

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice Pernigotto Alessandro

Consulenza Tecnica di Ufficio

RELAZIONE DI STIMA

(procedimento 312/2024)

Causa civile promossa da:

ORGANA SPV S.R.L.

Rappresentata da:

Procuratore e domiciliatario Avv. Davide Sarina con studio in Milano Via Appiani n. 7

C.F. SRNDVD79E17F205L Telefono/fax 02.87205846 /02.87205846

pec davide.sarina@milano.pecavvocati.it

Contro:

- [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

Richiedente:

Dott.ssa LIANA ZACCARA

Valutatore:

Ing. Giuseppe Toninelli - Via Corniani, 40

25034 – Orzinuovi (Bs) Tel. 0309941046

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



DATE

Nomina dell'esperto 27/09/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 09/10/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione 16/12/2024

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita 21/01/2025

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento trilocale al primo piano con autorimessa di pertinenza al piano interrato in condominio raggiungibile con scala condominiale esterna senza ascensore.

Ubicazione: Acqualunga, frazione di Borgo San Giacomo (Bs), – Via Maggiore, n.45

Identificativi catastali: Foglio 28 Mappale 55 Subalterno 6

Foglio 28 Mappale 55 Subalterno 10

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

1/1

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

Più probabile valore in mercato libero: € 52.300,00

Più probabile valore di mercato in

condizioni di vendita forzata: € 44.400,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: lo stato di manutenzione è scadente, il contesto è modesto e di scarsa appetibilità. La zona è isolata e tranquilla. Per questo si ritiene che l'abitazione sia commerciabile con difficoltà.

SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia

☒ Si ☐ No (vedi pagina 13)

Conformità catastale

☒ Si ☐ No (vedi pagina 15)

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No (vedi pagina 17)

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato

☐ Si ☒ No

Spese condominiali arretrate

☐ Si ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ Si ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ Si ☒ No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative

☐ Si ☒ No

Condizioni limitative

☐ Si ☒ No

1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI	pag.5
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	pag.6
3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	pag.9
4. DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	pag.12
5. ANALISI ESTIMATIVA	pag.18
6. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	pag.21
7. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	pag.22



1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI

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

- In data 07/10/2024 è stata esaminata la documentazione fornita dal tribunale;
- In data 09/10/2024 è stato depositato il verbale di accettazione dell'incarico di stima;
- In data 11/10/2024 sono riuscito ad ottenere dal notaio copia dell'atto di provenienza compravendita del 06/10/2004 dell'immobile in oggetto;
- In data 28/10/2024 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Borgo San Giacomo per avere copia dei titoli abilitativi del fabbricato;
- In data 31/10/2024 è stata esaminata la documentazione catastale dell'immobile;
- In data 31/10/2024 tramite presa visione negli uffici comunali di Borgo San Giacomo ho esaminato e fotografato la documentazione richiesta tramite accesso agli atti. Mi sono stati consegnati i titoli abilitativi depositati in comune del fabbricato in questione e relativi elaborati allegati;
- In data 31/10/2024 ho effettuato il sopralluogo con il custode incaricato dove è stato possibile accedere all'immobile per mezzo del Sig. [REDACTED] esecutato proprietario dell'immobile
- In data 11/11/2024 ho effettuato i controlli delle pratiche comunali



2.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia: Brescia
- Comune: Borgo San Giacomo
- Frazione: Acqualunga
- Località
- Quartiere
- Via: Maggiore
- Civico: 45

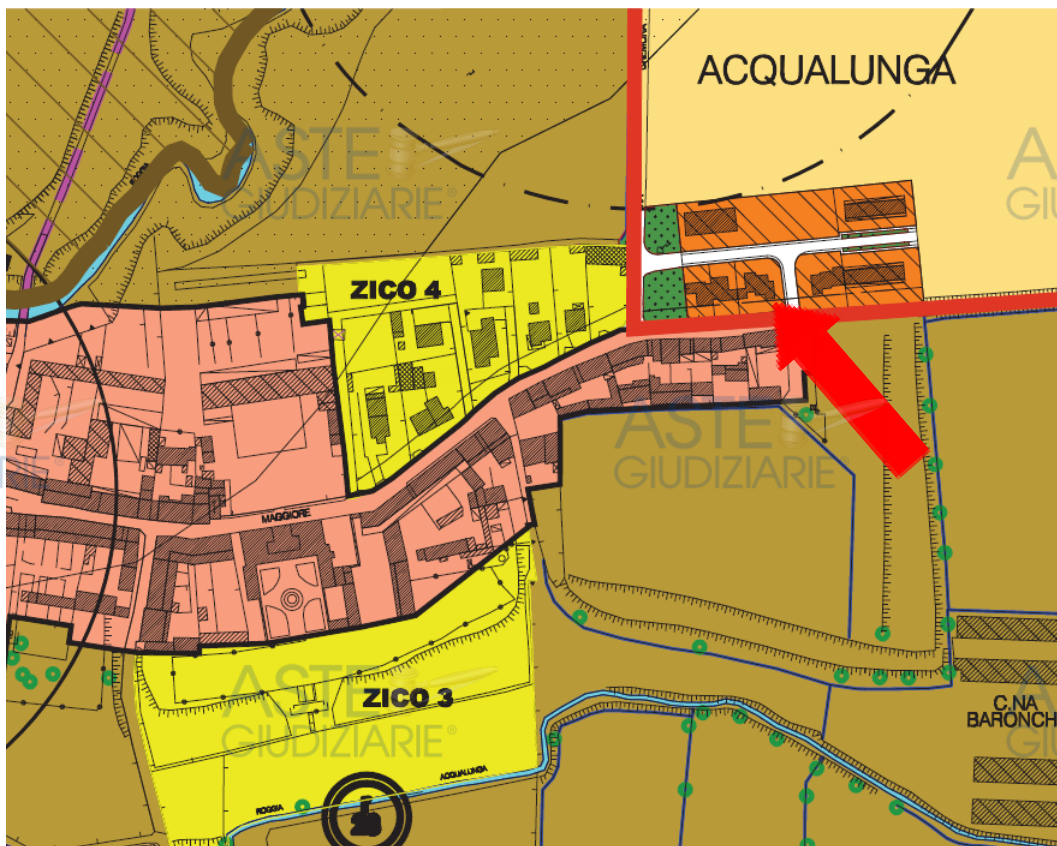
L'unità immobiliare è localizzata nel comune di Borgo San Giacomo, più precisamente nella frazione di Acqualunga (Bs). L'immobile è collocato nella zona est della frazione di Acqualunga e dista, in linea d'aria, a nord circa 2 km con il centro abitato di Borgo San Giacomo, a est circa 3,5 km con il centro abitato di Quinzano d'Oglio e a sud e a ovest confina con il fiume Oglio posto a circa 1,5 km. La zona e il contesto sono tipici delle zone della bassa pianura bresciana. Sono presenti pochi servizi ed esercizi commerciali nella frazione.

2.2 VISTA AEREA



2.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Borgo San Giacomo (Bs) in zona Zona B2 – Residenziale sviluppato per addizione (vedi estratto allegato)



AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:			PdR - NTA
	Zona A - Nuclei di antica formazione		NORME SPECIFICHE (Art. 23, punto 2 N.T.A. PdR)
	Zona B1 - Quartieri residenziali di completamento sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione		Art. 25-25.1
	Zona B2 - Quartieri residenziali sviluppati per addizione		Art. 25-25.2
	Zona B3 - Residenziale rada in lotti di grandi dimensioni		Art. 25-25.3
	Zona C1 - Residenziale di espansione di iniziativa privata attuata o in corso di attuazione		Art. 26-26.1
	Zona C2 - Residenziale di espansione di iniziativa pubblica attuata o in corso di attuazione - peep		Art. 26-26.2
	Zona D1 - Zona produttiva consolidata		Art. 27-27.1
	Zona D2 - Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica in fase di attuazione		Art. 27-27.2

L'immobile dal punto di vista paesistico si trova in area di corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo. Ciò è dovuto alla vicinanza del fiume Oglio. (vedi Tavola TAV DdP 2.1-PAESISTICA DdP 2 PGT Comune di Borgo San Giacomo). Non si segnalano particolari vincoli sull'immobile. (Vedi Tavola TAV DdP 13-CARTA DEI VINCOLI DdP 13 PGT Comune di Borgo San Giacomo)

2.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato e con scala esterna condominiale che collega tutti i piani del fabbricato, dall'interrato al piano secondo. Il condominio in totale è composto da 8 unità.

