



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 154/2023

Giudice delegato:

Dott.ssa BRUNO SIMONETTA

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati:

OMISSIS

Esecutati:

OMISSIS

Esperto incaricato

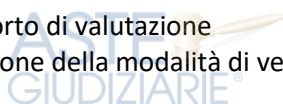
Dott. Ing. Mario Rubagotti
Via Regina Ansa n. 13 - 25126 Brescia
CF: RBGMRA72C06B157C
cell: 335-6959925
Mail: rubagotti.mario@gmail.com
P.E.C.: mario.rubagotti2@ingpec.eu
N. 3657 ordine degli ingg. della provincia di Brescia

Timbro e firma _____



**Date**

Nomina dell'esperto	12-07-2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26-07-2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25-10-2023
Richiesta proroga per deposito perizia di stima	19-09-2023
Autorizzazione alla proroga	20-09-2023
Data di consegna del rapporto di valutazione	18-10-2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25-10-2023

**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 1 (LOTTO UNICO)**

Descrizione sintetica: Trattasi di immobile residenziale facente parte di stecca di villette a schiera. L'immobile ha un piano interrato e due piani fuori terra, con accesso indipendente dalla pubblica via e giardino privato. Al piano interrato si collocano la cantina e l'autorimessa. L'appartamento, disposto al piano terra ed al piano primo è composto da soggiorno, cucina ed un bagno al piano terra, due camere ed un bagno al piano primo.



Ubicazione **Ghedi (Bs), Via Moretto 2b**

Identificativi catastali **Abitazione: Sez. Urb. N.C.T., foglio 33 part. 1454, sub. 6**
Autorimessa: Sez. Urb. N.C.T., foglio 33 part. 1454, sub. 2



Quota di proprietà **1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS**

Diritto di proprietà **Pieno**

Divisibilità dell'immobile **NO**



Più probabile valore in libero mercato (per la quota di proprietà di 1/2)
€ 66.125,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (per la quota di proprietà di 1/2):

Si suggerisce per la vendita forzata una riduzione del 15%



Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'immobile sito a sud del centro del Comune di Ghedi in una zona ad uso prevalentemente residenziale, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 14

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 18





Conformità titolarità



Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina 14

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative



No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

1. ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 9665 Registro Generale 42644 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 92778/32812 del 15/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 92 Registro Generale 424 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 3802/2022 del 07/12/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 11581 Registro Generale 16791 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 2535/2023 del 23/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





PREMESSA.....	5
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI AL 5678 C.P.C.....	5
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	6
INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	6
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	9
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE.....	14
VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	14
STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE.....	14
LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA.....	15
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA.....	17
RISPONDEZZA CATASTALE.....	18
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE.....	19
FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	20
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	21
VALORI DI STIMA.....	21
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	24
ALLEGATI.....	25





PREMESSA



Nomina dell'esperto	12-07-2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26-07-2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25-10-2023
Richiesta proroga per deposito perizia di stima	19-09-2023
Autorizzazione alla proroga	20-09-2023
Data di consegna del rapporto di valutazione	18-10-2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25-10-2023



Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 26-07-2023: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Roberto Martino notaio in Torino.
- 26-07-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- 26-07-2023: reperimento atto di provenienza immobili staggiti.
- 27-07-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della eventuale presenza di un contratto di affitto.
- 11-08-2023: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- 14-09-2023: sopralluogo agli immobili staggiti primo tentativo – non effettuato per assenza esecutato o suo delegato
- 19-09-2023: ricezione della Comunicazione della nomina a Custode giudiziario e della data di primo accesso (secondo tentativo).
- 19-09-2023: Richiesta proroga per il termine di consegna del rapporto di valutazione
- 20-09-2023: Autorizzazione proroga richiesta
- 03-10-2023: sopralluogo agli immobili staggiti secondo tentativo. Rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica delle planimetrie.
- 16-10-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.
- 18-10-2023: deposito rapporto di valutazione

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI AL 5678 C.P.C.

(quesito "A")

La documentazione presentata risulta conforme a quanto previsto dall'art. 567 comma 2 c.p.c.
È presente certificato notarile a firma del notaio Roberto Martino.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI
(quesito "B")

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili come segue:

INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Abitazione di tipo civile al piano S1-T-1 di via Moretto 2b Ghedi – fg NCT/33 Part. 1454 sub 2
Box al piano S1 di via Moretto 2b Ghedi – fg NCT/33 Part. 1454 sub 6

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Ghedi

Indirizzo: Via Moretto 2/b

Zona: Urbana Semicentrale

Mappa geografica (fonte Google Maps)

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale

L'immobile è inserito nel vigente PGT in zona "B2. Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva", regolata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato



**Stato di conservazione**

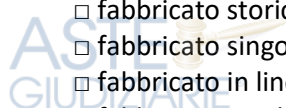
- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- rudere

L'immobile è:

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

**Caratteristiche generali dell'immobile****Subalterno 2 – abitazione civile**

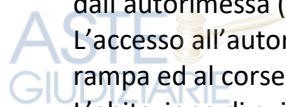
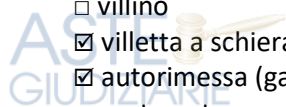
L'immobile staggito è un'abitazione di pianta rettangolare su due piani fuori terra ed un piano interrato, facente parte di una schiera di quattro villette realizzata nel 2007. L'immobile ha caratteristiche tradizionali con finiture nella media.

L'accesso all'abitazione avviene da un cancello pedonale posto in via Moretto. L'accesso può avvenire anche dall'autorimessa (sub. 6) collegata alla cantina di pertinenza dell'abitazione.

L'accesso all'autorimessa avviene da un cancello carraio posto in via Moretto, che permette di accedere alla rampa ed al corsello comuni alle quattro villette.

L'abitazione di cui al subalterno 2 si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

Al piano terra si trova la zona giorno, con una superficie utile interna di circa 38,5 mq, composta da soggiorno, cucina bagno. Il soggiorno si affaccia sul giardino privato. La cucina è dotata di un balcone che si affaccia sul corsello comune antistante alle autorimesse.



Dal soggiorno, tramite una scala si accede al piano primo dove si trova la zona notte, con una superficie utile interna di circa 33,1 mq, composta da una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno. La camera matrimoniale è dotata di un balcone che si affaccia sul giardino privato al piano terra.

Gli ambienti interni, al piano terra ed al piano primo, hanno altezza di 2,70 m.

Dal soggiorno si accede per mezzo di una scala al piano interrato dove si trova la cantina dalla quale si può accedere all'autorimessa. L'altezza di cantina e dell'autorimessa è di 2,40 m.

In tutto l'immobile i pavimenti sono in ceramica. Le pareti interne tinteggiate. L'impianto elettrico è presente e, alla data del sopralluogo, funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e gestibile con termostato interno. Il generatore di calore è una caldaia a gas (collocata in cantina), il sistema di emissione è a radiatori. Si segnala che i radiatori della zona giorno sono stati rimossi, ma è presente nel soggiorno una stufa a pellet.

È presente l'impianto di raffrescamento composto da tre unità esterne montate all'esterno del balcone in lato ovest e tre unità interne, posizionate nel soggiorno e nelle due camere.

I serramenti sono in legno con vetro a doppia camera e dotati di zanzariera. Gli oscuranti sono ante in legno. Le porte interne sono tamburate. Il portoncino d'ingresso è blindato.

L'intero appartamento è tinteggiato con pittura a tempera in varie tonalità in normale stato di usura.

Nel complesso l'immobile appare in discrete condizioni di manutenzione. Sono tuttavia presenti alcuni difetti per i quali risultano necessari interventi di manutenzione:

- Al piano terra si notano sul soffitto del bagno e parzialmente in quello dell'antibagno tracce di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal soprastante bagno al primo piano.
- Il balcone in lato ovest appare esternamente deteriorato negli strati di finitura. All'intradosso dell'aggetto in c.a. si notano efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua piovana causate probabilmente mancanza di impermeabilizzazione all'estradosso. All'esterno del parapetto in muratura si notano vaste porzioni di distacco dello strato di finitura.

Subalterno 6 – Box

L'immobile staggito è un'autorimessa di circa 25 mq, pertinenza dell'abitazione sopra descritta.

L'accesso avviene da cancello carraio posto in via Moretto e dalla rampa e corsello comuni alle quattro unità che compongono la schiera. Si può accedere al box anche dalla cantona del subalterno 2, a cui è collegato. Il box è chiuso da una basculante in lamiera verniciata. La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono tinteggiate a tempera. L'impianto elettrico è presente e funzionante. Il box non è servito dall'impianto termico. L'autorimessa ha altezza interna di 2,40 metri, eccetto in lato sud dove si trova l'intradosso della scala che collega la cantina alla zona giorno del subalterno.

Il corsello comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti e non in erbablock come indicato nella documentazione allegata al permesso di costruire. Cancelli carraio, corsello e rampa appaiono scarsamente mantenuti. Si notano ruggine sul cancello in ferro e abbondante crescita vegetativa tra le fughe della pavimentazione.

- Struttura in elevazione: Muri in c.a. all'interrato, muratura portante fuori terra, pilastri in c.a.
- Solai: laterocemento
- Copertura: In legno
- Murature perimetrali: laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti: non visibili/assenti
- Divisori tra unità: muratura in laterizio
- Infissi esterni: legno
- Infissi interni: legno
- Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia, radiatori al primo piano. Al piano terra radiatori assenti
- Impianto sanitario: Si
- Impianto gas: Si
- Impianto elettrico: Si

- Impianto di climatizzazione: Si
- Altri impianti: stufa a pellet (zona giorno)
- Allaccio fognatura Si
- Fonti rinnovabili No
- Finiture esterne: Intonaco
- N. totale piani 2 fuori terra + 1 interrato

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**Abitazione di tipo civile al piano S1-T-1 di via Moretto 2b Ghedi – fg NCT/33 Part. 1454 sub 2**

L'unità immobiliare ha superficie catastale di 98 mq (incluse aree scoperte).

La totale superficie netta, misurata in sito, è di 96 mq:

PT

- Soggiorno: circa 22,5 mq
- Cucina circa 10,7 mq
- Balcone circa 6,3 mq
- disimpegno circa 1,9 mq
- bagno circa 3,42 mq

P1

- Camera matrimoniale circa 14 mq
- Camera circa 12,1 mq
- pianerottolo circa 1,67 mq
- Bagno circa 5,3 mq
- Balcone circa 3,96 mq

P -1

- cantina circa 14,2 mq

È inoltre presente un giardino di pertinenza esclusivo di circa 25 mq (misurazione da planimetria catastale desunta graficamente)

Le aree comuni dell'unità immobiliare sono la rampa con accesso carraio ed il corsello per l'accesso alle autorimesse.

Box al piano S1 di via Moretto 2b Ghedi – fg NCT/33 Part. 1454 sub 6

Il box ha superficie catastale di 26 mq. Le aree comuni dell'unità immobiliare sono la rampa con accesso carraio ed il corsello per l'accesso alle autorimesse.

Identificazione catastale

Comune censuario: Ghedi

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/33	1454	2	A/2	4	5 Vani	€ 258,23	S1-T - 1
NCT/33	1454	6	C/6	3	26 Mq	€ 41,63	S1

Confini catastali

Abitazione: Sez. Urb. N.C.T., foglio 33 part. 1454, sub. 2

- Nord: NCT/33 p.1454 sub 1
- Sud: NCT/33 p.1454 sub 3 e 4
- Est: Via Moretto
- Ovest: NCT/33 p.1454 sub 10 (corsello comune)

Autorimessa: Sez. Urb. N.C.T., foglio 33 part. 1454, sub. 6

- Nord: NCT/33 p.1454 sub 1 e 5
- Sud: NCT/33 p.1454 sub 7
- Est: NCT/33 p.1454 sub 2
- Ovest: NCT/33 p.1454 sub 10 (corsello comune)

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco: Data del sopralluogo: 03/10/2023
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Criterio di misurazione
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sez NCT Fg 33 Part. 1454			
Sub	Destinazione	S.E.L. mq	Indice mercantile
2	PT	50,6	100%
	P1	44,2	100%
	balcone	6,3	30%
	balcone	3,96	30%
	cantina	14,2	25%
giardino	25	15%	
6	autorimessa	25,6	50%
SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]			118,0

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita si evince che l'immobile è stato edificato nel 2007, come evidenziato nella Concessione Edilizia n. 45/2007 del 20/07/2007 rilasciata dal Comune di Ghedi.

Successivamente al rilascio della licenza d'uso non risultano altri interventi edilizi.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella media, l'aspetto generale appare in discrete condizioni, anche se sono richiesti alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- Al piano terra si notano sul soffitto del bagno e parzialmente in quello dell'antibagno tracce di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal soprastante bagno al primo piano.
- Il balcone in lato ovest appare esternamente deteriorato negli strati di finitura. All'intradosso dell'aggetto in c.a. si notano efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua piovana causate probabilmente mancanza di impermeabilizzazione all'estradosso. All'esterno del parapetto in muratura si notano vaste porzioni di distacco dello strato di finitura.

