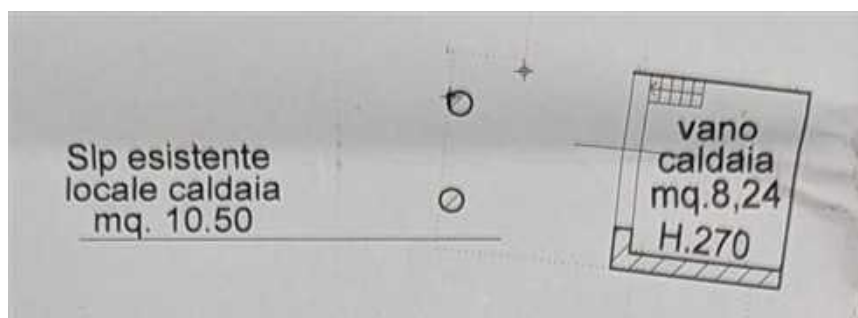
Piano Terra/interrato



LOTTO 2

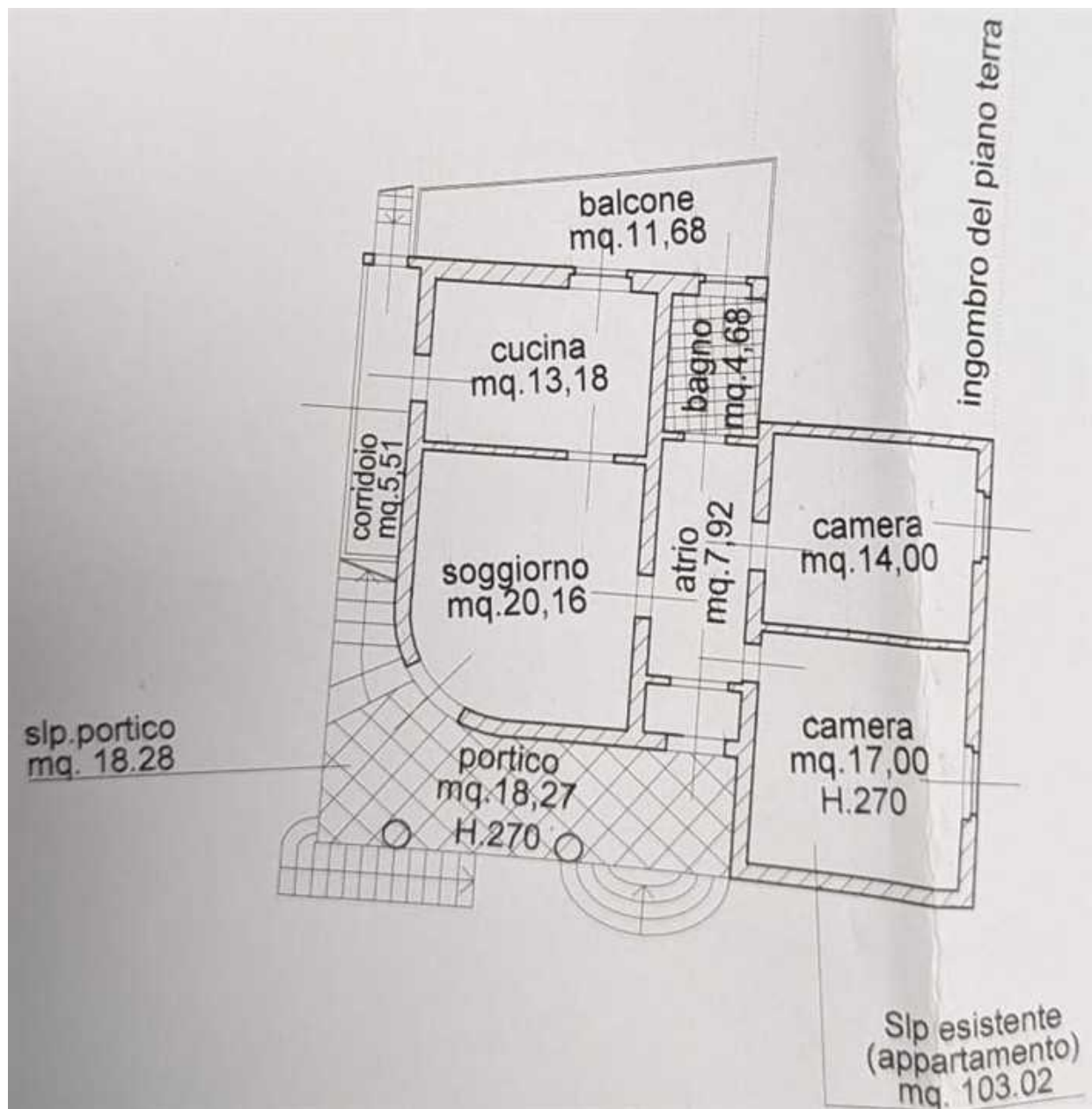


Piano terra



Piano interrato

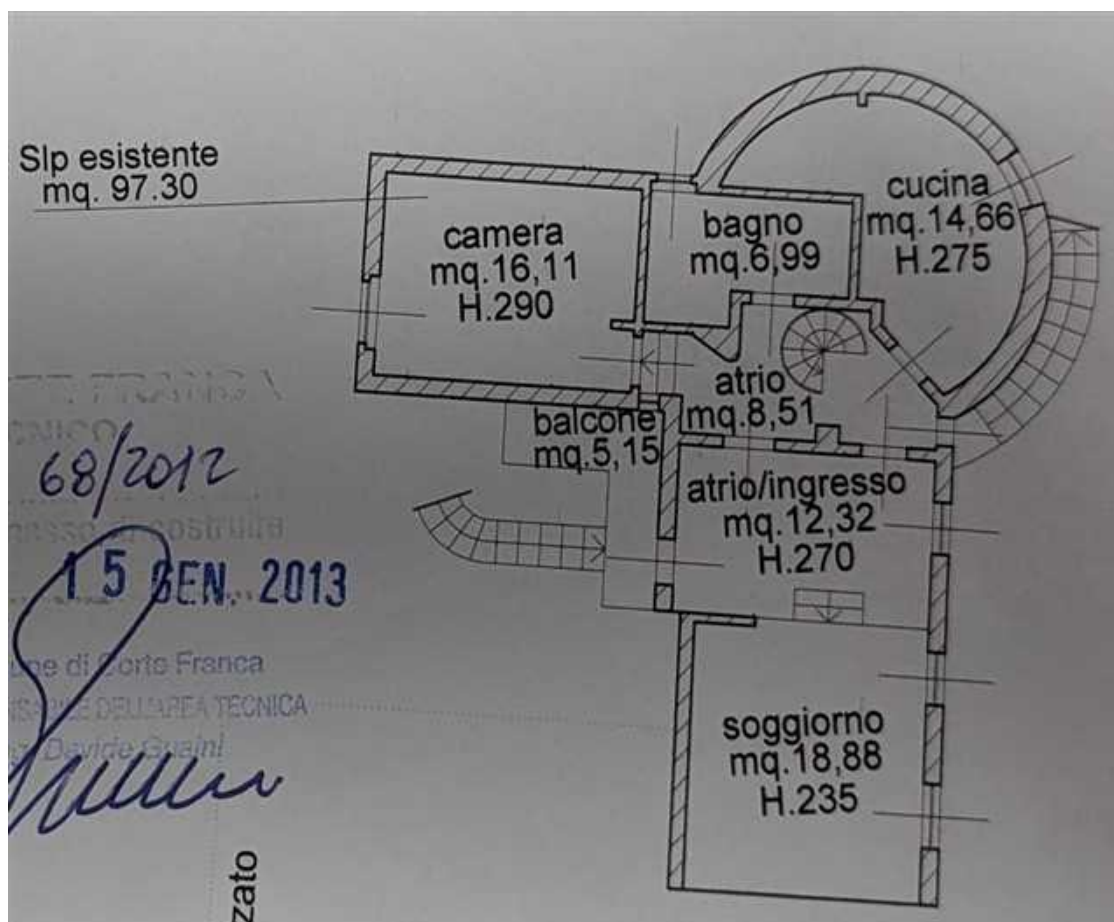
LOTTO 3



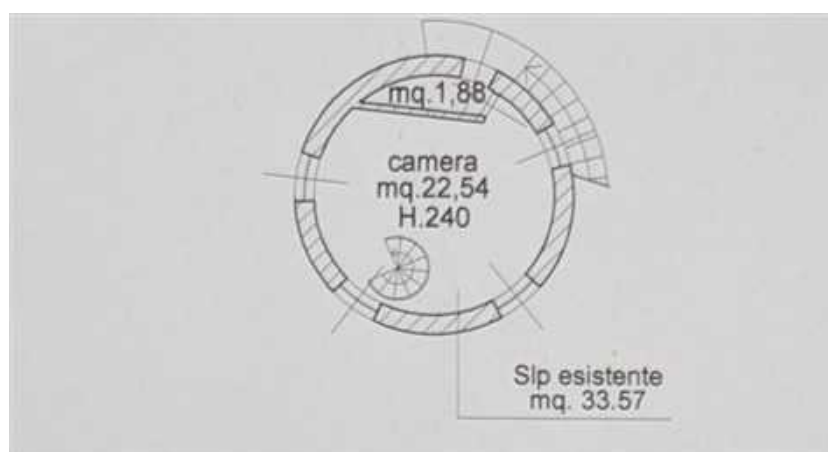
Piano rialzato