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato con D.I.A. (Denuncia di inizio attività) con n. protocollo 5476 del 25/06/2002 e successive varianti e integrazioni.

All'immobile sono associati i seguenti titoli abilitativi e pratiche:

- Denuncia inizio attività (D.I.A.), protocollo n° 5476 in data 25/06/2002.
- Integrazione D.I.A., protocollo n° 6302 del 17/07/2002.
- Denuncia c.a., protocollo n° 2827 del 24/03/2003.
 - Variante alla D.I.A. N. 5476, protocollo n° 7364 del 14/08/2004.
 - Variante alla D.I.A. N. 5476, protocollo n° 7761 del 02/09/2004.
 - Collaudo strutturale, protocollo n° 8766 del 08/10/2004.
 - Richiesta di agibilità, protocollo n° 8819 del 07/10/2004.
 - Rilascio agibilità, protocollo n° 6756 del 27/07/2005.

Da allora non risultano depositati agli atti altre pratiche riguardanti l'appartamento in oggetto.

L'immobile è composto da due locali più cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e due balconi di cui uno coperto. L'immobile è raggiungibile tramite scale comuni esterne dal piano terra e da piano interrato.

2.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di un piccolo appartamento trilocale al piano primo con autorimessa esclusiva al piano interrato. Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente e non abitabile sin da subito poiché l'unità in oggetto necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione, dovute alla scarsa cura. Dopo lavori di manutenzione è abitabile ed è commercializzabile, anche se con difficoltà visto il contesto in cui è collocato il fabbricato.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale posto al primo piano dell'edificio condominiale. Per accedervi sono presenti delle scale comuni poste esternamente che collegano il piano interrato al secondo piano. Fa parte dell'immobile in oggetto anche un'autorimessa al piano interrato con metratura poco superiore a 14 mq. L'appartamento, appena entrati al suo interno, si compone di un primo ambiente adibito a cucina e soggiorno. Dalla cucina/soggiorno attraverso un disimpegno è possibile raggiungere tutti gli altri locali dell'immobile, due camere che costituiscono la zona notte e l'unico bagno dell'unità che è sprovvisto di apertura verso l'esterno. Gli affacci sull'esterno di proprietà dell'appartamento sono costituiti da due balconi, uno più piccolo posto a sud in prossimità dell'ingresso dell'immobile che collega la cucina/soggiorno con il pianerottolo condominiale delle scale esterne. Il secondo balcone, posto a nord, più ampio e sul quale si affacciano entrambe le camere della zona notte. L'altezza interpiano dell'appartamento è di 2,70 m misurata in loco. Al piano interrato, il locale autorimessa esclusivo dell'immobile si trova su lato nord ed è in grado di ospitare un unico veicolo. Questo è posto di fronte alle scale d'accesso all'interrato. L'altezza del locale autorimessa è di 2,42 m.

L'ambiente circostante al fabbricato in oggetto è caratterizzato ad est da palazzine di edilizia popolare poco curate, ad ovest da villette singole o bifamiliari, a sud da cascinali agricoli.

Le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato. Sono in pessime condizioni di manutenzione. Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile e in alcuni punti danneggiati, il pavimento interno è in ceramica in tutta la zona giorno e nella zona notte. Nel bagno i rivestimenti a parete sono in ceramica. I sanitari posti in bagni hanno necessità di manutenzione. La scala esterna e i ballatoi comuni sono caratterizzati da finiture semplici e ben realizzate che però, a causa dell'incuria, necessitano di manutenzioni.

L'impianto elettrico sicuramente necessita di interventi di controllo e manutenzione degli interruttori inutilizzabili. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas esterna, incassata nel muro e con caloriferi in ghisa. Non è presente alcun impianto di condizionamento. Non è ovviamente stato possibile verificare in fase di sopralluogo che gli impianti funzionino effettivamente.

I serramenti dell'appartamento sono in legno provvisti di vetrocamera. Tutte le aperture che danno sull'esterno sono provviste di persiane esterne sempre in legno. Le porte interne sono in legno. L'ingresso principale è costituito da portafinestra tangerica liscia. L'immobile è sprovvisto di portoncino d'ingresso.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'appartamento attualmente non è in uso e si trova in una situazione di abbandono. Sono parzialmente ancora presenti gli arredi visibili nelle immagini allegate non oggetto di valutazione. L'appartamento nel complesso versa in condizioni scadenti,

necessita di lavori di sistemazione dovuti all'assenza di cura. Infatti sono ravvisabili alcuni segni d'usura nei vari ambienti principalmente sulle pareti, sul pavimento, nel bagno e sugli impianti. L'unità non può ritenersi abitabile sin da subito senza prima aver effettuato interventi di manutenzione per quanto visibile.

3.2 CONFINI

A nord e a est il fabbricato confina con strada comunale denominata via Alessandro della Volta, ad ovest confina con altra proprietà, a sud confina con strada comunale denominata via Maggiore.

3.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 31/10/2024.

3.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

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

Per tanto avremo:

Piano Primo – Abitazione	$65,60\text{mq} \times 100\% =$	65,60mq
Balcone	$15,55\text{mq} \times 30\% =$	4,66mq
Garage	$14,40\text{mq} \times 40\% =$	5,76mq
TOTALE SUPERFICIE		76,02mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		76,02mq
ARROTONDATA A		76,00mq

3.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica, il fabbricato e l'appartamento in esame non ha mai subito alcun intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo. Lo stato di conservazione può ritenersi "scadente".

4. DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

4.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☐ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Denuncia inizio attività (D.I.A.), protocollo n° 5476 in data 25/06/2002.
- Integrazione D.I.A., protocollo n° 6302 del 17/07/2002.
- Denuncia c.a., protocollo n° 2827 del 24/03/2003.
- Variante alla D.I.A. N. 5476, protocollo n° 7364 del 14/08/2004.
- Variante alla D.I.A. N. 5476, protocollo n° 7761 del 02/09/2004.
- Richiesta di agibilità, protocollo n° 8819 del 07/10/2004.
- Collaudo strutturale, protocollo n° 8766 del 08/10/2004.
- Rilascio agibilità, protocollo n° 6756 del 27/07/2005.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

☐ NO

☐ SI



4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 28 mappale 55 subalterno 6

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza 4 vani

Rendita 173,53 euro

Superficie catastale: 69 m²



Immobile identificato in mappa al Foglio 28 mappale 55 subalterno 10

Categoria C/6

Classe 3

Consistenza 14 m²

Rendita 23,14 euro

Superficie catastale: 17 m²



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

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

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

☐ NO

☐ SI



4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- ☒ Piena
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti:

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Libero
- ☐ Occupato

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

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

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione in oggetto non risulta documentazione mancante. Non è presente l'amministratore condominiale. Non ci sono spese condominiali pregresse.