Si stima un costo degli interventi per il risanamento dei vizi sopra descritti di circa 3.000,00 euro

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- Livello del piano: Terra e primo e interrato
- Ascensore
- Assente
- Presente Vetustà dell'ascensore (anni)

 N. servizi 2

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà dei bagni (anni) 15

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: vetustà (anni) 15
- Assente

se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo (caldaia a metano + stufa a pellet)

Alimentazione:

- Metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili (stufa a pellet)
- teleriscaldamento

Elementi radianti

ASTE GIUDIZIARIE®

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

ASTE GIUDIZIARIE®

- Condizionamento

Presente: vetustà (anni) //

Assente

se presente indicare se

ASTE GIUDIZIARIE®

Totale

Parziale

ASTE GIUDIZIARIE®

- Solare termico (prod. acqua calda)

Presente: vetustà (anni)

Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

- Elettrico

Presente: vetustà (anni) 15

Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

- Idraulico

Presente: vetustà (anni) 37

Assente

- Antifurto

Presente: vetustà (anni)

Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico)

ASTE GIUDIZIARIE®

Presente: vetustà (anni)

Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

- Impianto geotermico

Presente: vetustà (anni)

Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

- Domotica

Presente: vetustà (anni)

Assente

ASTE GIUDIZIARIE®

- Manutenzione del fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

- Manutenzione unità immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

Minimo

Medio

Massimo

ASTE GIUDIZIARIE®

- Classe energetica
- Classe desunta dall'ACE/APE

A+

A

B

C

D

E

F

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®




 non desumibile

 G

Inquinamento
 Atmosferico

 Assente

 Presente

 Acustico

 Assente

 Presente

 Elettromagnetico

 Assente

 Presente

 Ambientale

 Assente

 Presente

 Esposizione prevalente dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo

 Luminosità dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo

 Panoramicità dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo

 Funzionalità dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo

 Finiture dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo

 Altro




AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

(quesito "C" stato di possesso e quesito "E" regolarità edilizia ed urbanistica)

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Proprietà del sig. **OMISSIS** e della Sig.ra **OMISSIS** in forza dell'atto di compravendita sotto specificato

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto: atto di compravendita
- Notaio: Dott. Mario Mistretta
- Data atto: 9 ottobre 2009
- Repertorio: 92777
- Raccolta: 32811
- Estremi registrazione: n. 16282 serie 1T – 9/10/2009

Quota di proprietà: 1/2 **OMISSIS** - 1/2 **OMISSIS**

Usufrutto No
 Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà No
 Si se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù: Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

Vincoli: No
 Si, se Si quali

Oneri: No
 Si, se Si quali

Pesì: No
 Si, se Si quali

Gravami: No
 Si, se Si quali

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Libero
 Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 Tipo di contratto
 €/anno





- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione



Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
- No, se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso l'Agenzia Entrate 26/07/2023

NOTA

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione relativamente all'immobile staggito, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, ha dato esito NEGATIVO. L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione: 2007

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
 - Permesso di Costruire CE 45/2007 prot. 11507 del 5/10/2007
 - Certificato di agibilità PE 45/2007 del 17/02/2009

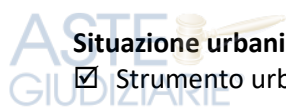
Indicare la documentazione visionata:

- Pratica edilizia e concessione PE 45/2007
- Richiesta e certificato agibilità PE 45/2007
- Certificato di collaudo statico
- Dichiarazioni conformità impianti

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del Comune di Ghedi

Data verifica urbanistica Accesso atti in data 11/08/2023 – Verifica in sito 03/10/2023



**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico: **PGT vigente:** (zona "B2 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva", regolata dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.
- Convenzione Urbanistica: NO
- Cessioni diritti edificatori: NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: NO
- Vincoli ambientali: NO
- Vincoli paesaggistici: NO





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- È stata realizzata solo parzialmente la tramezza divisoria tra soggiorno e cucina
- La scala da piano terra a piano primo ha una larghezza di 10 cm maggiore
- La tramezza divisoria tra cucina e wc al piano terra risulta traslata di 15 cm
- La tramezza divisoria tra cucina e wc al piano primo risulta traslata di 15 cm
- Il balcone in lato ovest al piano terra è stato realizzato ha una larghezza di 150 cm superiore

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 3.000,00



ASTE GIUDIZIARIE
RISPONDEZZA CATASTALE

ASTE GIUDIZIARIE

Immobile identificato in mappa al
Comune censuario: Ghedi
Tipologia catasto: Fabbricati
Identificativi:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/33	1454	2	A/2	4	5 Vani	€ 258,23	S1-T - 1
NCT/33	1454	6	C/6	3	26 Mq	€ 41,63	S1

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Visura per soggetto **OMISSIS**

Data verifica catastale (gg/mm/aa) visure effettuate in data 27/07/2023





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Brescia nr. A3657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- È riportata la tramezza divisoria tra cucina e soggiorno
- il balcone al piano terra ha larghezza non corretta.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 450,00





FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito "D")

Sulla proprietà non risultano gravare oneri opponibili all'acquirente.

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (Quesito "D")

A seguito di ispezioni eseguite presso l'agenzia delle Entrate in data 16/10/2023 si è verificato che per gli immobili staggiti sono in essere le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli:

Elenco immobili:

- foglio NCT/33 Particella 1454 subalterno 2
- foglio NCT/33 Particella 1454 subalterno 6

ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

1. ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 9665 Registro Generale 42644 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 92778/32812 del 15/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 92 Registro Generale 424 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 3802/2022 del 07/12/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 11581 Registro Generale 16791 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 2535/2023 del 23/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



FORMAZIONE DEI LOTTI (quesito "F")



Osservando ed analizzando l'immobile oggetto di stima si ritiene che per tipologia, dimensioni e caratteristiche la vendita può avvenire in un unico lotto.

Si riassumono di seguito i dati del medesimo:

LOTTO UNICO
<p>1/2 piena proprietà: catasto fabbr: Sez NCT Fg 33 Part. 1454 sub. 2 tipologia A/2 catasto fabbr: Sez NCT Fg 33 Part. 1454 sub. 6 tipologia C/6 oltre quote proporzionali sulle parti comuni</p>



L'immobile non è divisibile.

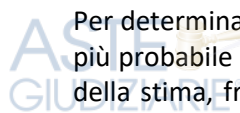
VALORI DI STIMA (quesito "G")



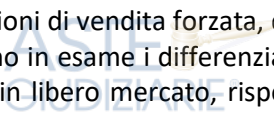
Utilizzo della valutazione

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 vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.



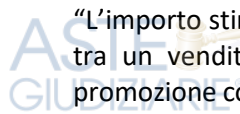
Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto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



Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

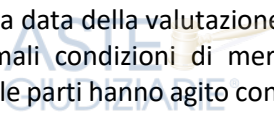
"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la 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 in un'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.1.5.1) 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."

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'indagine esperita in loco con la visita dell'immobile internamente ed esternamente e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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.

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 il criterio di valutazione MCA

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:

- Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- Operatori del settore immobiliare operanti nella piazza di Ghedi

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della consistenza, ubicazione, si ritiene corretto attribuire come valore di mercato il prezzo di **€/mq 1.150,00** (millecentocinquanta/00 €/mq) Nel valore di stima è compresa anche l'incidenza dei beni comuni quale l'accesso carraio con rampa e corsello.



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA



I valori di stima del più probabile valore in libero mercato sono riportati nella seguente tabella:

Lotto	dati catastali				superficie commerciale mq	valore in libero mercato unitario	valore in libero mercato
	Foglio	Part.	Sub	Cat.			
UNICO	NCT/33	1454	2	A2	118,0	1.150,00 €/mq	135.700,00 €
	NCT/33	1454	6	C6			
					COSTI SANATORIA	-	3.000,00 €
					COSTI AGGIORNAMENTO CATASTALE	-	450,00 €
					VALORE IN LIBERO MERCATO COMPLESSIVO		132.250,00 €



Il valore della proprietà in capo all'esecutato corrisponde pertanto a:

$$\text{€ } 132.250,00 \times 50\% = \text{€ } 66.125,00$$

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%.





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ing. Mario Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Brescia al n° 3657, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



DICHIARA



- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- 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.



Timbro e firma



Data rapporto di valutazione: 16/10/2023





1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Planimetrie di rilievo
4. Documentazione urbanistica
5. Atto di provenienza
6. Verifica contratti di locazione
7. Titolo autorizzativo
8. Certificato di agibilità
9. Collaudo statico
10. Dichiarazioni di conformità
11. Quotazioni immobiliari (valori Omi e Probrixia)
12. Ispezioni ipotecarie





ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





Viste da via Moretto



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista accesso pedonale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Portoncino d'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone lato est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista accesso carraio comune



Corsello comune



Balcone cucina



Ammaloramento intadosso balcone





Ammaloramento parapetto



particolare



Esterno balcone cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso all' autorimessa



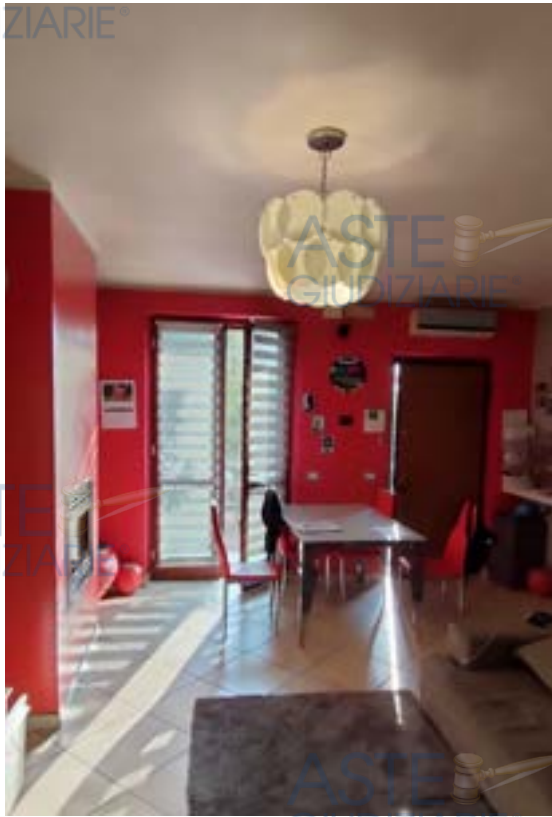
Fronte ovest (vista dal corsello)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista soggiorno



Vista soggiorno



Vista soggiorno – stufa a pellet



Vista cucina





Disimpegno



Disimpegno



Vista bagno Piano Terra



Vista bagno Piano Terra





Soffitto bagno Piano Terra – tracce infiltrazioni



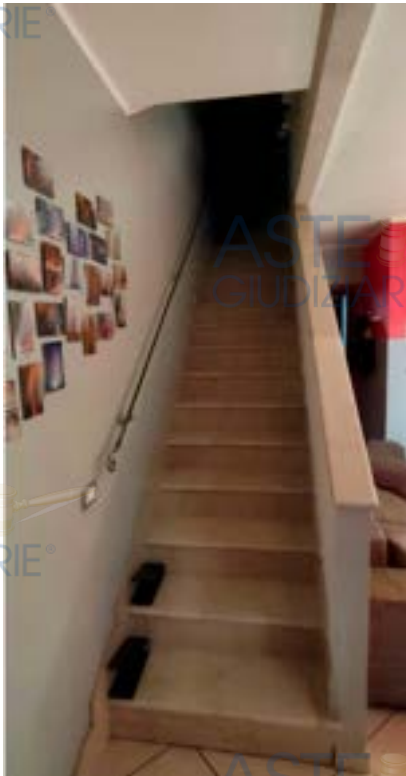
Soffitto bagno Piano Terra – tracce infiltrazioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Scala da PT a P1



Vista camera matrimoniale



Vista camera matrimoniale



Vista camera matrimoniale

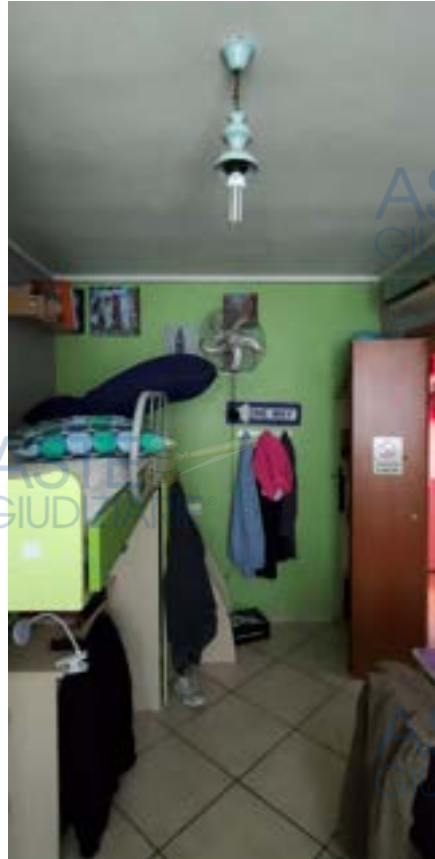


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Vista camera singola



Vista camera singola



Balcone piano primo



Balcone piano primo

Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7

ASTE GIUDIZIARIE®

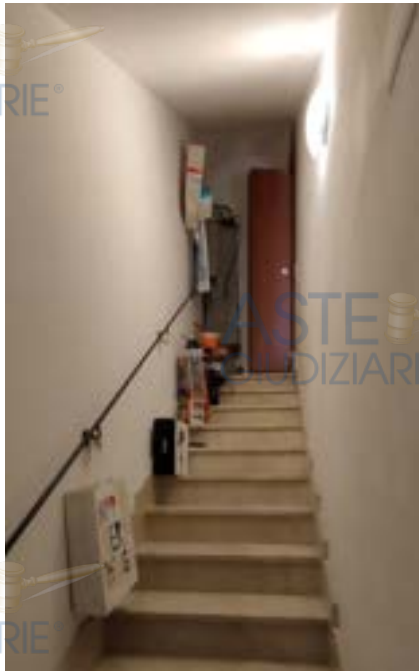




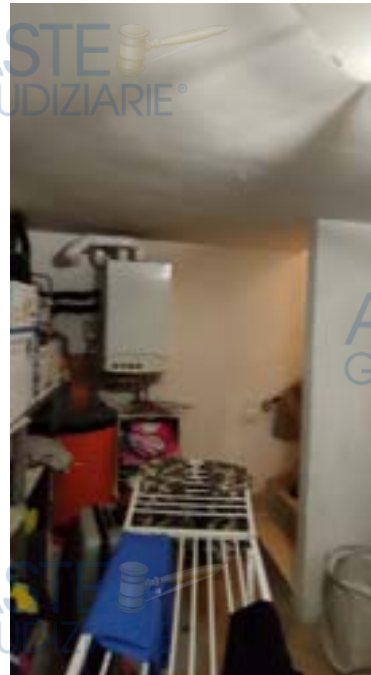
Vista bagno piano primo



Vista bagno piano primo



Scala da PT a interrato

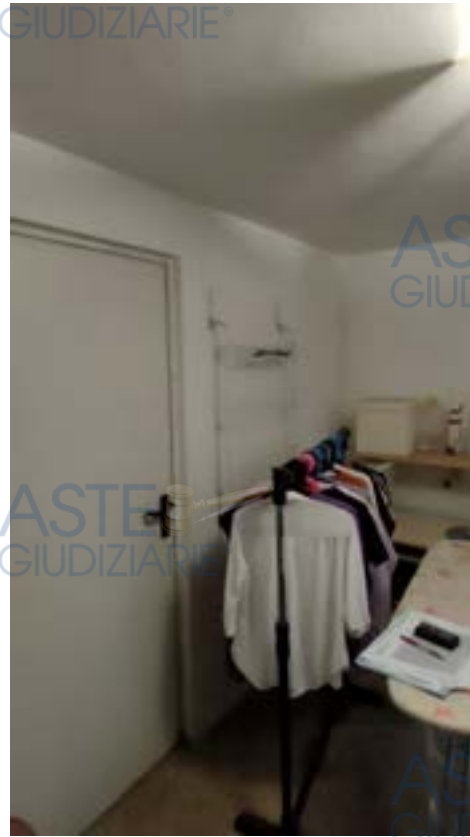


Vista cantina





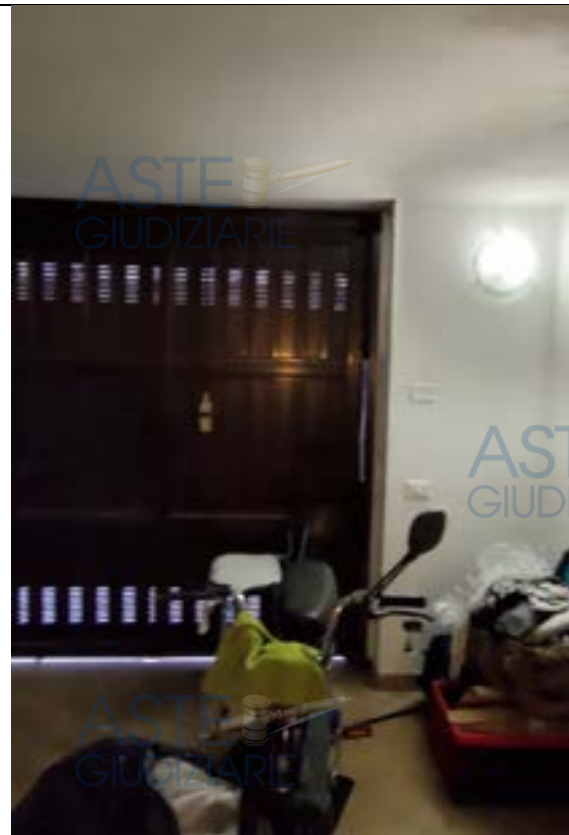
Vista cantina



Vista cantina



Caldaia



Box





Box



Box



Vista giardino esclusivo



Vista giardino esclusivo





ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE



*ESTRATTO MAPPA
VISURA PER SOGGETTO
ELABORATO PLANIMETRICO
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI
PLANIMETRIE CATASTALI*