LOTTO 4

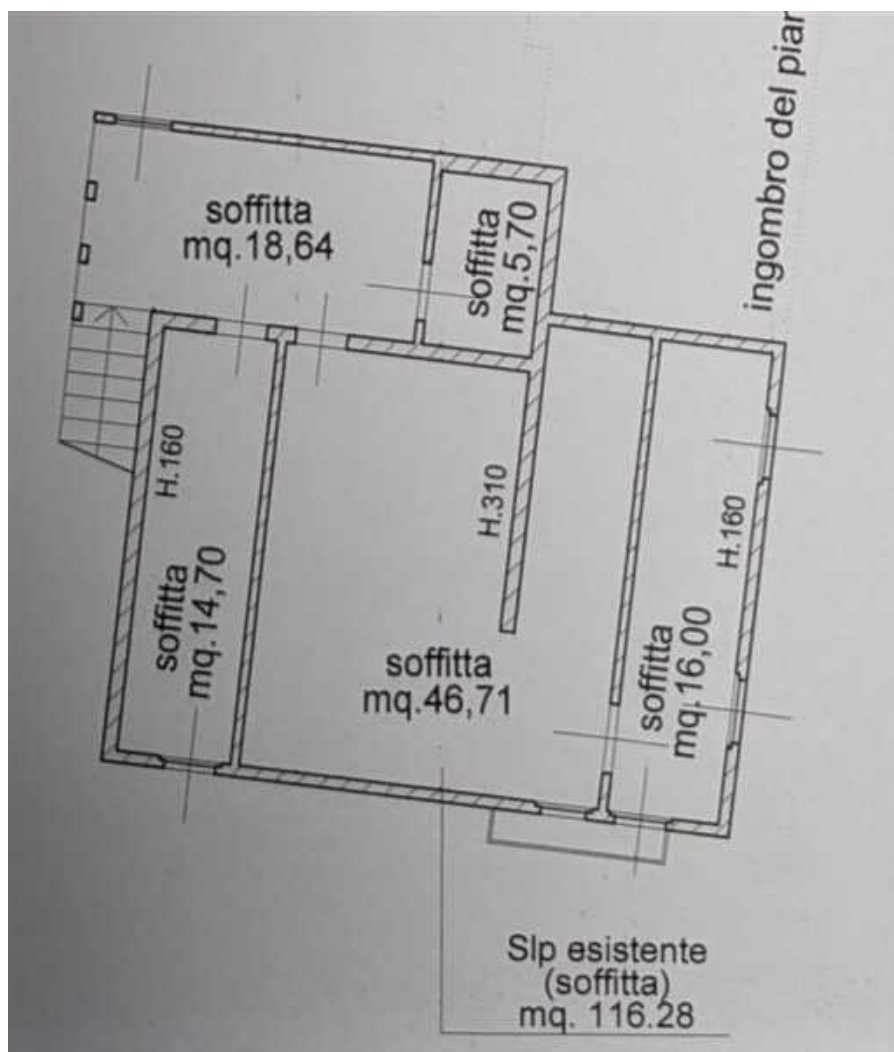


Piano primo



Piano secondo

LOTTO 5



Piano sottotetto

ALLEGATO 11

SPESE CONDOMINIALI

Non è presente nessun'amministratore di condominio poiché il fabbricato non è un condominio



ALLEGATO 12

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'



N. 54.409 REPERTORIO - N. 16.607 RACCOLTA

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno ventisette del mese di marzo
(27/3/2013) in Soncino nel mio studio posto in Via Padre Zan-
nardi n. 22.