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

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

5.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

5.2 BASI DEL VALORE

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 ASSUNZIONI LIMITATIVE

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

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

5.3 CONDIZIONI LIMITATIVE

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

5.4 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO

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

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

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

5.6 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 28 Mappale 55 Subalterno 6-10 il più probabile valore in **mercato libero** viene di fatto quantificato in

€ 52.300,00 dicasi euro cinquantaduemilaetrecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € € 44.400,00 dicasi euro quarantaquattromilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

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

6. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

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

DICHIARA

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

Orzinuovi, 12/12/2024

In fede



7. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
- Pianta piano interrato e primo piano (allegato 3)
- Elaborati fotografici degli esterni (allegato 4)
- Elaborati fotografici degli interni (allegato 5)
- Visura catastale dell'immobile (allegato 6)
- Estratto mappa (allegato 7)
- Scheda catastale (allegato 8)
- D.I.A. PROT. 5476 del 25/06/2002 (allegato 9)
- Integrazione D.I.A. PROT. 6302 del 17/07/2002 (allegato 10)
- Denuncia c.a. PROT. 2827 del 24/03/2003 (allegato 11)
- Variante D.I.A. PROT. 7364 del 14/08/2004 (allegato 12)
- Integrazione Variante D.I.A. PROT. 7761 del 02/09/2004 (allegato 13)
- Collaudo strutturale PROT. 8766 del 08/10/2004 (allegato 14)
- Richiesta agibilità PROT. 8819 del 07/10/2004 (allegato 15)
- Rilascio agibilità PROT. 6756 del 27/07/2005 (allegato 16)
- Attestato di Prestazione Energetica fornito dall'esecutato-APE- (allegato 17)
- Spese condominiali arretrate (allegato 18)
- Atto notarile di compravendita (allegato 19)
- Listino della borsa immobiliare di Brescia e banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 20)

Esecuzione immobiliare 312/2024**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

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

- TABELLE OMI 2° semestre 2023 per “abitazioni di tipo civile normale” ZONA Periferica/Frazione del comune di Borgo San Giacomo darebbe come valori di mercato min. €/mq 800,00 – max €/mq 930,00 la cui media di €/mq 865,00
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 97341 del 13/11/2024 per Borgo San Giacomo (vedi allegato 19) in base alla vetustà dell’immobile e al suo stato di conservazione si considera il valore medio dato dal minimo della zona “Recenti” (1.125,00 €/mq) e il massimo della zona “Agibili 1” (815,00 €/mq).
Il valore medio che ne risulta è di €/mq 970,00

Pertanto vista la zona in cui si colloca l’immobile, visto i valori di mercato e di vendita, visto lo stato di conservazione dell’immobile, visto il valore di immobili analoghi ristrutturati a nuovo, visto i costi di ristrutturazione a nuovo

si ritiene di utilizzare un valore di 917,00 €/mq, come valore di mercato libero

ricavato dalla media dei listini immobiliari e tabelle OMI ($970,00 + 865,00 = 917,50 €/mq$)

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

Incidono nella valutazione il fatto che l’immobile necessita di intervento di manutenzione ordinaria degli ambienti, ritinteggiatura e sistemazione degli impianti che sommati alla vetustà e al mercato immobiliare locale portano alla valutazione globale indicata.

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

Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 76,00 mq

Valore complessivo di mercato $76,00 \text{ mq} \times 917,00 \text{ €/mq} = 69.692,00 \text{ €}$

Se consideriamo i costi degli interventi necessari ad abitare l’appartamento immediatamente e il contesto condominiale e geografico il valore complessivo di mercato va moltiplicato per un coefficiente correttivo di stima pari a $69.692,00 \times 0,75 = 52.269,00 \text{ €}$

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato di 52.300,00 €



Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale al piano primo in condominio con autorimessa esclusiva al piano interrato al momento della stima nello stato in cui si trova possa essere fissato in **€ 52.300,00 € (euro cinquantaduemilatrecento /00)**

Orzinuovi, 12/12/2024

In fede



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

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

L'immobile oggetto di valutazione si colloca in un mercato poco attivo, per il quale in particolare non è presente una grande richiesta di immobili data la posizione isolata e poco servita della località periferica del comune della bassa pianura bresciana.

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

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

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 15% pari a:

52.300,00€ - 15% = **€ 44.400,00 dicasi euro quarantaquattromilaquattrocento euro/00**