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

Vis. tel (0.90 euro)

Comune (BS) GHEDI
Foglio: 33
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri/collo pratica T139123/2023

Particella: 1454

EU1600200

Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2023

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di GHEDI (D999) provincia BRESCIA

 **Soggetto richiesto:**
[REDACTED] nato a [REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **GHEDI (D999) (BS)**
• Sez. Urb. **NCT** Foglio **33** Particella **1454** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 17/07/2008 Pratica n. BS0298499 in atti dal 17/07/2008 COSTITUZIONE (n. 6199.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GHEDI (D999) (BS)**
Foglio **33** Particella **1454**

> Indirizzo

VIA MORETTO Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 17/07/2008 Pratica n. BS0298499 in atti dal 17/07/2008 COSTITUZIONE (n. 6199.1/2008)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 258,23**
Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 Pratica n. BS0273368 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27371.1/2009)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

› **Dati di superficie**

Totale: 98 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 93 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/07/2008, prot. n. BS0298499



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

› **Dati identificativi**

Comune di **GHEDI (D999) (BS)**

• Sez. Urb. **NCT Foglio 33 Particella 1454 Subalterno 6**

COSTITUZIONE del 17/07/2008 Pratica n. BS0298499

in atti dal 17/07/2008 COSTITUZIONE (n. 6199.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GHEDI (D999) (BS)**

Foglio **33 Particella 1454**

› **Indirizzo**

VIA MORETTO Piano S1

COSTITUZIONE del 17/07/2008 Pratica n. BS0298499
in atti dal 17/07/2008 COSTITUZIONE (n. 6199.1/2008)

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 41,63**

Categoria **C/6^e**, Classe **3**, Consistenza **26 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009
Pratica n. BS0273368 in atti dal 17/07/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27371.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

› **Dati di superficie**

Totale: 27 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/07/2008, prot. n. BS0298499

› **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2**

› 1. **[REDACTED]**
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/09/2009 Pubblico ufficiale **[REDACTED]**
[REDACTED] Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 92777 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 25192.1/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal
12/10/2009

› 2. **[REDACTED]**
[REDACTED] azione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



nata [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

› Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di GHEDI (D999)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 299,86 Vani: 5,0 Superficie: 26 m²

› Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 299,86 Vani: 5,0 Superficie: 26 m²

Catasto Terreni

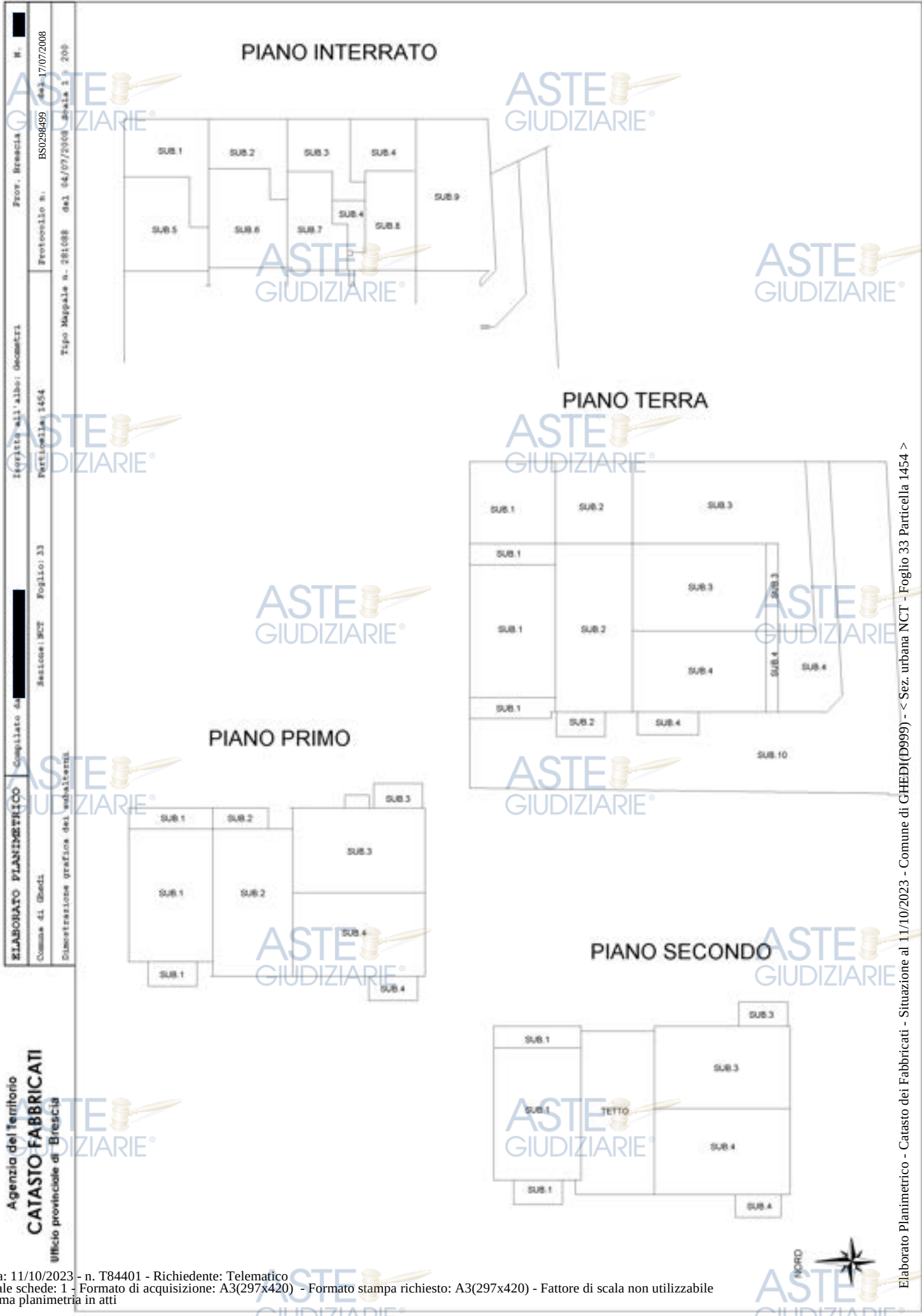
Totale immobili: 0

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse





RELAZIONE PLANIMETRICO
 Comune di Breda
 Sezione: MCF Foglio: 33
 Particella: 1454
 Tipo Mappale n. 281088 del 04/07/2008 Scala 1:200
 Prov. Brescia N. [redacted] del 17/07/2008
 Direzione grafica del subalterno

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Brescia

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2023 - Comune di GHEDI (D999) - < Sez. urbana NCT - Foglio 33 Particella 1454 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GHEDI	NCT	33	1454	281088	04/07/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via moretto		S1-T - 1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via moretto		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via moretto		S1-T - 1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via moretto		S1-T - 1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via moretto		S1			BOX
6	via moretto		S1			BOX
7	via moretto		S1			BOX
8	via moretto		S1			BOX
9	via moretto		S1			BOX
10	via moretto		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE PASSAGGI COMUNI A TUTTI



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Comitata da: [REDACTED]
SOFISTO all'albo)
Geometri
Prov. Brescia

Identificativi Catastali
Sezione: M7
Foglio: 11
Particella: 1454
Subalterno: 2

17/07/2008
BS0298499 del
Dichiarazione prototipo di
Pianimetria di u.s.n. in Comune di Obedi
Via Noretto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0298499 del 17/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ghedi

Via Moretto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 33
Particella: 1454
Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

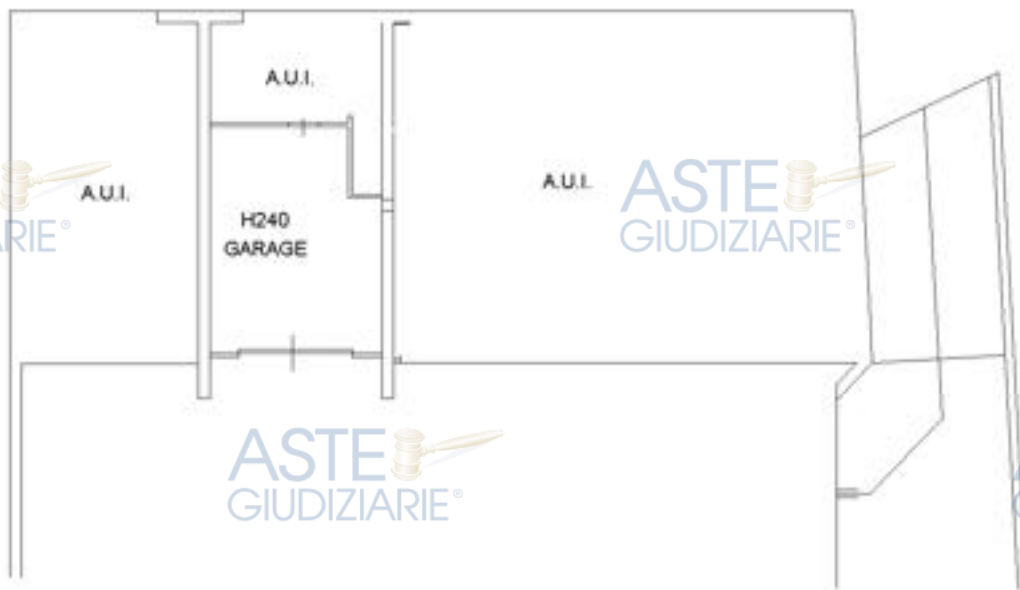
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NORD



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

Data: 27/07/2023 - n. T88201 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED] Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE DI RILIEVO

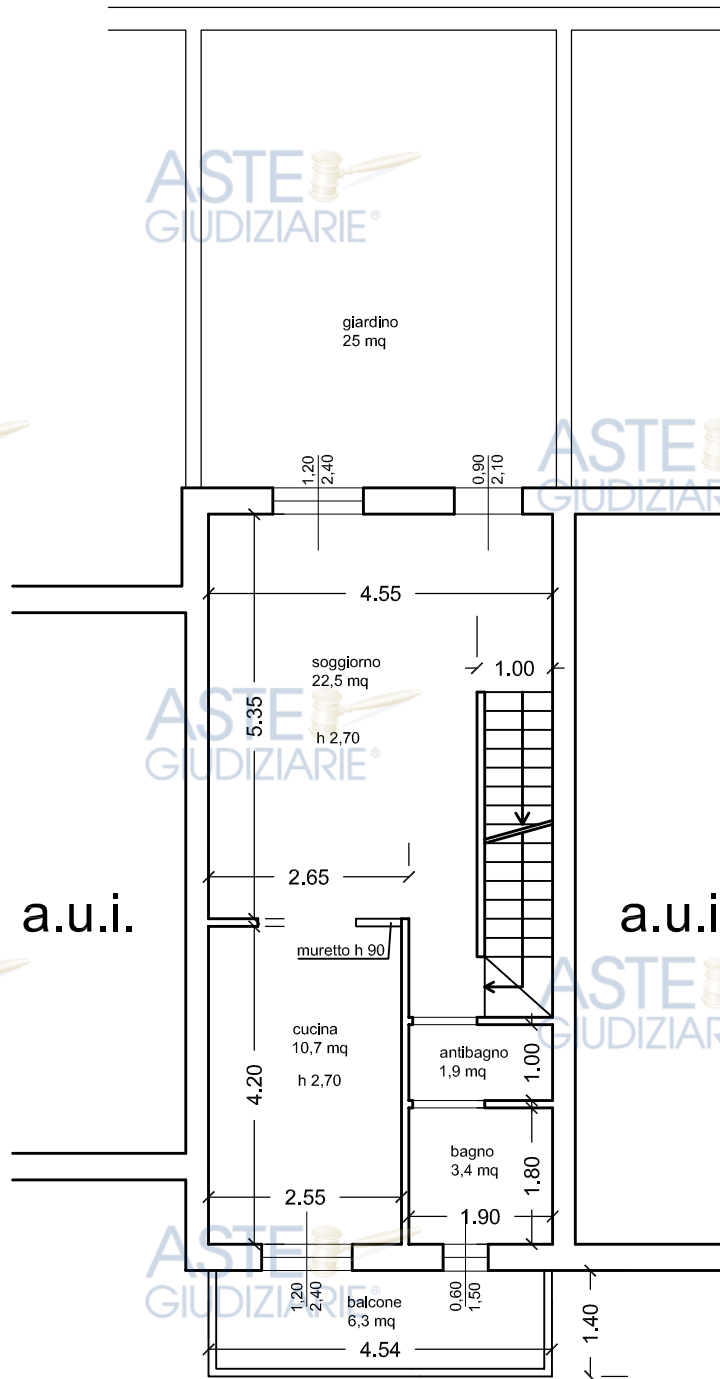


DATA RILIEVO 03/10/2023



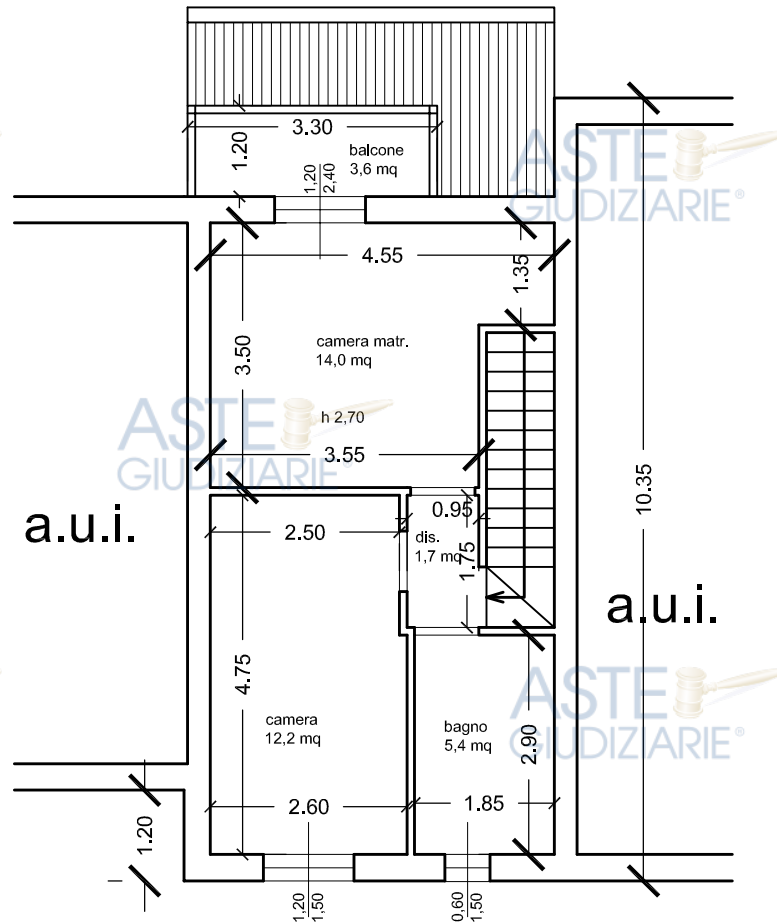
Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