Avanti a me dr. GIUSEPPE CRISTALDI Notaio residente in Son-
cino, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di
Cremona-Crema, senza assistenza di testimoni avendovi il

REGISTRATO
Agenzia Entrate
di SORESINA
il 28/03/2013
al n. 717
Serie 1T
€. 168,00

Comparente infrascritto con il mio consenso rinunciato, e
personalmente comparso il Signor [REDACTED] nato in
Corte Franca (BS) il giorno [REDACTED], domiciliato e
residente in Corte Franca (BS), Via Tito Speri n. 17, [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRITTO
Agenzia Entrate
di BRESCIA
in data
ai N.ri
con €.

Comparente della cui identità personale io Notaio sono certo,
il quale con il presente atto, dichiara di accettare, come
accetta, l'eredità relitta morendo del suo compianto padre,
Signor [REDACTED] che era nato a Nigoline in data 15
settembre 1923 e deceduto il 17.05.2009, avendovi rinunciato
il coniuge del de cuius, [REDACTED] nata in Nigo-
line-Bonomelli (BS) il giorno 17 giugno 1928, con atto a ro-
gito del Notaio Enrico Tabalappi, coadiutore del Notaio Aldo
Garioni, in data 30.03.2010 Rep. n. 55.724/26.350, registrato
a Brescia il 31.03.2010 al n. 5.306 Serie 1T e trascritto a
Brescia il 09.04.2010 ai nn. 14.320/8.116. Si precisa che il



Signor [REDACTED] è deceduto a Corte Franca il 17 maggio 2009, senza avere fatto testamento, come risulta dall'Estratto del Registro degli Atti di Morte n. 8 Parte I Anno 2009 rilasciato dal Comune di Corte Franca (BS) in data 26.03.2013 che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il Signor [REDACTED] dichiara altresì che tra quanto caduto in successione, vi sono le seguenti unità immobiliari:

A)

PROPRIETA' PER L'INTERO

In Comune di **CORTE FRANCA** (BS), unità immobiliari site tra la Via Achille Grandi e la Via Tito Speri e costituite da appartamenti e relative pertinenze in corso di costruzione oltre a beni comuni non censibili ed un area urbana.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune in forza di variazione dell'01.03.2013 per unità afferenti edificate su area urbana n. 7689.1/2013, prot. n. BS00445759, come segue:

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/1** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;
- Foglio **NCT/14** mapp. **608/2** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;
- Foglio **NCT/14** mapp. **608/3** Via Achille Grandi SNC, piano S1T, in corso di costruz.;
- Foglio **NCT/14** mapp. **608/4** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;



- Foglio NCT/14 mapp. 608/5 Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/6 Via Achille Grandi SNC, piano S1-1, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/7 Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/8 Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/9 Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/10 Via Achille Grandi SNC, piano T, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/11 Via Achille Grandi SNC, piano T, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/12 Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/13 Via Achille Grandi SNC, piano 1-2, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/14 Via Achille Grandi SNC, piano 1-2, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/15 Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/16 Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.;
- Foglio NCT/14 mapp. 608/17 Via T. Speri SNC, piano S1, in



corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/18** Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/19** Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/20** Via T. Speri SNC, piano S1-T, BENE COMUNE NON CENSIBILE;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/21** Via T. Speri SNC, piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/22** Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, BENE COMUNE NON CENSIBILE;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/23** Via Achille Grandi SNC, piano T-1, BENE COMUNE NON CENSIBILE;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/24** Via T. Speri SNC, piano T, area urbana, sup. catastale mq. 47.

B)

PROPRIETA' PER L'INTERO

In Comune di **CORTE FRANCA** (BS), unità immobiliari site alla Via Tito Speri n. 17 e costituite da appartamenti e relative pertinenze.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune in forza di variazione del 14.02.2013 per frazionamento per trasferimento di diritti - demolizione parziale n. 5278.1/2013, prot. n. BS0035420, come segue:

- Fg. **NCT/14** mapp. **108/13** Via T. Speri n. 17, piano S1-T, Cat.