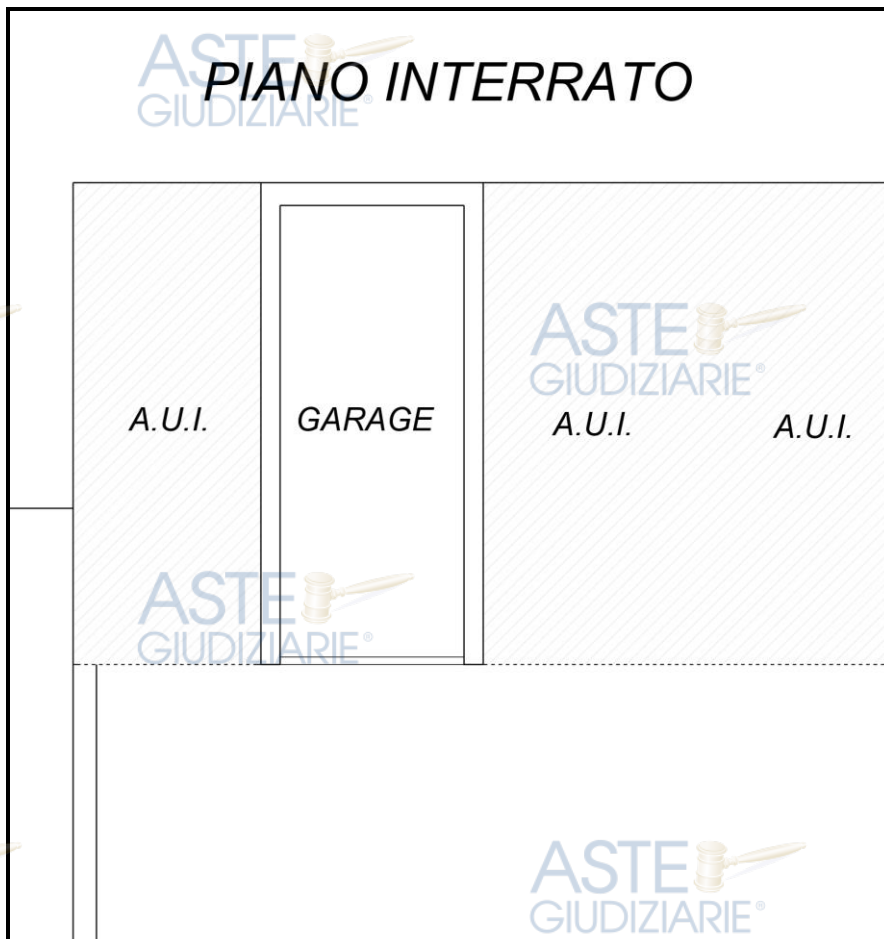
Orzinuovi, 12/12/2024

In fede



ALLEGATO 3

PIANTA PIANO INTERRATO - AUTORIMESSA



Pianta piano interrato che non presenta difformità rilevate

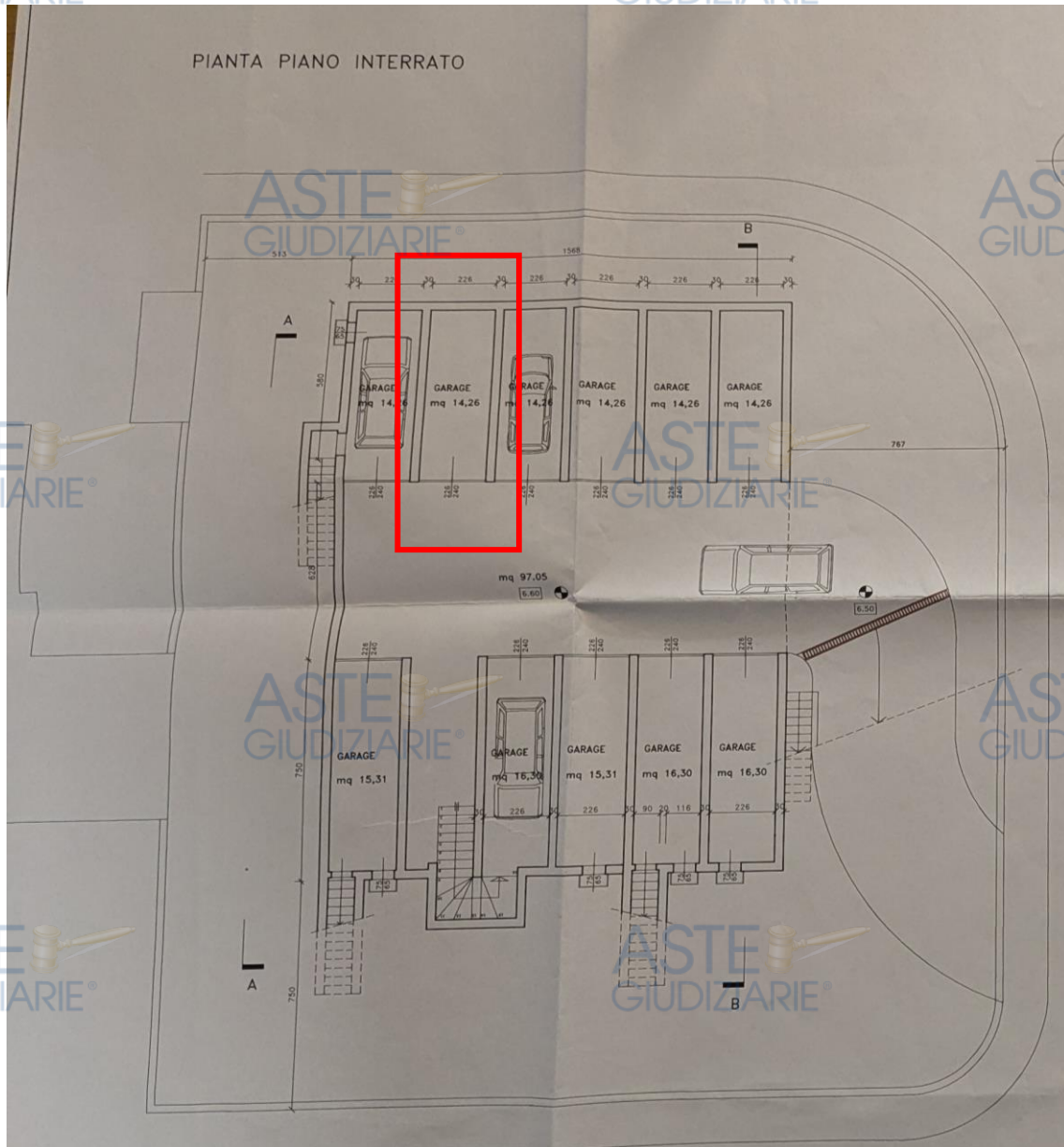
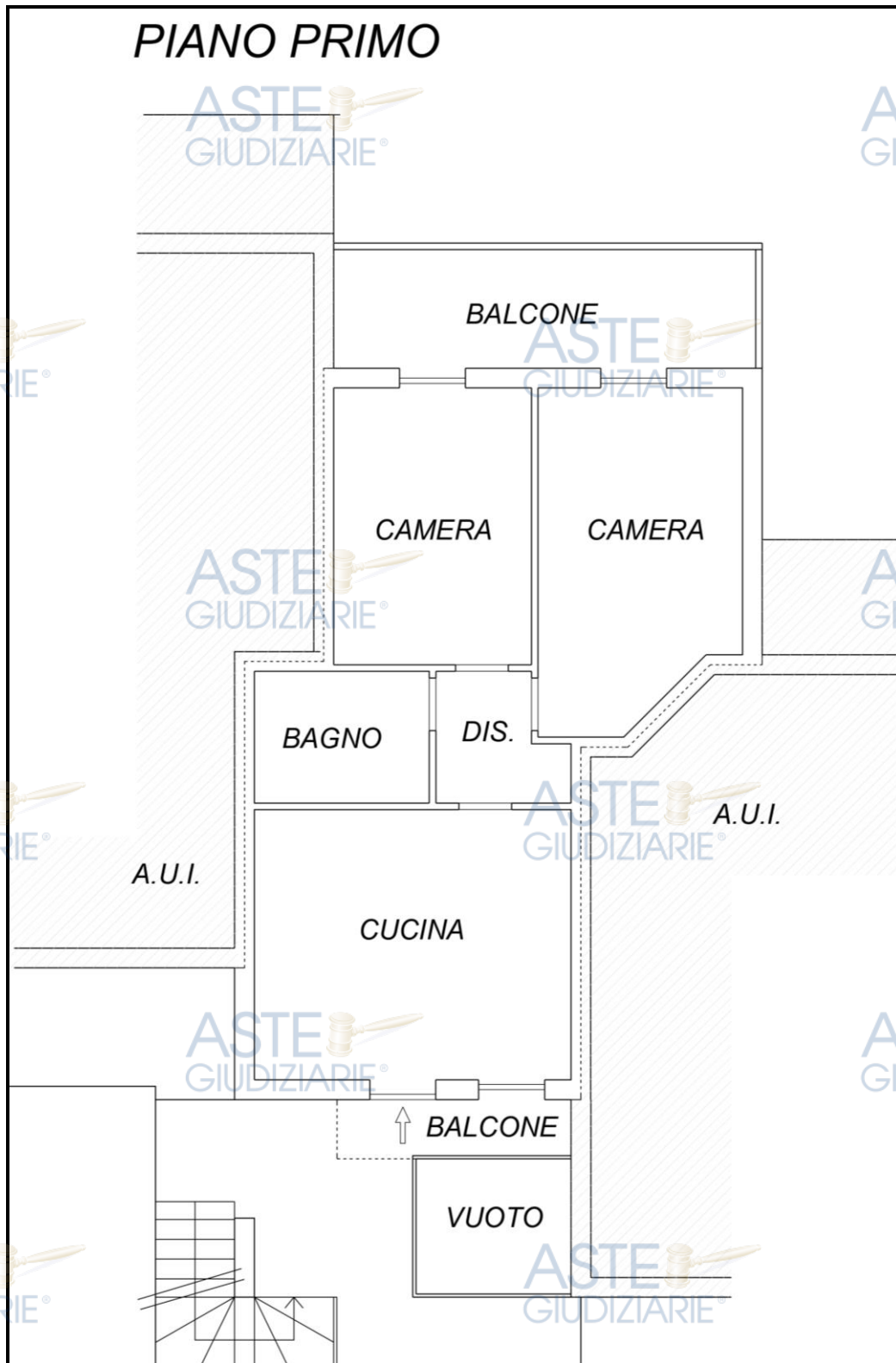