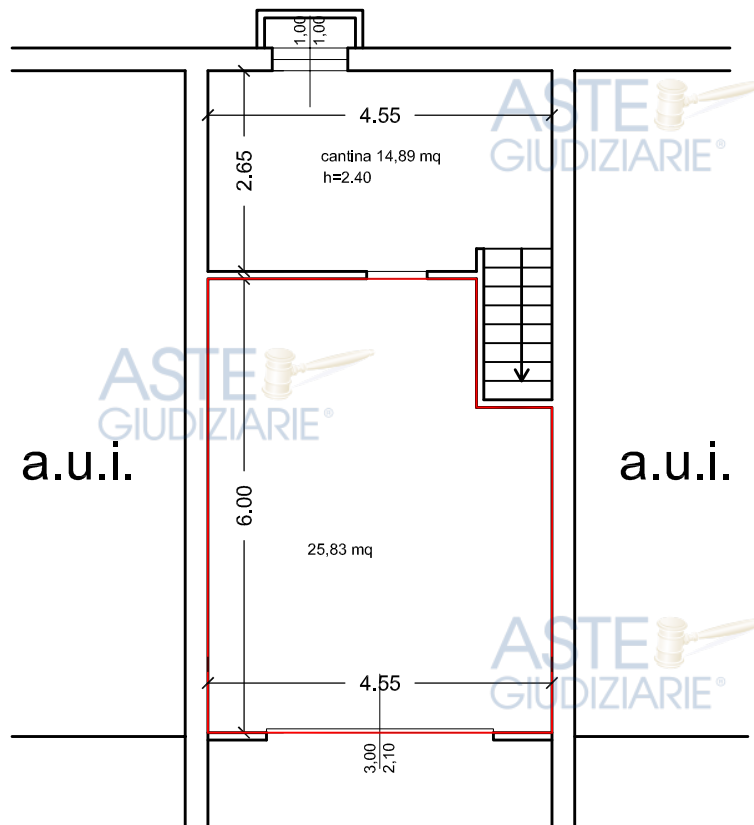
rilievo pianta piano terra 1:100





rilievo pianta piano primo 1:100



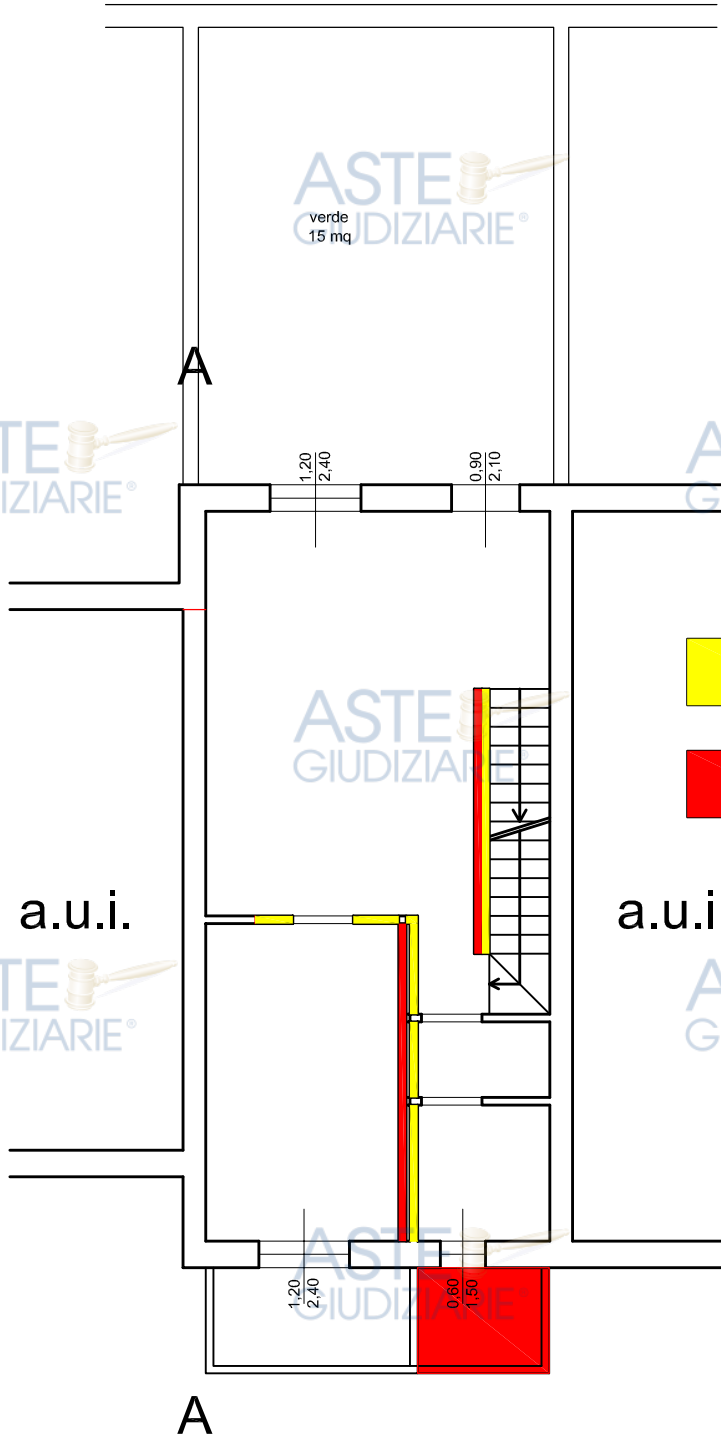


pianta piano interrato 1:100




ASTE GIUDIZIARIE®
verde
15 mq

ASTE GIUDIZIARIE®



 opere non eseguite

 opere eseguite in difformità dal titolo edilizio

a.u.i.

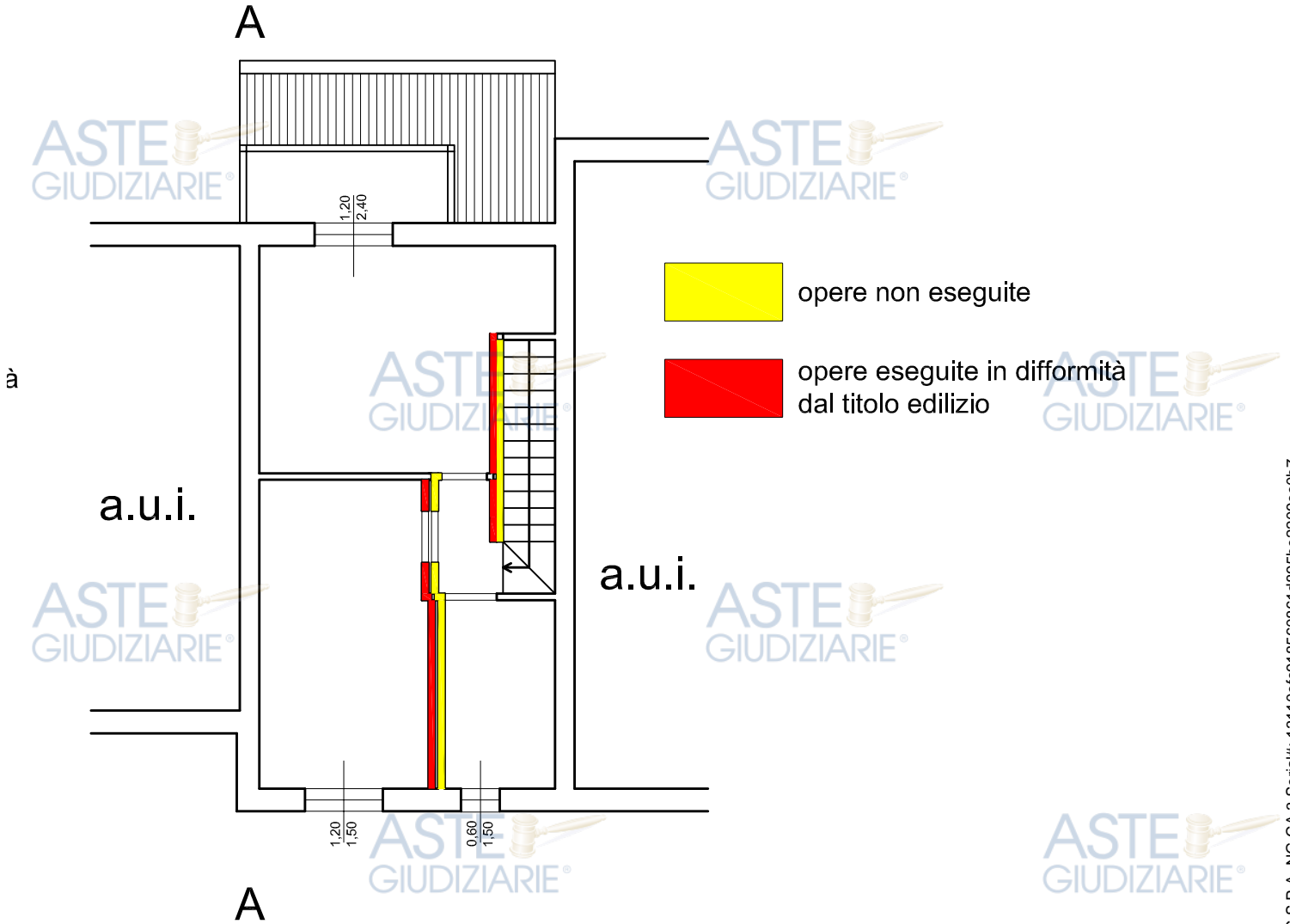
a.u.i.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

difformità piano terra 1:100





diffornità piano primo 1:100





ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



Estratti PGT vigente:

PdR tav 2-E : uso del suolo

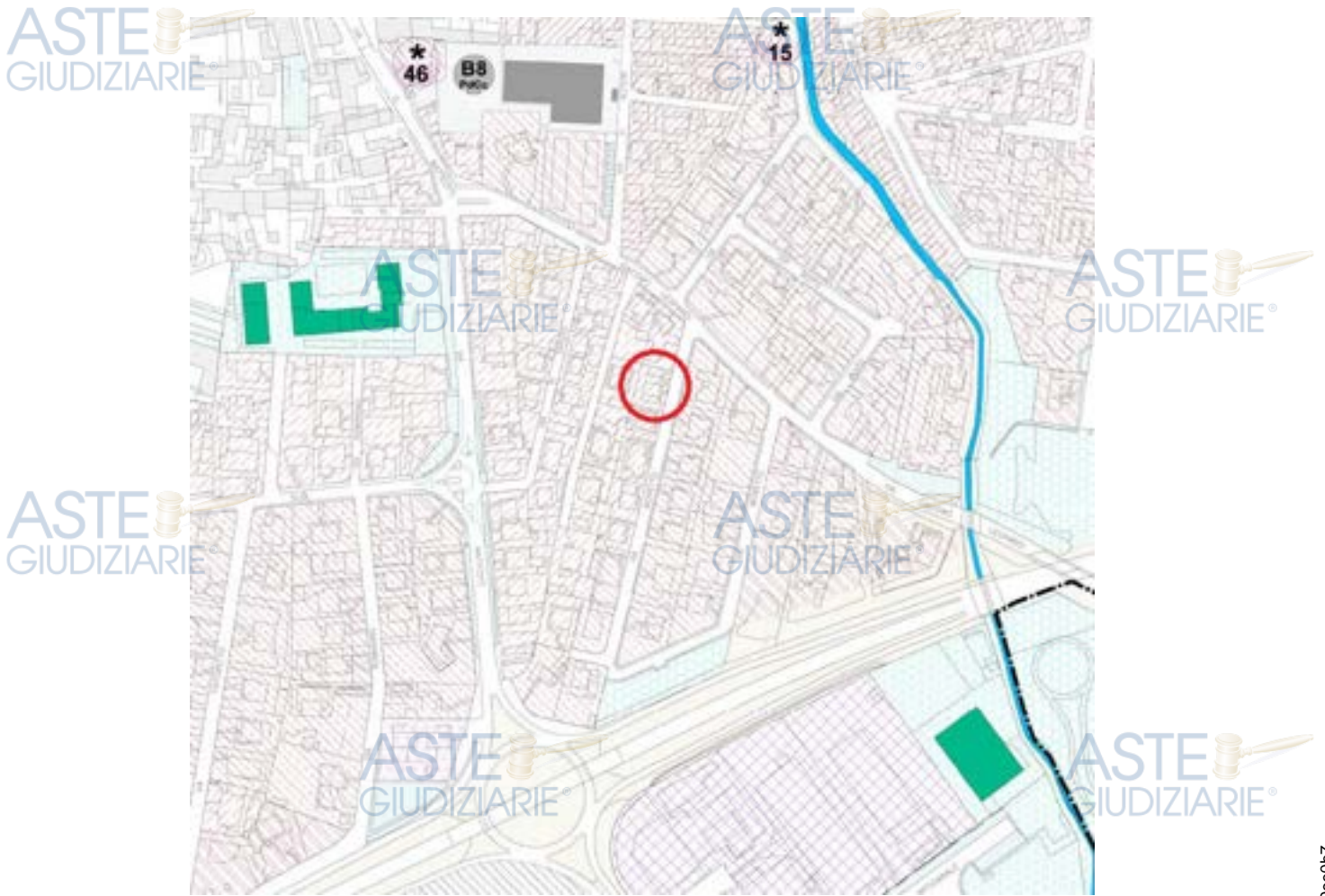
Pdr Norme tecniche di attuazione: art. 40

DdP tav 11 : vincoli e limitazioni



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





Estratto Piano delle Regole – tav 02-E: uso del suolo settore E

	Confine Comunale
	Perimetro Centro Antico
	A. Nucleo di Antica Formazione
	B1. Edilizia residenziale consolidata intensiva
	B2. Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva
	B3. Edilizia residenziale consolidata e di completamento semirada
	B4. Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
	C. Edilizia residenziale di espansione in atto
	D1. Zona produttiva consolidata e di completamento
	D1a. Zona produttiva speciale interna al PTRAM
	D2. Piano attuativo produttivo in atto
	D3. Zona commerciale-terziaria consolidata e di completamento
	D3*. D3. Zona commerciale-terziaria consolidata e di completamento soggetta a disposizioni particolari
	D4. Piano attuativo commerciale in atto
	D5. Piano attuativo di riconversione produttiva in atto
	D6. Zona per attività estrattiva A.T.E.
	Perimetro Ambiti Territoriali Estrattivi (A.T.E.)
	Area estrattiva attiva
	Area estrattiva dismesse
	D7. Zona agroindustriale
	D8. Zona per autotrasportatori





ART. 40 - ZONA "B2": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale in cui si ravvisa sia il modello di crescita per "aggiunta" che quello per "addizione"; tali parti mostrano, nella media, una densità volumetrica inferiore a quella delle zone B1 e presentano anche alcuni lotti liberi da utilizzare a fini edificatori.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

Parametri urbanistico - edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,55 mq/mq; è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

È ammessa l'utilizzazione dei diritti edificatori di cui agli articoli 23-31-44 fino ad un UF di 0,6 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H - Altezza: mt. 10,50;

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF - Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento dell'ampliamento con il fabbricato esistente, purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti finestrate fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SP/SF ammissibile. Nel caso di ampliamenti o di interventi su edifici esistenti, il rapporto di permeabilità potrà essere derogato previa verifica delle norme sovraordinate, proponendo soluzioni tecnologiche alternative (quali ad esempio la previsione di un sistema di pozzi perdenti).