A3, cl. 3, vani 5, R.C.E. 184,38;

- Fg. NCT/14 mapp. 108/14 Via T. Speri n. 17, piano T, Cat.

A3, cl. 3, vani 5,5, R.C.E. 202,81;

- Fg. NCT/14 mapp. 108/15 Via T. Speri n. 17, piano T-2, Cat.

C2, cl. 2, mq. 100, R.C.E. 149,77;

- Fg. NCT/14 mapp. 108/16 Via T. Speri n. 17, piano T-1-2,

Cat. A3, cl. 3, vani 5,5, R.C.E. 202,81;

- Fg. NCT/14 mapp. 108/17 Via T. Speri n. 17, piano S1-T, Cat.

A3, cl. 3, vani 6, R.C.E. 221,25.

C)

PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 (un mezzo)

In Comune di CORTE FRANCA (BS), unità immobiliari site alla Via Achille Grandi - Via Tito Speri e costituite da appartamenti e relative pertinenze oltre a lotti di terreno, rispettivamente censiti al catasto Fabbricati e Terreni, come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio NCT/14 mapp. 609/1 Via Achille Grandi SNC, piano T-S1, in corso di costruz.; (in forza di costituzione n. 824.1/2013 dell'01.03.2013 prot. n. BS0045758);

- Foglio NCT/14 mapp. 609/2 Via Achille Grandi SNC, piano T-S1-1, in corso di costruz.; (in forza di costituzione n. 824.1/2013 dell'01.03.2013 prot. n. BS0045758);

- Foglio NCT/14 mapp. 609/3 Via Achille Grandi SNC, piano T, area urbana, sup. catastale mq. 3; (in forza di costituzione



n. 824.1/2013 dell'01.03.2013 prot. n. BS0045758);

- Foglio **NCT/14** mapp. **609/4** Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.; (in forza di costituzione n. 824.1/2013 dell'01.03.2013 prot. n. BS0045758);

- Foglio **NCT/14** mapp. **609/5** Via Achille Grandi SNC, piano T, area urbana, sup. catastale mq. 64; (in forza di costituzione n. 824.1/2013 dell'01.03.2013 prot. n. BS0045758).

CATASTO TERRENI

- Foglio **14** Mapp. **610**, SEMINATIVO Cl. 2, Ett. 00.03.16, R.D.E. 2,53, R.A.E. 2,61; (in forza di tipo mappale n. 44526.1/2013 del 27.02.2013 prot. n. BS0044526);

- Foglio **14** Mapp. **611**, SEMINATIVO Cl. 2, Ett. 00.00.49, R.D.E. 0,39, R.A.E. 0,40; (in forza di tipo mappale n. 44526.1/2013 del 27.02.2013 prot. n. BS0044526);

- Foglio **14** Mapp. **613**, SEMINATIVO Cl. 2, Ett. 00.01.53, R.D.E. 1,22, R.A.E. 1,26; (in forza di tipo mappale n. 44526.1/2013 del 27.02.2013 prot. n. BS0044526).

Con il presente atto il Signor [REDACTED] dichiara di accettare, come accetta, puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, l'eredità del compianto papà Signor [REDACTED] che era nato a Nigoline ora Corte Franca (BS) in data 15 settembre 1923.

Il Comparente autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, esonerando quel Conservatore da ogni responsabilità al ri-



guardo.

Spese e tasse del presente e sue correlative a carico del
comparente, che mi esonera dalla lettura dell'allegato di-
chiarando di averne perfetta conoscenza.

Richiesto, io notaio ho redatto il presente atto, l'ho pub-
blicato mediante lettura dello stesso da me datane al compa-
rente, il quale a mia istanza dichiara di approvarlo come
pienamente conforme alla sua volontà e con me Notaio si sot-
toscrive qui in fine ed a margine dell'altro foglio alle ore
10,00 (ore dieci e minuti zero).

L'atto interamente dattiloscritto da persona di mia fiducia
sotto la mia direzione, sopra due fogli, occupa sei intere
pagine e fin qui di scritto.

F.to: [REDACTED]

F.to: GIUSEPPE CRISTALDI L.S.