Tavola 2 – Pianta piano interrato

PIANTA PIANO PRIMO – APPARTAMENTO



Pianta piano primo che non presenta difformità rilevate



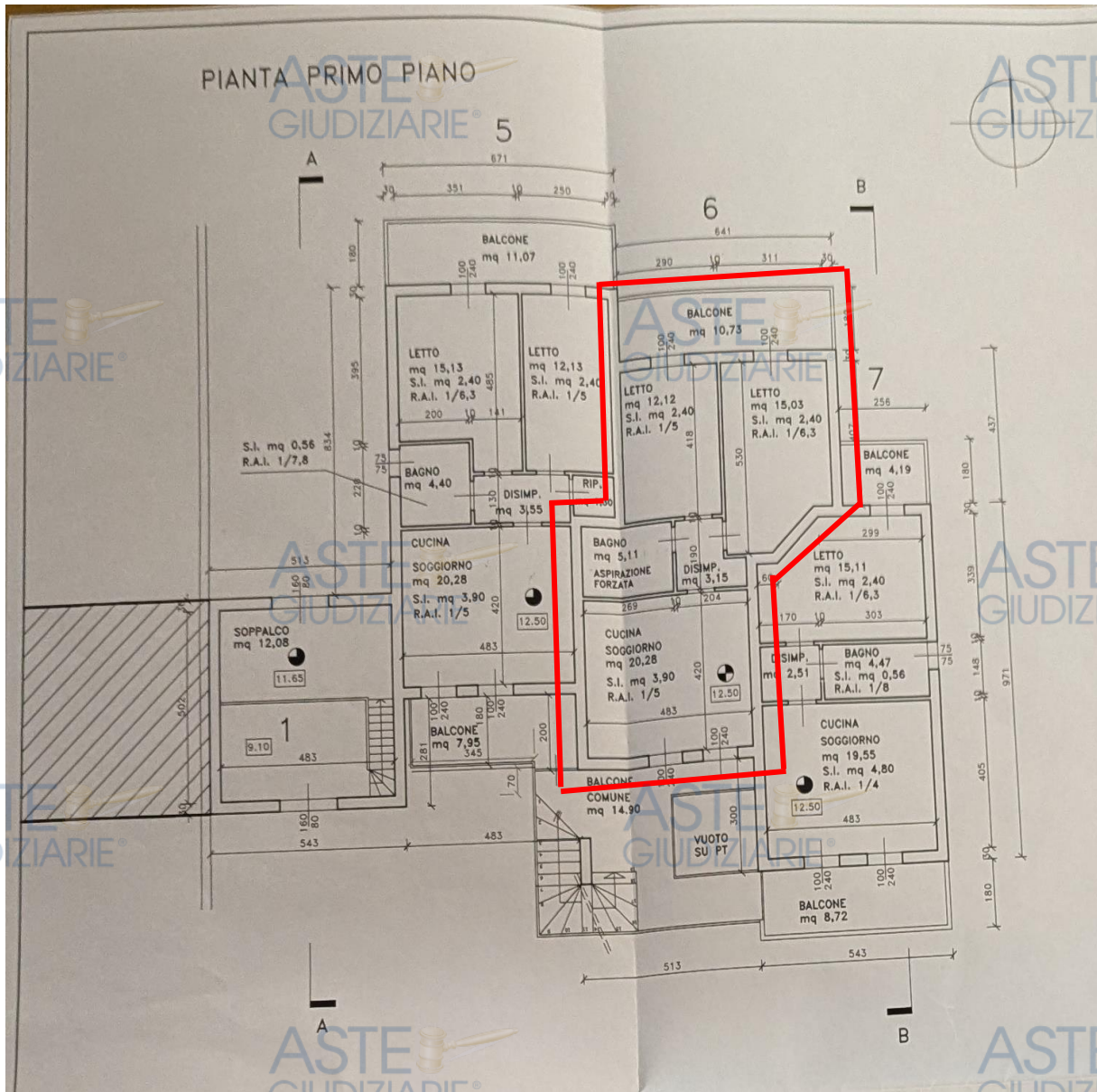


Tavola 6bis - Pianta piano primo

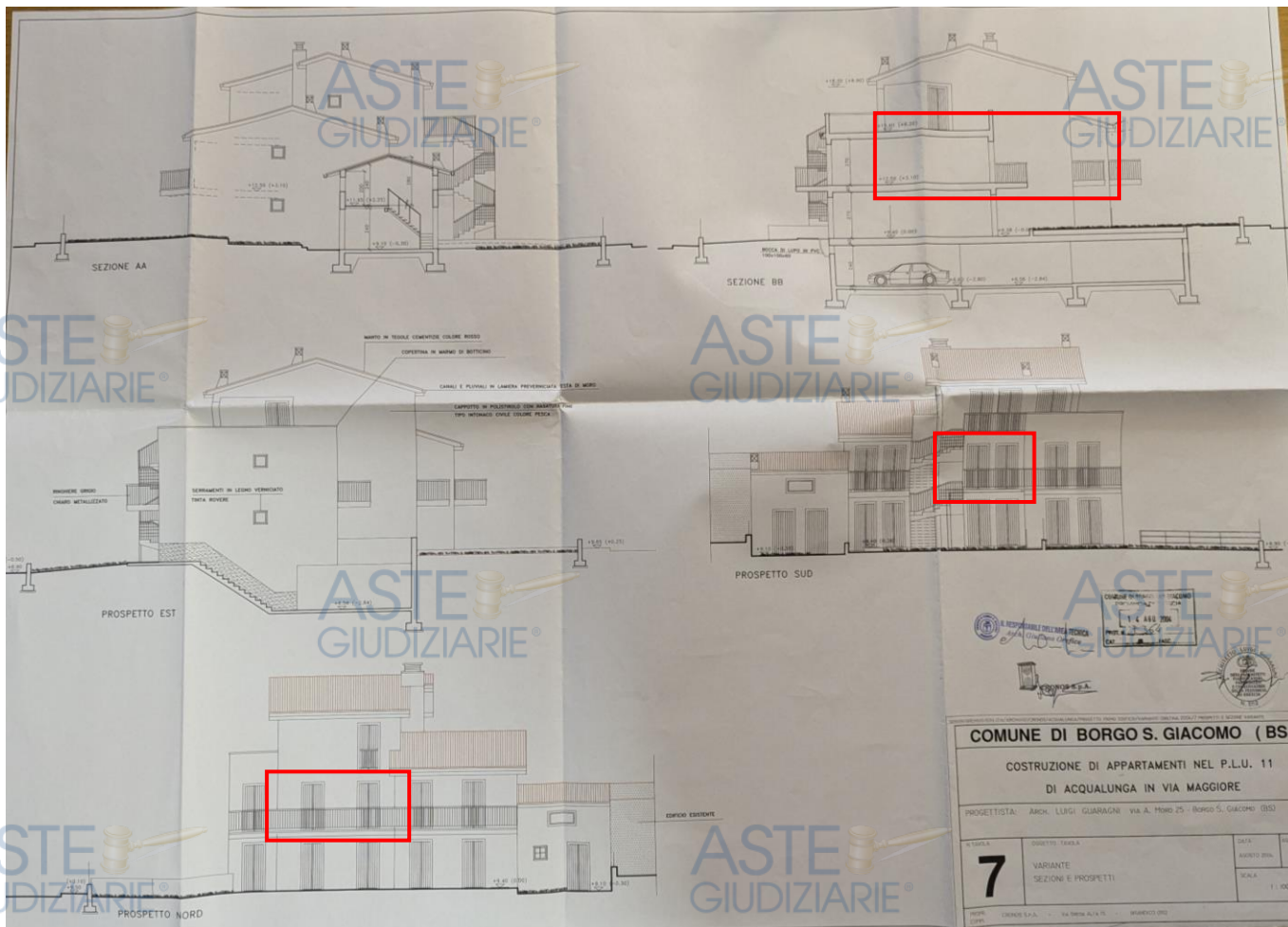


Tavola 7 – Sezioni e prospetti



Vista da strada pubblica dell'immobile



Vista da strada pubblica del fabbricato



Vista ingresso pedonale



Vista scala condominiale esterna





Vista balcone di proprietà lato nord



Vista Ingresso pedonale immobile



Fotografia n.1 Soggiorno/Cucina vista ingresso



Fotografia n.2 Soggiorno/Cucina vista cucina e disimpegno

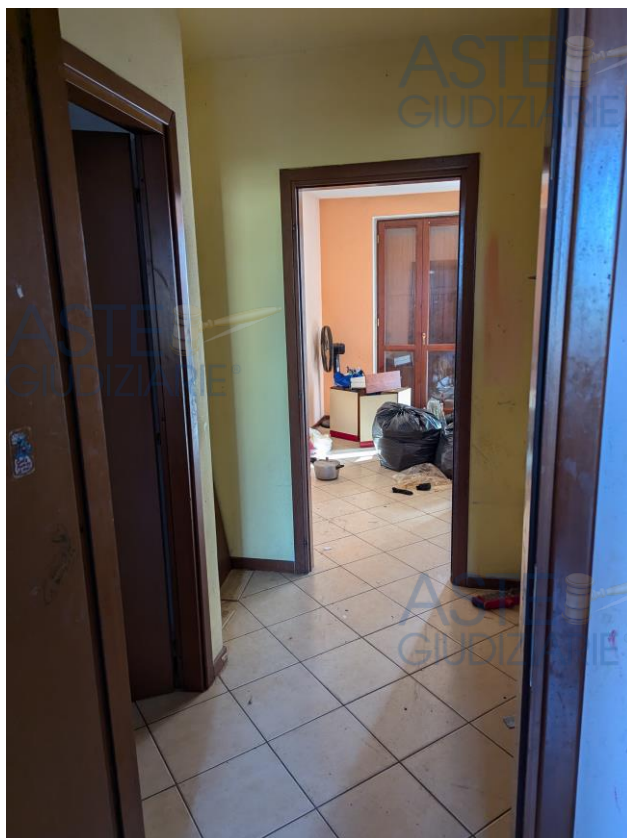


Fotografia n.3 Bagno cieco



Fotografia n.4 camera





Fotografia n.5 disimpegno



Fotografia n.6 camera matrimoniale





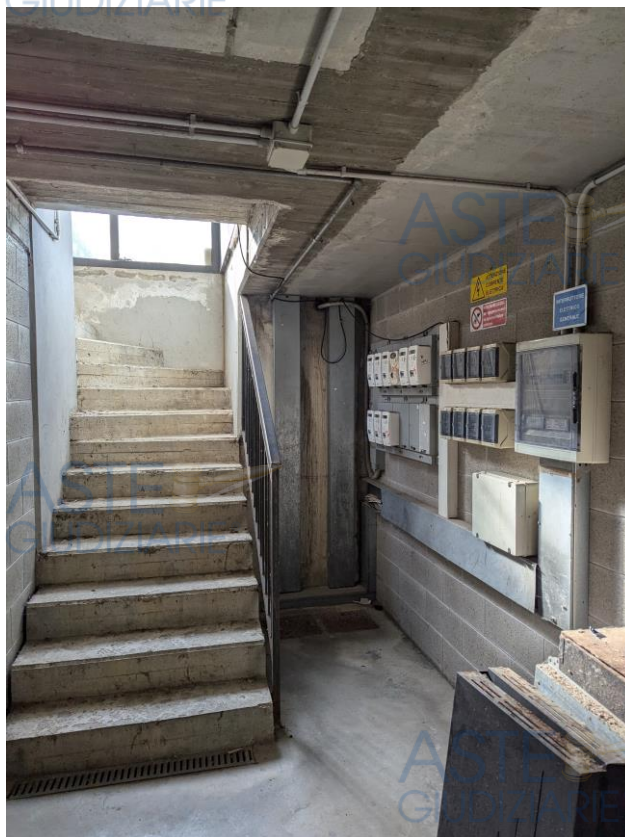
Fotografia n.7 camera matrimoniale



Fotografia n.8 Balcone comune alle camere da notte



Fotografia n.9 caldaia in nicchia a muro all'ingresso



Fotografia n.10 scala per interrato



Fotografia n.11 interrato condominiale



Fotografia n.12 interrato condominiale



Fotografia n.13 autorimessa di proprietà



Fotografia n.14 rampa d'accesso carraio all'interrato



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024
Ora: 10:38:40
Numero Pratica: T114563/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2024

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di BORGO SAN GIACOMO (B035) provincia BRESCIA - Limitata al foglio: 28



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BORGO SAN GIACOMO (B035) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 28 Particella 55 Subalterno 6

VARIAZIONE del 29/03/2004 Pratica n. BS0105458 in
atti dal 29/03/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA
(n. 16175.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BORGO SAN GIACOMO (B035) (BS)
Foglio 28 Particella 55

> Indirizzo

VIA MAGGIORE n. SNC Piano 1

VARIAZIONE del 29/03/2004 Pratica n. BS0105458 in
atti dal 29/03/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA
(n. 16175.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 173,53
Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 4,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2005
Pratica n. BS0101732 in atti dal 29/03/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28398.1/2005)

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: 69 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 65 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/03/2004, prot. n. BS0105458



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



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **BORGIO SAN GIACOMO (B035) (BS)**
Sez. Urb. NCT Foglio 28 Particella 55 Subalterno 10

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BORGIO SAN GIACOMO (B035) (BS)**
Foglio 28 Particella 55

VARIAZIONE del 29/03/2004 Pratica n. BS0105458 in
atti dal 29/03/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA
(n. 16175.1/2004)

> **Indirizzo**

VIA MAGGIORE n. SNC Piano S1

VARIAZIONE del 29/03/2004 Pratica n. BS0105458 in
atti dal 29/03/2004 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA
(n. 16175.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 23,14

Categoria C/6^e, Classe 3, Consistenza 14 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2005
Pratica n. BS0101732 in atti dal 29/03/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28398.1/2005)

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: 17 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/03/2004, prot. n. BS0105458

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

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/10/2004 Pubblico ufficiale GENIO LAURA
Sede CASALBUTTANO ED UNITI (CR) Repertorio n.
2438 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 31309.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti
dal 11/10/2004

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BORGIO SAN GIACOMO (B035)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 196,67 Vani: 4,0 Superficie: 14 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 196,67 Vani: 4,0 Superficie: 14 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