Prescrizioni particolari

Per interventi con SLP superiore a mq 550 e/o che prevedano un numero di alloggi maggiore di 4, la demolizione e ricostruzione e la Nuova costruzione possono essere autorizzate, con le procedure di cui all'art. 38, nei limiti della SLP esistente o dell'UF della zona "B2", con un'altezza massima (H) non superiore a 10,50 mt.

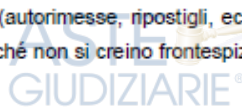
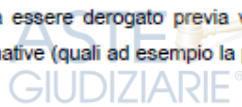
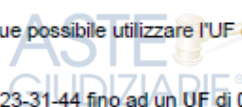
La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa, nel rispetto dell'UF di zona, purché l'edificio da sopraelevare non superi i due piani fuori terra (piano terra e piano primo, oppure piano rialzato e piano primo), anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per il distacco tra edifici, la misura minima prevista dal Codice Civile e sempre rispettando la distanza di 10,00 mt. da pareti antistanti finestrate.

Le sopraelevazioni sono comunque consentite con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione, fatti salvi i disposti del comma precedente.

È inoltre consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale con edificazione a confine purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici.

La SLP degli accessori deve essere sommata alla SLP dell'edificio principale e l'intervento deve rispettare nella totalità i parametri di UF, RC ed RP di zona.

Gli accessori devono avere un solo piano e non possono superare all'intradosso del solaio l'altezza di mt. 2,40.





Estratto Documento di piano – tav 11: Vincoli e limitazioni

Non sussistono vincoli per l'area in esame



ALLEGATO 5 – ATTO DI PROVENIENZA



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



VENDITA

Fra:

"[redacted]" con sede in Leno (BS), Frazione [redacted]

Codice Fiscale: [redacted]

Partita IVA: [redacted]

capitale sociale euro 58.047,00 iscritta nel Registro delle Imprese di

Brescia col seguente numero di Codice Fiscale [redacted] ed

iscritta al R.E.A. di Brescia al n. [redacted]

qui rappresentata dal socio amministratore signor:

[redacted] Leno (BS) il giorno [redacted] domi-

ciliato in [redacted],

autorizzato alla firma del presente in forza dei poteri attribuitigli dai vi-

genti patti sociali;

Parte venditrice

[redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted], residente e

con domicilio fiscale a Ghedi (BS) [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il giorno

[redacted] residente e con domicilio fiscale a Ghedi (BS), Via

[redacted]

Codice Fiscale [redacted] cittadina italiana;

Parte acquirente

premessso

Registrato a Brescia
2° Ufficio delle Entrate
il - 9 OTT 2009

dn. 16282 Serie AT
esatt. € 224,00
di cui € 90,00
Ag. Territorio.



-che con atto in data 27.06.2007 nn. 87521/29763 di repertorio notaio [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia 2 in data 20.07.2007 al n. 9548 e trascritto a Brescia in data 24.07.2007 al nn. 42109/24986 la società "[REDACTED]" ha acquistato la piena proprietà dell'area sita in Comune di

GHEDI

censita nel N.C.T.R. di detto Comune al foglio 33 con il mappale:
=1439 di Ha 0.05.50 semin irrig cl. 2

-che il mappale 1439 in forza di tipo mappale n. 281088 presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 7.7.2008 è diventato il mappale 1454;

-che sull'area di cui al mappale 1454 di Ha 0.05.50 in forza di permesso di costruire n. 45/2007 rilasciato dal Comune di Ghedi in data 20.07.2007 n. 11507 di prot. la società ha edificato n. 4 case a schiera;

-che dette case a schiera in forza di denuncia di accatastamento n. 6199.1/2008 presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 17.07.2008 n. BS0298499 di prot. sono ora censite nel N.C.E.U. del Comune di

GHEDI

Sezione NCT al foglio 33 con i mappali:

=1454 sub. 1, 2, 3 e 4 (abitazioni)

=1454 sub. 5, 6, 7, 8 e 9 (autorimesse)

=1454 sub. 10 (passaggio) comune a tutti i subalterni del mappale

1454;

si conviene quanto segue:

La società "██████████", come sopra rappresentata, vende ai signori ██████████ e ██████████ che, per la quota di 1/2 ciascuno, acquistano la piena proprietà del seguente:

Oggetto:

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di

GHEDI

edificato sull'area distinta nel N.C.T.R. al foglio 33 con il mappale 1454 di Ha 0.05.50 e censite nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Sezione NCT al foglio 33

=mappale 1454 sub. 2 in VIA MORETTO - P. S/1 T 1 cat. A/2 cl. 4 vani 5 RcE. 258,23;

=mappale 1454 sub. 6 in VIA MORETTO - P. S/1 cat. C/6 cl. 3 mq. 26 RcE. 41,63;

in forza di denuncia di accatastamento n. 6199.1/2008 presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 17.07.2008 n. BS0298499 di prot.

Il mappale 1454/2 individua un appartamento composta al piano terra da un vano, cucina, w.c., balcone e corte esclusiva pertinenziale; al piano primo da due vani e bagno ed al piano interrato da una cantina.

Il mappale 1454/6 individua una autorimessa al piano interrato.

L'appartamento confina da Nord in senso orario con: altra unità im-



mobiliare di cui al mappale 1454/1, proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 1454/3 e passaggio comune di cui al mappale 1454/10.

L'autorimessa confina da Nord in senso orario con: altra autorimessa di cui al mappale 1454/5, mappali 1454/1, 1454/2 e 1454/3, altra autorimessa di cui al mappale 1454/7 e passaggio comune di cui al mappale 1454/10.

Alle unità compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni ed in particolare del mappale:
=1454 sub. 10 (passaggio) comune a tutti i subalterni del mappale 1454.

Mediazione

La parte venditrice, come sopra rappresentata e la parte acquirente, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni mendaci dichiarano di non essersi avvalse, ai fini dell'acquisto, dell'opera di mediatori immobiliari.

Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale

Il prezzo della presente vendita è stato fra le parti convenuto ed accettato in complessivi euro 165.000,00 (centosessantacinquemila virgola zerozero) di cui euro 13.000,00 per l'autorimessa, oltre IVA al 4% pari a euro 6.600,00.

Modalità pagamento

La parte venditrice e la parte acquirente, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni mendaci, dichiarano che il prezzo è pagato con le seguenti modalità:



=per euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) mediante assegno

circolare non trasferibile n. [REDACTED] intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] emesso dalla [REDACTED]

[REDACTED] in data 20.05.2009;

=per euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) mediante assegno

circolare non trasferibile n. [REDACTED] intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] emesso dalla [REDACTED]

[REDACTED] in data 4.6.2009;

=per euro 143.080,00 (centoquarantatremilaottanta virgola zerozero)

mediante assegno circolare non trasferibile n. [REDACTED] inte-

stato alla società [REDACTED] emesso dalla

Banca [REDACTED] in data 15.09.2009;

=per euro 13.520,00 (tredicimilacinquecentoventi virgola zerozero)

mediante bonifico bancario CRO [REDACTED] eseguito dalla

[REDACTED] a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] sulla [REDACTED] Fil. Ghedi sul c/c [REDACTED]

data 15.09.2009.

La parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo, con espressa rinuncia al diritto di iscrivere ipoteca legale.

Proprietà e possesso

La vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui i beni si trovano attualmente, con ogni accessione e pertinenza fissi ed infissi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, con trasferimento di piena proprietà, possesso e libero godimento a far tempo da oggi per ogni effetto utile ed oneroso.



Garanzie

La parte venditrice garantisce che quanto forma oggetto del presente atto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione di ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia

in data 24.12.2007 ai nn. 71940/17534

a favore della Intesa Sanpaolo Spa, con sede in Torino, e come tale lo garantisce e trasferisce e presta manutenzione e difesa per ogni caso o causa di danno, molestia od evizione.

In relazione all'ipoteca sopra citata si precisa che la Banca creditrice con atto in data 15.09.2009 nn. 92776 | 32810 di repertorio notaio [REDACTED], formalità in corso perchè nei termini, ha prestato il proprio assenso allo svincolo delle unità immobiliari in oggetto dalla relativa formalità pregiudizievole.

La società [REDACTED] consegna alla parte acquirente ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs 20.06.2005, n. 122 una polizza assicurativa indennitaria decennale della [REDACTED] [REDACTED] con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti dell'immobile, compresi i danni ai terzi cui il venditore sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del C.C. derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatesi successivamente alla stipulazione del presente atto.

La parte venditrice garantisce che non sono state fatte opere edilizie



che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi anche in sanatoria o che comportassero l'erogazione di sanzioni pecuniarie.

Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380

La parte venditrice, come sopra rappresentata, a norma dell'art. 46, primo comma del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dichiara che quanto in oggetto è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 45/2007 rilasciato dal Comune di Ghedi in data 20.07.2007 n. 11507 di prot.

Dichiara, altresì, la parte venditrice, come sopra rappresentata, che l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile dal Comune di Ghedi con provvedimento in data 17.02.2009 n. 45/2007 di prot.

Certificazione energetica

Ai sensi dell'art. 6.2 della delibera della Giunta Regionale della Regione Lombardia del 26 giugno 2007 n. 8 e successive del 31.10.2007 n. 5773 e del 22.12.2008 n. VIII-18745 nonché della Legge Regione Lombardia del 29.06.2009 n. 10 si allega, firmato dalle parti, al presente atto sotto la lettera A) l'attestato di certificazione energetica dell'edificio asseverato dall' [REDACTED]

La parte venditrice garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento e del gas nonché la loro conformità alle normative in materia di sicurezza.

In relazione all'art. 10 D.L. 20/6/2005 n. 122 la parte acquirente si impegna entro 12 mesi dalla data di acquisto a stabilire la residenza propria o dei suoi parenti od affini entro il terzo grado nell'immobile



oggetto del presente atto.

Dichiarazione ai sensi dell'art. 2659 C.C.

Il signor ██████████ dichiara di essere di stato civile libero.

La signora ██████████ dichiara di essere di stato civile libero.

Nota fiscale

Ai fini fiscali le parti chiedono le agevolazioni previste dalla Legge 22.4.1982 n. 168, dalla Legge 5.4.1985 n. 118 prorogata e modificata con Legge 23.12.1986 n. 899, prorogata con Legge 24.12.1988 n. 541 ed ulteriormente prorogata dall'art. 3 della Legge Finanziaria

31.12.1991 n. 415, dalla Legge 24.3.1993 n. 75 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 69 del 24.3.1993, ai sensi del Decreto Legge 22.5.1993 n. 155, dalla Legge di Conversione in data 19.07.1993 n. 243 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 169 del 21.07.1993 e dall'art. 3 n. 131 della Legge 28.12.1995 n. 549, a tal fine:

a) la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara:

-di agire nell'esercizio di impresa costruttrice dell' immobile in oggetto e di cederlo prima dei quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione;

-di avere come oggetto sociale l'acquisto e la vendita di beni immobili;

b) i signori ██████████ e ██████████ dichiarano:

-di risiedere nel Comune in cui è ubicato l'immobile in oggetto;

-di non essere titolari in via esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune



in cui è ubicato l'immobile in oggetto;

-di non essere titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà

su altra casa di abitazione acquistata dagli stessi, con le agevolazioni di cui all'art. 3 n. 131 della Legge 28.12.1995 n. 549 ovvero di cui all'

art. 1 della Legge 22.04.1982 n. 168, all'art. 2 del Decreto Legge 7.2.1985 n. 12 convertito, con modificazioni, dalla Legge 5.4.1985 n.

118, all'art. 3 comma 2 della Legge 31.12.1991 n. 415, all'art. 5 commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21.01.1992 n. 14, 20.03.1992 n. 237 e

20.05.1992 n. 293, all'art. 2 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24.07.1992 n. 348, all'art. 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge

24.09.1992 n. 388, all'art. 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24.11.1992 n. 455, all'art. 1 comma 2 del Decreto Legge 23.01.1993

n. 16 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24.03.1993 n. 75 ed all'art. 16 del Decreto Legge 22.05.1993 n. 155 convertito, con modi-

ficazioni, dalla Legge 19.07.1993 n. 243;

- di essere a conoscenza di quanto la normativa attuale prevede in tema di decadenza dalle agevolazioni qualora l'immobile acquistato

venga ceduto a titolo oneroso o gratuito prima di cinque anni;

c) entrambe le parti dichiarano:

-che quanto in oggetto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della Legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni;

-che, per quanto dichiarato, il presente atto è soggetto ad I.V.A. nella misura del 4%, è soggetto alle imposte di registro, ipotecarie e cata-



stali, in misura fissa;

-che spese e imposte del presente atto, inerenti e conseguenti tutte sono a carico della parte acquirente che dichiara di assumersene.