Atto N° 8 Parte 1 Anno 2009 Comune CORTE FRANCA (BS)



COMUNE DI CORTE FRANCA
PROVINCIA DI BRESCIA

Servizi Demografici
ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MORTE

Dai registri degli atti di morte di questo Comune risulta che :

Il giorno : Diciassette
del mese di: Maggio
dell'anno : Duemilanove
alle ore 10,45 nel Comune di CORTE FRANCA (BS)

e' deceduto [REDACTED]
nato a NIGOLINE (BS) il 15/09/1923
Atto N° 27 Parte 1 Anno 1923 Comune NIGOLINE (BS)

Stato Civile CONIUGATO

Atto N° 8 Parte 1 Anno 2009 Comune CORTE FRANCA (BS)

Rilasciato in carta libera ad uso

CORTE FRANCA, il 26/03/2013

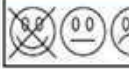
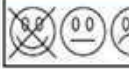
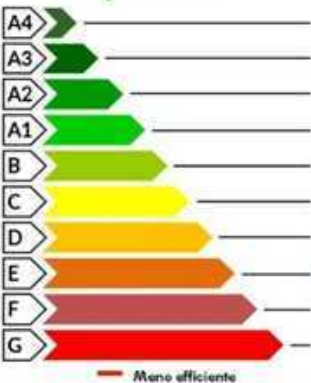
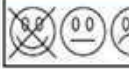
L'Ufficiale di Stato Civile
Brunella Brescianini



ALLEGATO 13

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI LOTTI

LOTTO 1

Regione Lombardia ARIA		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200006922 VALIDO FINO AL: 14/03/2032		APE										
DATI GENERALI														
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1		☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☒ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualficazione energetica ☐ Altro: _____										
Dati identificativi														
		Regione : Lombardia Comune :CORTE FRANCA Indirizzo :Via Tito Speri 17 Piano : T Interno : Coordinate GIS :45.62728 10.00132		Zona climatica : E Anno di costruzione : 1993-2006 Superficie utile riscaldata (m²) : 100.75 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m³) : 295.33 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00										
Comune catastale		CORTE FRANCA		Sezione	NCT									
Subalterni		da 13 a 13		da	da									
Altri subalterni														
Servizi energetici presenti														
☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva		☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria		☐ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose										
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO														
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.														
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti										
<table border="1"><thead><tr><th>INVERNO</th><th>ESTATE</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></tbody></table>		INVERNO	ESTATE					 + Più efficiente - Meno efficiente		<table border="1"><tr><td>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</td></tr><tr><td>CLASSE ENERGETICA E</td></tr><tr><td>EP gl, nren 156.96 kWh/m² anno</td></tr></table>		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	CLASSE ENERGETICA E	EP gl, nren 156.96 kWh/m² anno
INVERNO	ESTATE													
														
														
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO														
CLASSE ENERGETICA E														
EP gl, nren 156.96 kWh/m² anno														
				Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B(67.45) Se esistenti: _____										

Pag. 1

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m^2 anno 156.96
☒	Gas naturale	1515,11 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m^2 anno 0.00
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m^2 anno 29.87
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl, nren}$ kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					E 134.92 kWh/m^2 anno
R_{EN2}	Intervento sui serramenti	NO	14.90	E (134.92)	
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata

0.00

kWh/anno

Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	395.33	m ³
S – Superficie disperdente	226.64	m ²
Rapporto S/V	0.57	
EP _{H,nd}	108.47	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.00	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2018		Gas naturale	24.00	0.80	η_H	0.00	135.99
	Generatore a biomassa	2015		Biomasse solide	9.00				
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2018		Gas naturale	24.00	0.81	η_W	0.00	20.96
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Generatore a biomassa				9.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 09/03/2022

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Mirko Bona	
Indirizzo	Via Asiago 1, Rovato (BS)	
E-mail	arch.mirkobona@gmail.com	
Telefono	3396417461	
Titolo	Diploma di laurea in architettura	
Ordine/iscrizione	Ordine degli architetti	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 14/03/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

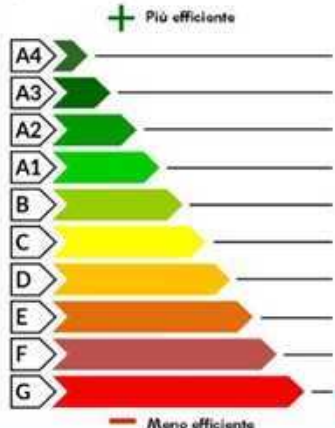
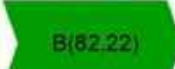
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SOURCE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