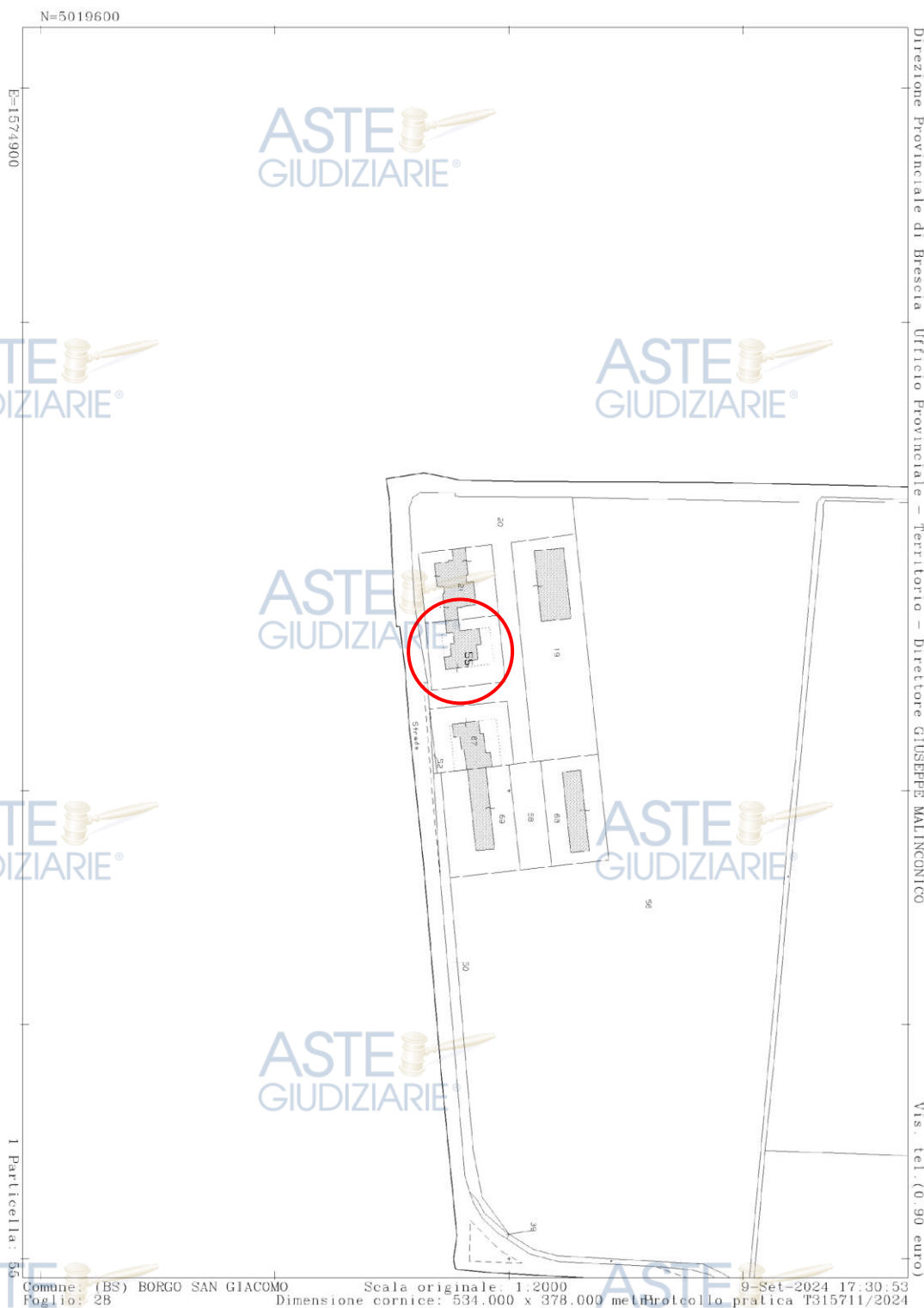
Visura telematica

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





SCHEDA CATASTALE ABITAZIONE E GARAGE

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

Dichiarazione protocollo n. BS0105458 del 29/03/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Giacomo
Via Maggiore civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 28

Particella: 55

Subalterno: 6

Compilata da:

Guaragni Luigi

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Brescia

N. 862

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO H= 2.70



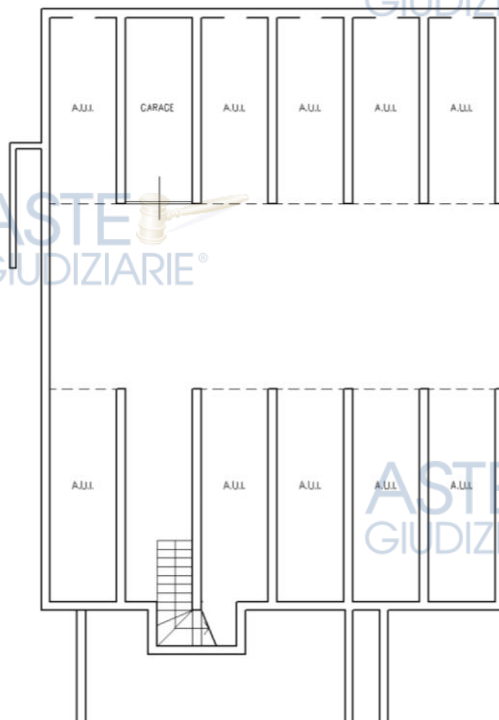
Dichiarazione protocollo n. BS0105458 del 29/03/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Giacomo
Via Maggiore civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 28
Particella: 55
Subalterno: 10

Compilata da:
Guaragni Luigi
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Brescia N. 862

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO H= 2.40



COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

P.E. 93

Prot. e data: 5476 del 25/6/2002

Oggetto: D.I.A. (DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ)
(art. 4 L. 04/12/93 n. 493, modificato dall'art. 2, comma 60 L. 23.12.96 n. 662, dall'art. 11 della L. 23.12.97 n. 135 e dall'art. 4 della L.R. 22 del 19 novembre 1999)

AL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI E GESTIONE DEL TERRITORIO

Il sottoscritto C. RONOS S.p.A. nato a il
residente in BRANDICO via BREDA ALTA n. 15 C.F.
nella sua qualità di (1) PROPRIETARIO dell'immobile
ubicato in ACQUALUNGA via MONTECCHIO n. di cui ai mappali
del Foglio 28 N.C.T./N.C.T.R. e di cui ai mappali
del Foglio N.C.E.U. risultante classificato nello
strumento urbanistico vigente in zona P.L. 11

COMUNICA (2)

che ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 04/12/93 n. 493 come modificato dall'art. 2, comma 60 della L. 23.12.96 n. 662, dall'art. 11 della L. 23.12.97 n. 135) e dall'art. 4 della L.R. 22 del 19 novembre 1999, in data darà inizio ai seguenti interventi di:

(a) ☐ Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. (3)

(b) ☐ Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

(c) ☐ Recinzioni, muri di cinta e cancellate

(d) ☐ Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria

(e) ☐ Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile

(f) ☐ Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

(g) ☐ Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia (4) e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia

(h) ☐ Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo o realizzati secondo quanto previsto dall'art. della Legge Regionale del lotto su cui insiste il fabbricato.

(i) ☐ Interventi di demolizione

(j) ☒ Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici esistenti ai sensi della L.R. 22 del 19/11/1999

(k) ☐ Ristrutturazioni edilizie ai sensi della L.R. 22 del 19/11/1999.

Arch. LUIGI GUARAGNI
Via A. Moro, 25 - 25022 BORGO SAN GIACOMO (BS)
Telefono e fax (030) 9487623

Borgo S. Giacomo, 17/07/02

Spett.le
UFFICIO TECNICO
Del Comune di
Borgo S. Giacomo (BS)

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO
PROVINCIA DI BRESCIA
17 LUG 2002
PRGT. N. 6302
CAT. CL. FASC.

OGGETTO: consegna documentazione integrativa di cui alla Vostra del 11/07/02 prot. 6073.
Committente: CRONOS S.P.A.

Unita alla presente consegno n° 3 copie dei seguenti documenti:

- CALCOLO VOLUMI E SUPERFICI (del corpo edilizio con schema planimetrico quotato e sviluppo dei calcoli)
- CALCOLO SUPERFICI UTILI E NON RESIDENZIALI (tabelle distinte per appartamento e schemi planimetrici riepilogativi dei vari piani)
- TAVOLA N° 4 (in sostituzione a quella già consegnata dove le quote fra parentesi sono riferite allo 0.00.)

Preciso che lo 0.00 è posto alla quota media dei due punti di quota esterna presi sui marciapiedi stradali perimetrali; i valori di tali quote sono mt. 8,88 e mt. 9,92, la cui media corrisponde a mt. 9,40, in pratica si tratta del livello del pavimento del Piano terra.

Cordiali saluti.

Ordine Architetti Prov. di Brescia
N. 862
GUARAGNI LUIGI
Via Aldo Moro, 25 - Tel. 030/9487623
25022 BORGO S. GIACOMO (BS)

Codice Fiscale GRG LGU 54A14 B157O - Partita IVA 00222890980

COMM.

PRESCRIZIONE MATERIALI	
CALCESTRUZZO: Calcestruzzo a prestazione (UNI 9858 p.to 8.2.2) con le seguenti caratteristiche: - RESISTENZA CARATTERISTICA CUBICA A 28 gg: 15 N/mm ² per magrone; 25 N/mm ² per strutture di fondazione; 35 N/mm ² per strutture in elevazione; - Dimensione massima dell'aggregato: 20 mm - Uso previsto per strutture in classe di esposizione: 2b - Copriferro: 30 mm - Rapporto Acqua/Cemento massimo: 0,55 - Classe di consistenza allo scarico (UNI 9418): S4 (160-200 mm) - Classe di resistenza del cemento (UNI ENV 197/1): CEM 32,5 R	
Tutte le caratteristiche sopra indicate devono essere riportate nella bolla di consegna o documento equivalente. E' VIETATA QUALUNQUE RIAGGIUNTA D'ACQUA IN CANTIERE!	
ACCIAIO: Acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB 44K controllato in stabilimento, saldabile: - Tensione caratteristica di snervamento: $f_{yk} > 430 \text{ N/mm}^2$ - Tensione caratteristica di rottura: $f_{tk} > 540 \text{ N/mm}^2$ - Allungamento A5: $> 12 \%$ - Controllo di accettazione (D.M. 09/01/96 p.to 2.2.8.4)	
Ogni fornitura deve essere accompagnata da copia conforme del relativo certificato, con data non anteriore a tre mesi, emesso dal Laboratorio Ufficiale incaricato del controllo in stabilimento.	