La parte acquirente dichiara che l'autorimessa di cui al mappale 1454/6 è di pertinenza dell'abitazione di cui al mappale 1454/2 oggetto del presente atto e quindi, di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 3, della legge 449/97 come prorogata e modificata dall'art. 1 commi 17-19 della Legge 24.12.2007 n. 244 Legge Finanziaria 2008 (detrazione 36% ai fini IRPEF); a tal fine, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver costruito direttamente l'autorimessa qui ceduta in base al sopra citato permesso.

Conservazione

I sottoscritti chiedono che il presente atto resti conservato tra gli originali del notaio autenticante le sottoscrizioni.

Repertorio n. 92777

Raccolta n. 32844

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dott. [redacted] notaio in Brescia,



iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

che i signori:

██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████ domiciliato in ██████████

██████████ nato a Leno (BS) il giorno ██████████ residente e con domicilio fiscale a Ghedi (BS) ██████████

██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████ residente e con domicilio fiscale a Ghedi (BS), Via ██████████ ██████████, cittadina italiana,

della cui identità personale io notaio sono certo hanno apposto alle ore sedici e minuti dieci in mia presenza le loro firme in calce a margine e sull'allegato A) dell' avanti scritto atto che io notaio conservo tra i miei originali e di cui ne ho dato lettura alle parti sovrascritte.

Brescia, ██████████ quindici settembre duemilanove

██████████

██████████

Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.08.08.19

Prof. 17078-00065-09
 Validità fino al

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Specifiche dell'immobile

Comune: **Ghedi (Brescia)**
 Indirizzo: **Via Moretto**
 Foglio - particella - sub.: **Foglio 33; Part. 1454; Sub. 2,6**
 Nome intestatario:
 Oggetto dell'intervento: **Nuova Costruzione**
 Destinazione d'uso: **E.1(1,2)**
 Anno di costruzione: **2007**
 Progettista:
 Direttore Lavori:
 Costruttore:
 Soggetto certificatore (n.):

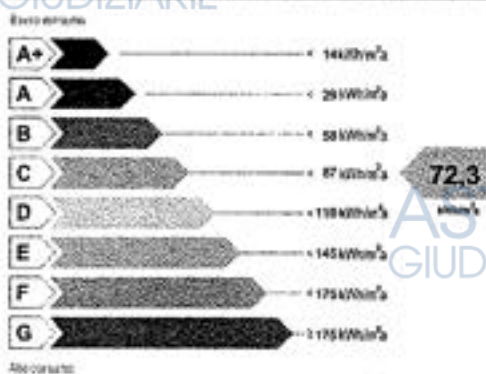
Dati generali

Zona climatica: **E**
 Gradi Giorno: **2570**
 Volume lordo riscaldato: **257,4** m³
 Superficie utile riscaldata: **79,48** m²
 Trasmissione media involucro: **0,68** W/m²K
 Trasmissione media copertura: **0,38** W/m²K
 Trasmissione media basamento: **0,41** W/m²K
 Trasmissione media serramenti: **2,33** W/m²K
 Tipologia impianto riscaldamento: **Gen. multistadio/modulante**
 Vettore energetico: **Metano**

Principali indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP_n: **72,3** kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E_n: **55,3** kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E_s: **35,6** kWh/m²a
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP_{sc}: **0** kWh/m²a
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP_t: **72,3** kWh/m²a
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E_{r,sc}: **57,3** kWh/m²a

Classe energetica zona climatica



Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,e}



Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Coibentazione delle strutture opache verticali			
	Coibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura			
	Coibentazione delle strutture orizzontali di interpiano			
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			
Impianto	Sostituzione del generatore di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
	Installazione impianto solare termico			

Note

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ: Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.l.

Comune di Ghedi

COMUNE di GHEDI (BS)
 Si attesta l'avvenuto deposito
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

28 AGO. 2009

Il Funz. Inc.

Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



ALLEGATO 6 – VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



Oggetto:

ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2023 -

Buongiorno,

in merito alla sua richiesta di verifica di presenza di contratti di locazione intestati all'Esecutato di cui all'oggetto, si comunica che non esistono contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

Distinti saluti.

Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia
Ufficio territoriale di Montichiari
Tel 030 8354765

Clausola di riservatezza. Le indicazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora lei non fosse la persona cui il presente messaggio è destinato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente ed a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.



ALLEGATO 7 – TITOLO AUTORIZZATIVO



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**COMUNE DI GHEDI**
Provincia di Brescia**AVVISO DI EMANAZIONE DEL PROVVEDIMENTO
DI PERMESSO DI COSTRUIRE**
(D.P.R. DEL 20.10.2001, n. 380 E SUCC. INT.)Prot. 11507
Pratica N. 45/2007ASTE
GIUDIZIARIE®

IL RESPONSABILE

In relazione alla domanda di permesso di costruzione presentata dalla S.V. il 15/06/2007 per l'esecuzione di QUATTRO CASE A SCHIERA sita in questo Comune sul Fg.33 Map.91 corrispondente a Via Moretto,

AVVISA

- Che la stessa è stata accolta e che il relativo permesso di costruzione è stato emanato il 20/07/2007 N. 45/2007
- Che l'ammontare del contributo da corrispondere a norma degli articoli 43 comma 1 del D.P.R. 380/01 da versare presso la Tesoreria Comunale (Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Bresciano di Ghedi) è stato così determinato:

Urbanizzazione primaria	Euro	2.206,75
Urbanizzazione secondaria	Euro	3.972,15
Contributo sul costo di costruzione	Euro	12.112,80
PER UN TOTALE	Euro	18.291,70

ASTE
GIUDIZIARIE®

tale somma potrà essere versata in unica soluzione entro 30 giorni dalla notifica della presente o rateizzata nel seguente modo:

- 50 % pari a Euro 9.145,85 da versarsi entro 30 giorni dalla notifica della presente
- 50 % pari a Euro 9.145,85 da versarsi entro 365 giorni dalla data della concessione maggiorata dagli interessi legali

Il versamento effettuato oltre i termini di cui sopra comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all' art.42 del T.U -art. 27.comma 17 della Legge 448 del 2001.

A garanzia della somma, da versare entro un anno, dovrà essere presentata, contemporaneamente al versamento della 1° rata, cauzione pari a Euro 9.374,50 comprensiva della maggiorazione dell'interesse legale, mediante fidejussione bancaria o Assicurativa, a favore di questo comune.

MONETIZZAZIONE standard non reperiti Euro .,00 ,somma da versarsi entro 30 gg. dalla notifica della presente.

Qualora all scadenza della 2° rata la Regione o il Comune abbia deliberato l'aumento dei costi, la rata stessa dovrà essere maggiorata del predetto aumento.

I lavori non potranno essere iniziati prima del versamento delle somme suddette e del rilascio della concessione a costruire, fermo restando che il termine di un anno previsto dal T.U n. 380 del 2001 decorre dalla data del presente avviso.

Copia della ricevuta del versamento di cui sopra dovrà essere consegnata all'ufficio tecnico.

Per il Responsabile del Servizio Urbanistica Ed Edilizia Privata

GHEDI 20 LUG. 2007

RELAZIONE DI NOTIFICA: REP. 3784

Il sottoscritto Messo Notificatore dichiara di aver notificato il presente avviso di concessione consegnandolo nelle mani di

GHEDI il

07/09/2007

IL MESSO COMUNALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®COMUNE DI GHEDI
PROVINCIA DI BRESCIA

PERMESSO DI COSTRUIRE

(DPR N. 380 DEL 2001 - aggiornato al d.lgs. n. 301 del 2002)

C.E. n.45/2007
protocollo n. 11507

Pratica N. 45/2007

IL RESPONSABILE

Vista la domanda in data 15/06/2007 presentata da [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] con la quale chiede il permesso di costruire per l'esecuzione di QUATTRO CASE A SCHIERA in questo Comune, Fg. 33 Map.91 corrispondente a Via Moretto

Progettista [REDACTED]
Direttore lavori [REDACTED]

- Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;
- Vista la delibera di C.C. n° 40 del 25/10/2005 di soppressione della commissione edilizia;
- Sentita la relazione dell'ufficio tecnico comunale;
- Visto il parere del medico incaricato dell'A.S.L.;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
- Vista la legge comunale e provinciale;
- Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;
- Visto il Testo Unico dell'Edilizia approvato con DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e aggiornato al d.lgs n. 301 del 2002.
- Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005,
- Vista la quota di contributo afferente al costo della costruzione che viene determinato in Euro 12.112,80;
- Vista la quota afferente al contributo per opere di urbanizzazione, determinata in Euro 6.178,90;

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

a [REDACTED] residente in [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo ufficio tecnico, progetto di cui si rende un esemplare

Il permesso di costruire è rilasciato senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi di terzi e alle seguenti condizioni e prescrizioni:

Ai sensi del 1. comma dell'art. 9 della legge 24.03.89, n. 122 (legge Tognoli), gli spazi destinati ad autorimessa o posti macchina, ed individuati negli elaborati tecnici allegati al presente permesso di costruire, sono legati da vincolo pertinenziale alle singole unità immobiliari del fabbricato di progetto.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione del sindaco.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le porte, le basculanti delle autorimesse dovranno essere munite di idonei dispositivi per la fuoriuscita dei gas di scarico.

Tra le porte di collegamento delle autorimesse e i locali di abitazione devono essere installate delle porte REI 60.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro 3 anni dall'inizio lavori (art. 15 comma 2 del DPR n. 380 del 2001).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il proprietario o chi ne ha titolo deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per la parte dell'opera non ultimata.

Per quanto non espressamente citato nel presente permesso di costruire, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il committente, l'assuntore e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

La data di inizio lavori dovrà essere immediatamente comunicata all'ufficio tecnico comunale per i controlli del caso.

Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il proprietario o chi ne ha titolo deve richiedere all'ufficio comunale il preventivo nulla osta.

Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale con l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Gli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o soggette a pubblico uso, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali; dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

Dovrà essere sempre impedita la fuoriuscita dalla proprietà privata sul suolo pubblico delle acque piovane e di rifiuto.

Le acque piovane dovranno essere smaltite sul lotto, tramite pozzetti con fondo perduto e eventuale collegamento di troppo pieno alla rete delle acque bianche.

Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 05/11/1971, n.1086, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

Dovrà essere riservato apposito spazio per un parcheggio pertinenziale nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione (Legge 122/89).

Nel centro storico la tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'ufficio tecnico comunale.

Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua, gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

L'eventuale cancello carrabile dovrà essere arretrato ai sensi dell'art. 46 del regolamento di attuazione del nuovo codice della strada.

Per l'allacciamento alla fognatura comunale ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al comune o all'ente erogatore.



I proprietari sono in obbligo, ultimati i lavori, di chiedere al sindaco il permesso di agibilità e presentare prova dell'avvenuto accatastamento all'U.T.E.

Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del sindaco, e se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica mediante il visto dell'ufficio tecnico comunale.

Prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori devono essere approvate le eventuali varianti apportate in corso d'opera, sempre che tali opere non contrastino con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili, la volumetria, il numero delle unità immobiliari e le destinazioni d'uso.

Per il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

[Redacted signature]

GHEDI, li 20/07/2007

Vista la quietanza della tesoreria comunale N. 3885 in data 5.10.2007

Consegnata il 5.10.2007 per ricevuta [Redacted]





Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Marca
da bollo

COMUNE DI GHEDI

Provincia di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Pratica Edilizia n° 45/2007

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301;
Vista la domanda presentata in data 11/11/2008 dall'impresa [REDACTED] c.f.

[REDACTED], tendente ad ottenere il rilascio della autorizzazione all'agibilità relativa a **QUATTRO CASE A SCHIERA** sito in GHEDI **Via Moretto n° 2/a – 2/b – 2/c – 2/d – 2/e (Foglio 33 Mappale n° 91)**;

Visti i lavori iniziati in data 04/11/2008 ed ultimati in data 15/10/2007;

Visto il permesso di costruire N. 45/2007 in data 20/07/2007;

Visto il certificato di collaudo statico rilasciato il 08/05/2008 dall'ing. [REDACTED] e vistato dal Comune di Ghedi il 23/05/2008 col n° 695 di protocollo;

Visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di [REDACTED] in data [REDACTED] col n° [REDACTED] di protocollo;

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265;

Visti gli articoli 24 e 25 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e successive integrazioni;

Ritenuto che l'edificio sopra indicato possa essere adibito all'uso di **CIVILE ABITAZIONE**;

Vista la dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002;

Visto il parere igienico-sanitario rilasciato dall'A.S.L. di Leno ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002;

Vista la dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesta che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002;

Dato atto che la documentazione risulta completa, che non è stato esperito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico e che risultano decorati i termini di cui al 4° comma art. 25 del D.P.R. n° 380/2001

ATTESTA L'AGIBILITA'

dell'immobile di cui sopra come da documentazione depositata agli atti.

Descrizione dell'edificio:

- Appartamento 1

- Piano Inferiore	vani abitabili n° 0 altri vani n° 2
- Piano Terreno	vani abitabili n° 1 altri vani n° 0
- Piano Primo	vani abitabili n° 2 altri vani n° 2

- Appartamento 2

- Piano Inferiore	vani abitabili n° 0 altri vani n° 2
- Piano Terreno	vani abitabili n° 1 altri vani n° 3
- Piano Primo	vani abitabili n° 2 altri vani n° 2
- Piano Sottotetto	vani abitabili n° 0 altri vani n° 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamento 3

- Piano Inferiore	vani abitabili n°	0 altri vani n°
- Piano Terreno	vani abitabili n°	1 altri vani n° 0
- Piano Primo	vani abitabili n°	2 altri vani n° 2
- Piano Sottotetto	vani abitabili n°	0 altri vani n° 1

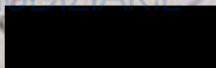
- Appartamento 4

- Piano Inferiore	vani abitabili n°	0 altri vani n° 2
- Piano Terreno	vani abitabili n°	1 altri vani n° 0
- Piano Primo	vani abitabili n°	2 altri vani n° 2
- Piano Sottotetto	vani abitabili n°	0 altri vani n° 1

TOTALE vani abitabili n° 12 altri vani n° 23

Ghedì 17/02/2009

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
ed Edilizia Privata



Caricato da il **ASTE GIUDIZIARIE**
23/3/2009





Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[Redacted]

CITTA' DI GHEDI
 11 NOV. 2008
 Prot. n. 0019611
 Off. _____
 UFFICIO _____

COMUNE DI GHEDI

PROVINCIA DI BRESCIA

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

COMUNE DI GHEDI
UFFICIO TECNICO
 SI ATTESTA L'AVVENUTO DEPOSITO
 (LEGGE 5.11.71 N° 1086).
 N° act. 635 del 23-5-2008.