LOTTO 2

 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010223 VALIDO FINO AL: 21/06/2033																																												
DATI GENERALI																																												
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>5</u>	☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro: _____																																										
Dati identificativi																																												
 Regione : Lombardia Comune : CORTE FRANCA Indirizzo : VIA TITO SPERI 17 Piano : _____ Interno : _____ Coordinate GIS : _____	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1946-1960 Superficie utile riscaldata (m ²) : 98.40 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 386.43 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0.00																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Comune catastale</th> <th colspan="4">CORTE FRANCA</th> <th>Sezione</th> <th>NCT</th> <th>Foglio</th> <th>14</th> <th>Particella</th> <th>108</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>17</td> <td>a</td> <td>17</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Comune catastale				CORTE FRANCA				Sezione	NCT	Foglio	14	Particella	108	Subalterni	da	17	a	17	da	a		da	a		da	a		Altri subalterni															
Comune catastale				CORTE FRANCA				Sezione	NCT	Foglio	14	Particella	108																															
Subalterni	da	17	a	17	da	a		da	a		da	a																																
Altri subalterni																																												
Servizi energetici presenti																																												
☒  Climatizzazione invernale ☐  Climatizzazione estiva	☐  Ventilazione meccanica ☒  Prod. acqua calda sanitaria	☐  Illuminazione ☐  Trasporto di persone o cose																																										
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																																												
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																																												
Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>   </td> <td>   </td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale  + Più efficiente - Meno efficiente	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 																																						
INVERNO	ESTATE																																											
 	 																																											
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{gl, nren} 381.84 kWh/m² anno																																												

Pag. 1

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno 381.84
☒	Gas naturale	3599,98 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m^2 anno 0.00
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m^2 anno 72.66
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}	CorteFranca_viaTitoSperi17_sub17_intervento_migliorativo	NO	10.00	G (365.65)	kWh/m^2 anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0.00 kWh/anno Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	366.43	m ³
S – Superficie disperdente	296.65	m ²
Rapporto S/V	0.81	
EP _{H,nd}	259.85	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.25	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2006		Gas naturale	26.00	0.72 η_{H}	0.00	359.97
Climatizzazione estiva						η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2006		Gas naturale	26.00	0.78 η_w	0.00	21.87
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010223 VALIDO FINO AL: 21/06/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 15/06/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico

☒ Tecnico abilitato

☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Christian Zanetti
Indirizzo	Via Marconi 6, Provaglio d'Iseo (Brescia)
E-mail	christian.zanetti@geopec.it
Telefono	3495773495
Titolo	Diploma di geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.l.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione: 21/06/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

LOTTO 3

		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200003021 VALIDO FINO AL: 23/03/2031			
DATI GENERALI					
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1		☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☒ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro: _____	
Dati identificativi					
		Regione : Lombardia Comune :CORTE FRANCA Indirizzo :VIA TITO SPERI 17 Piano : Interno : Coordinate GIS :		Zona climatica : E Anno di costruzione : 1946-1960 Superficie utile riscaldata (m²) : 76.28 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m³) : 281.01 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00	
Comune catastale: CORTE FRANCA		Sezione: NCT		Foglio: 14	
Subalterni: da 14 a 14		Particella: 108			
Altri subalterni:					
Servizi energetici presenti					
☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva		☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria		☐ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose	
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO					
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.					
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti	
INVERNO 	ESTATE 			Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: 	
		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP gl, nren 338.97 kWh/m² anno		Se esistenti: 	

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno 338.97
☒	Gas naturale	2477,41 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m^2 anno 0.00
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m^2 anno 64.50
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}	CorteFranca_ViaTitoSperi17_sub14_intervento_migliorativo	NO	10.00	F (244.87)	kWh/m^2 anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	281.01	m ³
S – Superficie disperdente	220.28	m ²
Rapporto S/V	0.78	
EP _{H,nd}	223.54	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.08	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2001		Gas naturale	26.50	0.71	η _H	0.00	315.71
							η _C		
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2001		Gas naturale	26.50	0.79	η _w	0.00	23.26
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 18/03/2021