COMUNE DI GHEDI -VIA MORETTO

6555

MACA DA BOLLO
 Ministero dell'Interno
 e delle Finanze
 QUATTROSCIL/42
 €14,62
 24-04-2008 13-57-14
 IDENTIFICATIVO - 91071803444918
 0 1 07 185944 491 0

NOTE INFORMATIVE:

Deposito pratica c.a.:

n. 695 del 28/10/2007 e integrazione del 10/03/2008

Committente ed esecutore dei lavori :

[Redacted]

Progettista opere in c.a.:

[Redacted]

Direttore dei lavori:

[Redacted]

Studio geologico - geotecnica -

[Redacted]

Data fornitrice solai :

[Redacted]

COLLAUDO STATICO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

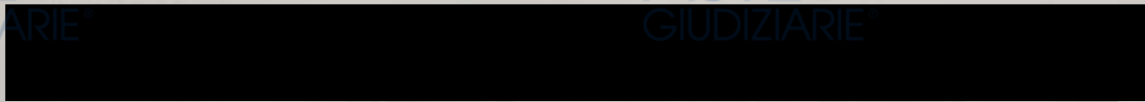
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

5555

ASTE
GIUDIZIARIEDESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DELL'OPERA:

Trattasi della realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale suddiviso in 4 unità

- superficie coperta:	190,98mq
- volume:	882,70mc
- altezza fuori terra:	7,90m 2 piani + sottotetto
- luce massima solai:	5,00m
- luce massima travi:	4,70m
- luce massima strutture a sbalzo:	1,55m

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEDESCRIZIONE STRUTTURE PORTANTI:

La struttura del corpo di fabbrica, costituita da un piano interrato adibito a garage e da due piani fuori terra più sottotetto, risulta dimensionato quale nuova costruzione in zona sismica S=6 (a bassa sismicità ai sensi dell'ordinanza del presidente del Consiglio n° 3316 e n° 3431) e definita dalla seguente tipologia costruttiva:

- interrato: con muri continui contro terra in cemento armato e pilastri intermedi. Le fondazioni sono realizzate mediante struttura in c.a. continua a sostegno dei muri perimetrali o quali travi rovesce, plinti in corrispondenza dei pilastri centrali, cordoli di collegamento plinti con travi continue.
- Gli orizzontamenti sono costituiti da solaio con travetti prefabbricati in cls e laterizio ad armatura lenta con interasse di 50cm, elemento di laterizio interposto e soprastante cappa in cls con un'altezza pari a (20+5)cm per tutti e tre gli impalcati con medesimi carichi: (permanenti oltre il peso proprio = 300 Kg/m² + accidentale = 250 Kg/m²) ad eccezione della campata "J e K" del primo orizzontamento dimensionata per un carico permanente di 500 Kg/m².
- La struttura portante è costituita da muratura in laterizio e pilastri intermedi in continuità ai pilastri del piano interrato.
- La copertura è costituita da travi principali e secondarie in legno.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

COLLAUDO STATICO

-2-

ASTE
GIUDIZIARIE

- Sbalzi in c.a con getto monolitico con i solai di piano
- Piedritti in acciaio vicolato con piastra e tirafondi in travi del 1° solaio quali sostegno tettoia o pergolato
- Muri di sostegno in cemento armato a delimitazione scivolo accesso garage e corsello

§§§§

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n° [REDACTED], nel sopralluogo effettuato in data 10-04-2008 alla presenza della Direzione Lavori ha esaminato tutte le strutture del fabbricato in oggetto senza trovare traccia alcuna di lesioni che potessero denunciare cedimenti delle fondazioni o vizi di costruzione. ed ha sottoposto alcune parti della struttura a prove schelerometriche di percussione riscontrando sempre una adeguata consistenza dei getti in cemento armato in conformità alle previsioni di calcolo.

Visto che le opere sono state eseguite a "regola d'arte", senza apportare varianti ai progetti esecutivi, vista la semplicità strutturale lo scrivente non ha ritenuto eseguire prove di carico. Si sono eseguite verifiche di calcolo per parti di struttura più sollecitate quali muri di sostegno, travi e pilastri a presso flessione che hanno prodotto esito positivo in conformità alle ipotesi di calcolo.

Constatato che la Direzione Lavori ha dichiarato la rispondenza delle opere eseguite al progetto depositato, ed alle successive integrazioni e varianti, presa visione degli elaborati grafici allegati alla denuncia presentata presso il Comune di Ghedi, il sottoscritto collaudatore, ritenendosi soddisfatto dell'esito della ispezione e delle verifiche effettuate

DICHARA

che le strutture del fabbricato in oggetto, sono collaudabili e pertanto attesta l'idoneità statica dell'opera.

GAVARDO 8- maggio -2008

COLLAUDO STATICO



ALLEGATO 10 – DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'



DI.CO. IMPIANTO ELETTRICO
DI.CO. IMPIANTO IDRO SANITARIO E GAS





Dichiarazione di Conformità

CITTA' DI GHEDI
 11 FEB. 2009
 Prot. n. 002916
 Cat. Di
 UFFICIO

Impresa installatrice

Titolare/legale rappresentante:
 Ragione sociale:
 Indirizzo:
 Comune:
 Provincia:
 Telefono:
 P.IVA:
 Settore:
 Iscritta:



Tipo di impianto e committente

Descrizione: **COMP.RESIDENZIALE N.4 APPARTAMENTI in Ghedi Brescia**
 Tipo di impianto: **Nuovo impianto**
 Committente:
 Installato in: **GHEDI (prov. BS)**
 Indirizzo: **Via MORETTO, .**
 Di proprietà di:
 In edificio adibito ad uso: **Civile**

Documenti e allegati

- 1) Dichiarazione di Conformità
- 2) Progetto
- 3) All. 1 - Relazione con tipologie dei materiali utilizzati
- 4) All. 2 - Schema impianto realizzato
- 5) All. 2b - Schema unifilare
- 6) Copia certificato requisiti tecnico-professionali
- 7) Rapporto di verifica
- 8) Prescrizioni per uso e manutenzione apparecchiature

APPARTAMENTO N. 02

Data 05/11/2008

Flash 99 [001901]

15/08 - IMP04

Spazio timbri



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte

Allegato I di cui all'art. 7 del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008

Il sottoscritto [redacted] titolare o legale rappresentante dell'impresa [redacted] operante nel settore IMPIANTI ELETTRICI CIVILI ED INDUSTRIALI con sede in via [redacted] comune GOTTOLENGO (prov. BRESCIA) Tel. [redacted] Part. IVA [redacted]

iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di BRESCIA n. [redacted] R.E.A. [redacted]
 iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (L. 8/8/1985, n. 443) di BRESCIA n. [redacted] esecutrice dell'impianto COMP.RESIDENZIALE N.4 APPARTAMENTI in Ghedi Brescia inteso come: nuovo impianto trasformazione ampliamento manutenzione straordinaria altro (1) con una potenza massima impegnabile di 6 kW

commissionato da [redacted] installato nei locali siti nel comune di GHEDI (prov. BS) via MORETTO n. . di proprietà di [redacted]

in edificio adibito ad uso: industriale civile commercio altri usi;

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) RESP. TECNICO [redacted]
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3) CEI 64-8 CEI 64-12 ;
- installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6) ;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8):

Schema unifilare, Rapporto di verifica, Prescrizione per uso e manutenzione apparecchiature

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico

Il dichiarante

Data 05/11/2008

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

Flash 99 [001901]

Spazio timbri

15/08 - IMP04



Legenda

- (1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altro" si può intendere la sostituzione di un apparecchio installato in modo fisso.
- (2) Indicare: nome, cognome, qualifica e, quando ne ricorre l'obbligo ai sensi dell'articolo 5, comma 2, estremi di iscrizione nel relativo Albo professionale, del tecnico che ha redatto il progetto.
- (3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche.
- (4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere le varianti realizzate in corso d'opera.
Fa parte del progetto la citazione della pratica prevenzione incendi (ove richiesta).
- (5) La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati.
Per gli altri prodotti (da elencare) il firmatario deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dagli articoli 5 e 6. La relazione deve dichiarare l'idoneità rispetto all'ambiente d'installazione.
Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero e caratteristiche degli apparecchi installati od installabili (ad esempio per il gas: 1) numero, tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazione sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto).
- (6) Per schema dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice rinvio al progetto quando questo è stato redatto da un professionista abilitato e non sono state apportate varianti in corso d'opera).
Nel caso di trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'intervento deve essere inquadrato, se possibile, nello schema dell'impianto preesistente.
Lo schema citerà la pratica prevenzione incendi (ove richiesto).
- (7) I riferimenti sono costituiti dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione.
Per gli impianti o parti di impianti costruiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto, il riferimento a dichiarazioni di conformità può essere sostituito dal rinvio a dichiarazioni di rispondenza (art. 7 comma 6).
Nel caso che parte dell'impianto sia predisposto da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fumi negli impianti a gas), la dichiarazione deve riportare gli analoghi riferimenti per dette parti.
- (8) Esempio: eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamenti per pulizia, disinfezione, ecc.
- (9) Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti nel rispetto delle norme di cui all'art. 7.
Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 3.

15/08 - IMP04





Relazione con tipologie dei materiali utilizzati

I materiali utilizzati sono rispondenti alla regola dell'arte come previsto dagli articoli 5 e 6 del D.M. 37/08. In particolare sono dotati di:

- Marcatura CE
- Marchio IMQ (o altri marchi UE)
- Altra documentazione (*)

I materiali e componenti utilizzati sono idonei al luogo di installazione.



(*) Se i componenti dell'impianto non sono provvisti di marcatura CE o di marchio IMQ o di altro marchio UE di conformità alle norme, l'installatore deve richiedere al costruttore, al mandatario o all'importatore, la dichiarazione che il componente elettrico è costruito a regola d'arte e deve conservarla per un periodo di 10 anni.

Data 05/11/2008

Titolare legale rapp: [redacted]

Comittente: [redacted]

Spazio timbra

15/08 - IMP04



Schema dell'impianto realizzato

Allegato 2

1. Tipo di impianto

L'impianto è alimentato alla tensione di 230 V - 50 Hz monofase da Rete di distribuzione BT ed è dimensionato per una potenza massima di 6 kW .
 Modo di collegamento a terra: TT.
 L'impianto è stato realizzato prevalentemente con tubazioni e comandi incassati, tubazioni e/o canalette in vista, condutture interrate .

2. Misure di protezione**Protezione contro le sovracorrenti**

La protezione contro le sovracorrenti delle condutture, è assicurata da interruttori automatici e/o fusibili secondo gli schemi allegati. Potere di cortocircuito del dispositivo posto nel punto di consegna energia 4,5 kA .

Protezione contro i contatti diretti

La protezione contro i contatti diretti è realizzata mediante materiali isolanti e involucri aventi idoneo grado di protezione.

Protezione contro i contatti indiretti

La protezione è stata attuata con il/i seguente/i sistema/i:

- alimentazione a bassissima tensione di sicurezza SELV e/o PELV
- interruzione automatica dell'alimentazione con interruttori differenziali e messa a terra delle masse
- interruzione automatica dell'alimentazione con dispositivi di massima corrente e messa a terra delle masse
- componenti di classe II (doppio isolamento)

3. Impianto di terra**Dispensore**

Il dispersore di terra è costituito:

- da n. 5 picchetti da 1,5 m., collegati tra loro
- da 50 m. di corda nuda di rame da 35 mm² filo elementare di diametro non inferiore a 1,8 mm
- I ferri di armatura dei plinti di fondazione in cemento armato sono collegati al dispersore di terra

4. Verifica coordinamento protezioni

La misura della resistenza di terra del dispersore è $R_t = 12 \text{ Ohm}$. La corrente differenziale nominale più elevata fra gli interruttori di tipo Generale presenti nell'impianto è $I_{dn} = 0,03 \text{ A}$.

La relazione $R_a \leq 25 / I_{dn}$ (modo di collegamento a terra TT) è soddisfatta.

($R_a = R_t$ essendo la resistenza dei conduttori di protezione trascurabile rispetto alla resistenza di terra).

Si allega:

- schema unifilare

Data 05/11/2008

Il dichiarante

Titolare/legale rapp.

Committente

Firma 99 [001901]

15/08 - IMP04

Spazio timbre



ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione aggiuntiva dell'impianto

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE CON TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI:

L' impianto elettrico realizzato è stato progettato per il completo funzionamento di n.4 unità abitative della palazzina e dei locali comuni ad esse.

L' impianto di ogni singolo appartamento è stato eseguito nel seguente modo: completamente sotto traccia, con scatole e tubi da incasso; i conduttori utilizzati sono di tipo flessibile N07VK e di tipo FG7 se infilati nelle tubazioni esterne interrate.

Nello specifico sono state realizzate due linee esterne: una linea con cavo FG7 2 x 6 mmq che collega il contatore enel al centralino generale.

L' impianto interno all'appartamento è stato suddiviso come segue: impianto prese con sezione minima 2,5 mmq; impianto luci con sezione minima del 1,5 mmq; impianto di chiamate di emergenza alimentato a 12 V.

Le linee montanti per l' impianto luci sono del 2,5 mmq, mentre la linea montante delle prese è del 4 mmq. Le linee di cui sopra, sono uguali per tutte le varie zone come indicato sugli schemi del quadro elettrico.

I componenti utilizzati sono modello VIMAR PLANA.

Le connessioni elettriche sono state effettuate con morsetti a vite dentro scatole di derivazione. La distribuzione delle prese di corrente è stata effettuata in modo stellare, tenendo conto di un massimo di tre prese in serie per ogni linea da 2,5 mmq.

Per quanto riguarda le prese di corrente ad uso gravoso, (presa della lavatrice, del forno, ecc.), sono state realizzate con un' unica linea dedicata, derivata dalla scatola di derivazione principale dell' impianto elettrico.

Le tubazioni dell' impianto TV e dell' impianto telefonico sono completamente separate dalle tubazioni dell' impianto elettrico. Nelle tubazioni dell' impianto TV è stato infilato il cavo coassiale per la distribuzione del segnale audio - video. Le congiunzioni dei cavi TV sono state effettuate con partitori di segnale schermati.

Nelle tubazioni dell' impianto del telefono è stato infilato un coppino telefonico collegato a prese RJ11 a 4 poli. A monte, tale impianto, sarà collegato tramite una spina a 3 alveoli alla presa di tipo standard che l' azienda telefonica dovrà installare.

L' impianto di messa a terra comune a tutta la palazzina è costituito da n. 5 punte a croce in acciaio zincato collegate tra di loro con mt 50 corda rame nuda da 35 mmq. Il conduttore di terra da 6 mmq dell' impianto elettrico è stato collegato alla puntazza presente nel pozzetto in prossimità dell' ingresso di ogni appartamento.

L' impianto di terra dell' appartamento è costituito da tutti i conduttori giallo verde che fanno capo a tutte le prese di corrente e tutti i punti luce.

Data 05/11/2008

Titolare/legale rapp. [REDACTED]

Committente [REDACTED]

Firma 99 [001901]

15/08 - IMP04

Spazio timbri





Descrizione aggiuntiva dell'impianto

Ad ogni appartamento è abbinato un locale cantina o garage nel quale è stato effettuato un impianto elettrico di tipo da incasso o da esterno in relazione all' unita abitativa di riferimento.

L' impianto elettrico effettuato è stato suddiviso in impianto luci e impianto prese.

L' impianto elettrico delle parti comuni è stato realizzato con gli stessi criteri sopra descritti, tutti i punti luce sono comandati da un relè crepuscolare.

Le linee che alimentano i punti luce esterni sono state eseguite con cavo FG7 3 x 1,5 mmq.

La linea che alimenta la pompa sommersa è stata eseguita con cavo FG7 3 x 2,5 mmq.

Nel quadretto principale delle parti comuni sono stati installati tutti gli interruttori come indicato dallo schema di potenza.



Data 05/11/2008

Titolare/legale rappr

Committente

Flash 99 (001901)

15/08 - IMP04

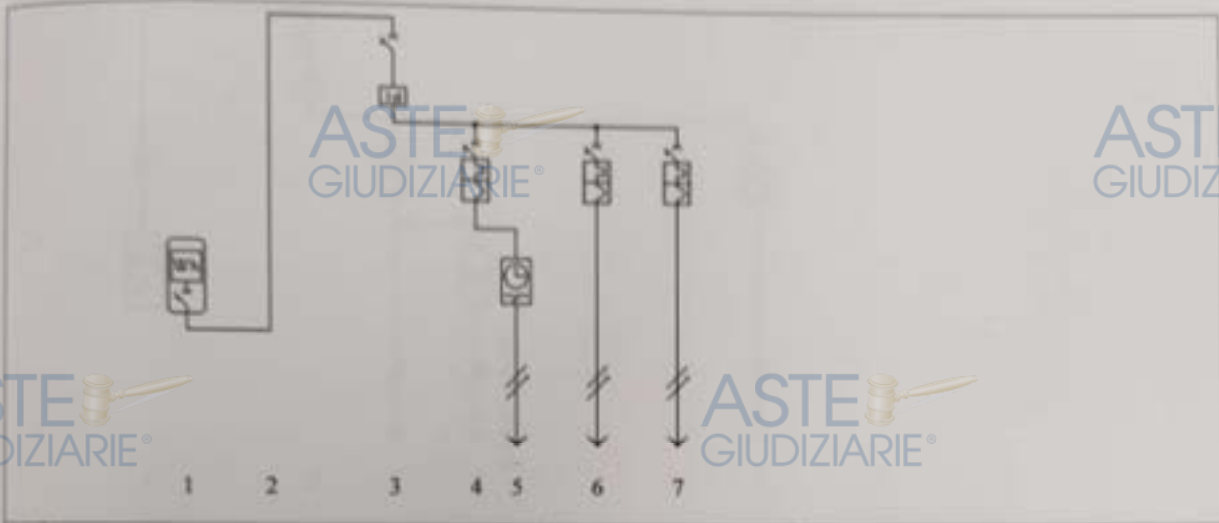
Spazio timbri





Schema unifilare
CENTRALINO PARTI COMUNI

Allegato 2b



N.	UTENZE	APPARECCHI				CAVI				
		Servizio e/o destinazione	I _{ik} (A)	I _{in} (A)	Curva	I _{en} (kA)	I _{dn} (A)	Tipo	Formazione (n x mm ²)	I _n (A)
1	CONTATORE ENEL 3 KW									
2	LINEA ALIMENTAZIONE							FG7	2 X 6 MMQ	
3	Interr. generale		25				0.03	N07VK	2 X 4 MMQ	
4	Luci esterne		10	C	4.5			FG7	3 X 1,5 MMQ	
5	Crepuscolare luci esterne							FG7	3 X 1,5 MMQ	
6	Pompa Sommersa		16	C	4.5			FG7	3 X 2,5 MMQ	
7	Cancello automatico		10	C	4.5			FG7	3 X 1,5 MMQ	

Il dichiarante

Data 05/11/2008

Titolare/legale rapp: [Redacted]

Committente: [Redacted]

Spazio timbri

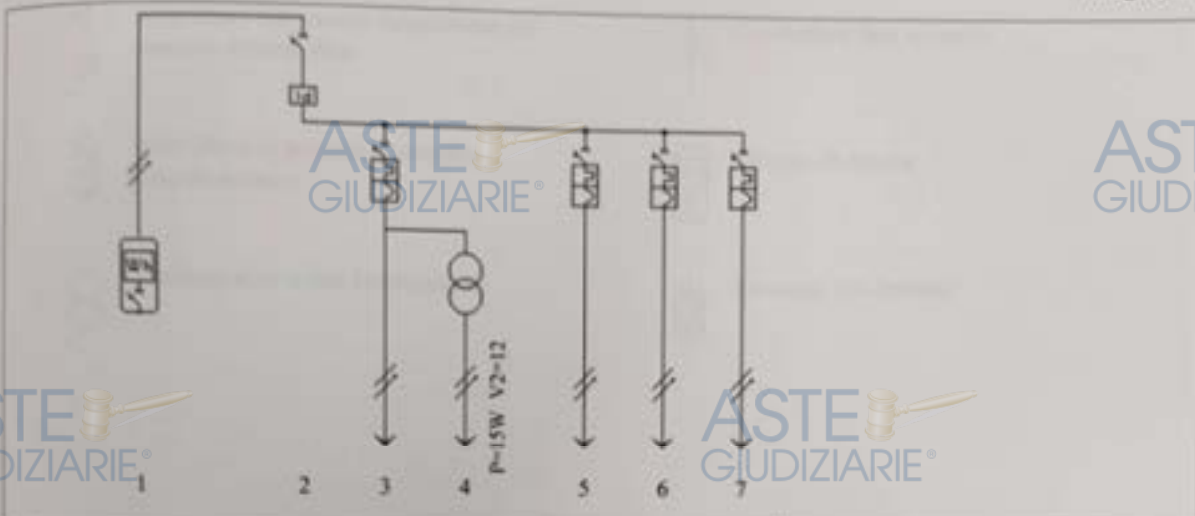
15/08 - IMP04





Schema unifilare
CENTRALINO GENERALE APPARTAMENTO

Allegato 2b



N.	UTENZE Servizio e/o destinazione	APPARECCHI					CAVI		
		IIB(A)	In(A)	Curva	Icm(LA)	Idef(A)	Tipo	Formazione (n x mm ²)	Iz(A)
1	LINEA DI ALIMENTAZIONE						FG7	2 X 6 MMQ	
2	DIFFERENZIALE GENERALE	25				0.03			
3	INTERRLINEA LUCI GIORNO	10		C	4.5		N07VK	2 X 1,5 MMQ	
4	TRASFORMATORE BT 12 V						N07VK	2 X 1,5 MMQ	
5	INTERRLINEA PRESE GIORNO	16		C	4.5		N07VK	2 X 2,5 MMQ	
6	LINEA PRESE NOTTE	16		C	4.5		N07VK	3X 2,5 MMQ	
7	LINEA LUCI NOTTE	10		C	4.5		N07VK	3X 2,5 MMQ	

Data 05/11/2008

Titolare/legale rapp: [REDACTED]

Committente: [REDACTED]

Spazio timbri

15/08 - IMP04





Legenda simboli



Interruttore automatico funzionante per corrente differenziale



Condutture fase + neutro



Interruttore di potenza automatico magnetotermico



Gruppo di misura



Trasformatore a due avvolgimenti



Orologio con contatto



Data 05/11/2008



Ufficio legale rapp. [redacted]

Committente: [redacted]

Spazio timbri

15/08 - IMP04

Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



ASTE
GIUDIZIARIE®

Rapporto di verifica

ASTE
GIUDIZIARIE®

N°	Tipo di verifica		Rif. CEI	In corso d'opera	A fine opera	Esito verifica
	Esame a vista	Prova				
1	Protezione contro i contatti diretti		64-8/6 611.3a)	*		Positivo
2	Scelta condutture (portata e caduta di tensione)		64-8/6 611.3c)	*		Positivo
3	Scelta e taratura dei dispositivi di protezione		64-8/6 611.3d)	*		Positivo
4	Corretta installazione dei dispositivi di sezionamento e comando		64-8/6 611.3e)	*		Positivo
5	Identific. condutt. di N. e PE; inserz. degli int. unipolari sul condutt. di fase		64-8/6 611.3g)	*		Positivo
6	Scelta dei componenti elettrici e delle misure di protezione		64-8/6 611.3f)	*		Positivo
7	Schemi elettrici		64-8/6 611.3b)		*	Positivo
8	Identificazione dei circuiti		64-8/6 611.3i)	*		Positivo
9	Idoneità delle connessioni		64-8/6 611.3l)	*		Positivo
10	Accessibilità all' impianto per manutenzione		64-8/6 611.3m)		*	Positivo
11		Continuità conduttori PE ed equipotenziali	64-8/6 612.2		*	Positivo
12		Resistenza di isolamento (F+N)PE	64-8/6 612.3		*	Positivo
13		Verifica protezione per separazione elettrica	64-8/6 612.4.3	*		Positivo
14		Verifica circuiti SELV	64-8/6 612.4.1		*	Positivo
15		Prove interruttori differenziali	64-8/6 612.6.1b)	*		Positivo
16		Prove di polarità	64-8/6 612.7	*		Positivo
17		Prove di funzionamento	64-8/6 612.9	*		Positivo
18		Misura della resistenza di terra	64-8/6 612.6.2	*		Positivo

Data 05/11/2008

Il dichiarante

Titolare legale rapp. [REDACTED]

Committente [REDACTED]

[REDACTED] 019011

Spazio timbri

15/08 - IMP04

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE MODELLO CONFORME AL D.M. 22 GENNAIO 2008, N. 37

n. 64

Il sottoscritto [redacted] titolare o legale rappresentante

dell'impresa (ragione sociale): [redacted]

operante nel settore IDROVUOTO

con sede in Via [redacted] n. SN, Comune [redacted]

(Prov.) BS, tel. [redacted] part. IVA [redacted]

[x] iscritta nel Registro delle Imprese (D.L. 7/12/1999, n. 181) della Camera C.I.A.A. di BRESCIA

[x] iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane di BRESCIA (D.L. 9/12/1995, n. 443)

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): IMPIANTO IDROTERMOCONTROLLO E BATERE ECS

inteso come: [x] nuovo impianto [] trasformazione [] ampliamento [] manutenzione straordinaria [] altro

N.B. Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª, 2ª e 3ª famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile.

commissionato da [redacted] installato dal [redacted]

nel Comune di STRO (prov. BS) Via MOROZZO

VILLETTO N°2 n. scala piano interno di proprietà di [redacted]

indirizzo: [redacted]

in edificio adibito ad uso: [] industriale [x] civile [] commercio [] altri usi

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni d'esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[] rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da

[x] seguito la norma tecnica applicabile all'impiego UNI 91729/01

[x] installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6);

[x] controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

[] progetto ai sensi degli artt. 5 e 7

[] relazione con tipologie dei materiali utilizzati

[] schema di impianto realizzato

[] riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti

[x] copia del certificato di riconoscimento del requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manutenzione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

[redacted] (firma e firma) [redacted] (firma e firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8

29/10/2008 [redacted] 30/10/2008 [redacted]

29/10/2008 [redacted] Firma [redacted]

Allegati facoltativi: [redacted] COPIA PER IL COMMITTENTE





ALLEGATO 11 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: GHEDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,7	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L	4,2	5,4	N
Autorimesse	NORMALE	660	800	L	2,6	3,1	N
Box	NORMALE	750	900	L	3	3,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	550	640	L	2	2,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	390	460	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1700	L	4,2	5,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VISURA 87771 DEL 05/10/2023



ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2023

Comune: Ghedi

Tipo immobile: Abitazioni



Zona: Ghedi

	Massimo	Minimo
Nuovo	2.150 €/Mq.	1.980 €/Mq.
Recente	1.800 €/Mq.	1.470 €/Mq.
Agibile 1:	1.120 €/Mq.	790 €/Mq.
Agibile 2:	710 €/Mq.	650 €/Mq.
Da ristrutturare:	580 €/Mq.	510 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,57 %	2,75 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2023) a 5 (min 2018) 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 2013) a 20 (min 2003) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1993) a 40 (min 1983) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1973) a 60 (min 1963) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1953) a 80 anni (min 1943) anni.

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

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

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

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

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

Note per capannoni:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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/56050/454136/file/122-Anno 2023 - Avvertenze.pdf)



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7





ALLEGATO 12 – ISPEZIONI IPOTECARIE



Firmato Da: RUBAGOTTI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13110efc918560861d895be2209ce0b7



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

Data 16/10/2023 Ora 12:19:15
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T168137 del 16/10/2023

per immobile

Motivazione Ctu tribunale

Richiedente LNCMNL per conto di RBGMRA72C06B157C

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GHEDI (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana Nct - Foglio : 33 - Particella 1454 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 16/10/2003 al 16/10/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 16/10/2003 al 16/10/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 13/10/2023

Elenco immobili

Comune di GHEDI (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0033 Particella 01454 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 25192 Registro Generale 42643
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92777/32811 del 15/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 9665 Registro Generale 42644
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92778/32812 del 15/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 8005 Registro Generale 43337
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92776/32810 del 15/09/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 17534 del 2007
4. ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 92 Registro Generale 424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 3802/2022 del 07/12/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Data 16/10/2023 Ora 12:19:15
Pag. 2 - Fine



Ispezione telematica

Ispezione n. T168137 del 16/10/2023

per immobile

Motivazione Ctu tribunale

Richiedente LNCMNL per conto di RBGMRA72C06B157C



5. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 11581 Registro Generale 16791
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 2535/2023 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 16/10/2023 Ora 12:19:54
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T168913 del 16/10/2023

per immobile

Motivazione Ctu tribunale

Richiedente LNCMNL per conto di RBGMRA72C06B157C

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di GHEDI (BS)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana Nct - Foglio : 33 - Particella 1454 - Subalterno 6

Periodo da ispezionare: dal 16/10/2003 al 16/10/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 16/10/2003 al 16/10/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

13/10/2023

Elenco immobili

Comune di GHEDI (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0033 Particella 01454 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 25192 Registro Generale 42643
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92777/32811 del 15/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 9665 Registro Generale 42644
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92778/32812 del 15/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 8005 Registro Generale 43337
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 92776/32810 del 15/09/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 17534 del 2007
4. ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 92 Registro Generale 424
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 3802/2022 del 07/12/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Data 16/10/2023 Ora 12:19:54
Pag. 2 - Fine



Ispezione telematica

Ispezione n. T168913 del 16/10/2023

per immobile

Motivazione Ctu tribunale

Richiedente LNCMNL per conto di RBGMRA72C06B157C



5. TRASCRIZIONE del 18/04/2023 - Registro Particolare 11581 Registro Generale 16791
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 2535/2023 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