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	CHRISTIAN ZANETTI	
Indirizzo	VIA MARCONI 6, PROVAGLIO D'ISEO (BRESCIA)	
E-mail	christian.zanetti@geopec.it	
Telefono	3495773495	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 23/03/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

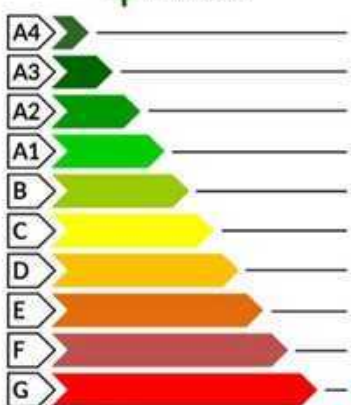
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SOURCE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

LOTTO 4

		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010123 VALIDO FINO AL: 21/06/2033			
DATI GENERALI					
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>5</u>		☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro: _____	
Dati identificativi					
		Regione : Lombardia Comune : CORTE FRANCA Indirizzo : VIA TITO SPERI 17 Piano : Interno : Coordinate GIS :		Zona climatica : E Anno di costruzione : 1946-1960 Superficie utile riscaldata (m²) : 102,87 Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00 Volume lordo riscaldato (m³) : 369,54 Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00	
Comune catastale Subalterni da 16 a 16 da a Altri subalterni		CORTE FRANCA Sezione NCT Foglio 14 Particella 108			
Servizi energetici presenti					
☒  Climatizzazione invernale ☐  Climatizzazione estiva		☐  Ventilazione meccanica ☒  Prod. acqua calda sanitaria		☐  Illuminazione ☐  Trasporto di persone o cose	
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO					
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.					
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti	
INVERNO  	ESTATE  	 + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{gl, nren} 407.10 kWh/m² anno	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B(82.51) Se esistenti:	
Pag. 1					

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno 407.10
☒	Gas naturale	4012,49 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m^2 anno 0.00
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m^2 anno 77.47
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	CorteFrancaviaTitoSperi_sub16_intervento_migliorativo	NO	10.00	G (378.01)	kWh/m^2 anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0.00 kWh/anno Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	369.54	m ³
S – Superficie disperdente	242.56	m ²
Rapporto S/V	0.66	
EP _{H,ed}	281.28	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup. utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.22	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2004		Gas naturale	26.00	0.73	η _H	0.00	385.47
							η _c		
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2004		Gas naturale	26.00	0.78	η _w	0.00	21.63
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 15/06/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Christian Zanetti	
Indirizzo	Via Marconi 6, Provaglio d'Iseo (Brescia)	
E-mail	christian.zanetti@geopec.it	
Telefono	3495773495	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 21/06/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

AALLEGATO 14

LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA e BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

20/01/26, 09:06

Probrixia stimeimmobili

VISURA 106859 DEL 20/01/2026

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2025

Comune: Corte Franca

Tipo immobile: Abitazioni

Zona: Corte Franca

	Massimo	Minimo
Nuovo	2.200 €/Mq.	2.010 €/Mq.
Recente	1.820 €/Mq.	1.445 €/Mq.
Agibile 1:	1.070 €/Mq.	690 €/Mq.
Agibile 2:	615 €/Mq.	540 €/Mq.
Da ristrutturare:	465 €/Mq.	390 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,72 %	2,86 %

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 nuova 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 rivalutazione 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

Visualizza le avvertenze relative al listino (</content/download/56637/459958/file/124-Anno 2025 - Avvertenze.pdf>)

Tutti i diritti riservati. Nessuna parte del Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto - elettronico, meccanico, fotocopiatura, registrazione o altro - senza l'autorizzazione scritta dell'Editore. Citazioni sono consentite per uso giornalistico purché venga fatta precisa menzione della fonte.
E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DI SCRITTI E DISEGNI.



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CORTE FRANCA

Fascia/zona: Periferia/VIA FORNACI, VIA DEI CARRETTI, TITO SPERI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

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	NORMALE	1050	1250	L	3,5	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1600	L	4,1	4,9	L
Autorimesse	NORMALE	600	720	L	1,9	2,2	L
Box	NORMALE	660	830	L	2	3	L
Posti auto coperti	NORMALE	460	570	L	1,4	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	420	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1350	L	4	4,7	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



20/01/26, 09:08

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero 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 D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