Committente:	CRONOS S.p.A. - VIA BREDA ALTA, 15 - BRANDICO (BS)	Tavola:	1ca
Ubicazione:	COMUNE DI BORGO S. GIACOMO (BS) - FRAZIONE ACQUALUNGA	Scala:	1/50-1/20
Opera:	NUOVI APPARTAMENTI NEL P.L.U.11. - VIA MAGGIORE	Data:	GENNAIO 2003
Oggetto tavola:	OPERE IN C.A.: FONDAZIONI	Disegnatore:	GAB
Progettista opere in c.a.:	ING. GIOVANNI ANGELO BASSINI VIA PAPA RONCALLI, N°11 25022 BORGO S. GIACOMO - BRESCIA TEL./FAX. 030 94.87.041		
1° Aggiornamento	data: .../.../...	3° Aggiornamento	data: .../.../...
Oggetto:		Oggetto:	
2° Aggiornamento	data: .../.../...	4° Aggiornamento	data: .../.../...
Oggetto:		Oggetto:	
PROGETTISTA: (timbro e firma) Albo Ingg. di Brescia n. 2797 Borgo S. Giacomo (BS)		DIRETTORE DEI LAVORI: (timbro e firma) Ordine Architetti Prov. di Brescia N. 8 Via ... 25022 BORGO S. GIACOMO (BS)	
		ESECUTORE: (timbro e firma) BENEDINI E ROBOLINI S.R.L. IMMOBILIARE DI COSTRUZIONE Via ... 25022 BORGO S. GIACOMO (BS) Telefono 030.2151225 - P. IVA: 03582500173	

DISEGNATO CON AUTOCAD LT 2000 LICENZA N. 640-0119022.
AUTOCAD LT 2000 LICENZA N. 640-0119022.

OPERA DI PROPRIETÀ DELLO STUDIO: TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI A NORMA DI LEGGE.

P.E. 118

PROT. 7364

Alo sportello unico per l'edilizia del Comune

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

Prot. e data
COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO
PROV. ...
14 AGO 2004
PROT. N. **7364**
CAT. ...

OGGETTO: Denuncia di inizio attività edilizia. (D.I.A.).

Il/La sottoscritto/a **CRONOS Spa**

nato/a a ... il ...

residente in **BRANDICO BS** via **BREDA ALTA** n. **15**

C.F. ...

☒ proprietario ☐ usufruttuario ☐ superficario

☐ altro titolo

DENUNCIA

in relazione al combinato disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, che in data ... darà effettivo inizio ai lavori di cui al seguente prospetto:

DESCRIZIONE DEI LAVORI	VARIANTE ALLA D.I.A. 5476 del 25 GIU '02
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	ACQUA LUNGA di BORGO S. GIACOMO VIA MONTECCATO
ESTREMI CATASTRALI	Foglio 28 Mappali 21 sub 7
IMPRESA CUI INTENDE AFFIDARE I LAVORI	CRONOS Spa, VIA BREDA ALTA 15 BRANDICO BS Cod. Fisc. ...
DITTA	

in esecuzione del progetto redatto in data **LUGLIO 2004**

dall/dalla sig./a **ARCH. LUIGI GUARAGNI**

nato/a a **BRESCIA** il **14 GEN '54**

residente in **BORGO S. GIACOMO** via **ALDO MORO** n. **25**

iscritto/a all'ordine/albo degli/dei **ARCH.** di **BS** al n. **862**

dal ... codice fiscale **GGG LGS 1411 B170**

DICHIARA

che l'immobile oggetto dell'intervento:

☒ non è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

ALLEGATO 13**Integrazione a Variante PROT. 7761 del 02/09/2004**

LUIGI GUARAGNI
ARCHITETTO

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO
UFFICIO TECNICO
EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: Vs. protocollo 7544 del 25 agosto 2004.
Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di
n°8 alloggi in fraz. Acqualunga, Via Montecchio.
D.I.A. prot. n° 5476 del 25.06.02.

COMMITTENTE: Cronos SPA, Via Breda Alta 15, Brandico BS.

In merito alla Vs richiesta di integrazione, sono a fornirvi n°3 copie della tav
n°6 con le specifiche dimensionali della terrazza del piano secondo.

Con osservanza

Borgo S.Giacomo, 2 settembre 2004

Via Aldo Moro 25 - 25022 Borgo San Giacomo (BS) Tel. (030) 9487623 - Fax (030) 9487954
E-mail : gonsrl@inwind.it - Codice Fiscale : GRG LGU 54A14 B157O - Partita IVA 00222890980

SPETT.LE **COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO**
UFFICIO TECNICO SEZ. C.A.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Relativo alle opere edilizie di nuova costruzione di una palazzina residenziale plurifamiliare, composta da 8 appartamenti, sito in via Maggiore ad Acqualunga di Borgo San Giacomo (BS), ed è di proprietà della ditta CRONOS s.p.a.

COMMITTENTE:
CRONOS S.P.A.
con sede a Brandico (BS) in via Breda Alta n°15.

PROGETTISTA DELLE STRUTTURE C.A.:
ING. GIOVANNI ANGELO BASSINI,
con studio tecnico a Borgo S. Giacomo (BS) in via Papa Roncalli n°11,
iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA AL N°2797.

DIRETTORE DEI LAVORI:
ARCH. LUIGI GUARAGNI,
residente con studio tecnico a Borgo S. Giacomo (BS) in via A. Moro n°25,
iscritto all'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA AL N°862.

IMPRESA ESECUTRICE DELLE OPERE IN C.A.:
IMPRESA BENEDINI E ROBOLINI
con sede a Torbole Casaglia (BS) in via Artigianato n°14,
iscritta alla CAMERA DI COMMERCIO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al n°422937

COLLAUDATORE:
DOTT. ING. MAURO VALSECCHI,
residente con studio tecnico in P.zza XX Settembre n°1 a Quinzano d'Oglio (BS),
iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al n°1729.

pag. 1

Word coll2004-25.doc

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO
PROVINCIA DI BRESCIA
- 6 OTT 2004
PROT. N. 8766
CAT. CL.

Richiesta Agibilità PROT. 8819 del 07/10/2004

Estremi archiviazione pratica:
Prot. Gen. n. _____ del _____
Pratica Edilizia N° _____
Pratica Agibilità N° _____

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO
PROVINCIA DI BRESCIA
7 OTT 2004
PROT. N° 8819
CAT. CL. FASC.

ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA
DEL COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

OGGETTO: Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità, resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito della realizzazione degli interventi di NUOVA COSTRUZIONE APPARTAMENTI.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
(Art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

(2) IA sottoscritt CRONOS SPA
con sede in BRANDICO BS 25030
VIA BREDATA ALTA 15

avendo realizzato gli interventi COSTRUZIONE APPARTAMENTI

in località VIA MONTECCHIO fraz. ACQUALUNGA
(VIA MAGGIORANTI)

nell'immobile censito al ☐ Catasto dei Terreni - ☒ Catasto dei Fabbricati del Comune di BORGO S. GIACOMO BS
Fg. di mappa n. 28 ☐ mappal - ☒ particella n. 55
della ☐ superficie - ☐ consistenza catastale di ☐ metri quadrati
sub. da 1 a 19

- ☐ metri cubi - ☐ vani _____, sulla base del seguente titolo:
☐ permesso di costruire rilasciato in data _____ n. _____, Prot. n. _____ ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
☒ denuncia di inizio attività presentata in data 25 GIU 2002, Prot. n. 5476, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
☒ denuncia di inizio attività presentata in data 14 AGO 2004, Prot. n. 7364, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 a seguito delle varianti realizzate nei lavori per COSTRUZIONE ABITAZIONI

ed avendo ultimato i lavori di finitura degli interventi stessi, con la presente trasmetto la dichiarazione da rendere in allegato alla domanda avanzata allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune in oggetto ai fini del rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Premesso:

- che in data 14.03.2003 i lavori indicati in oggetto sono stati iniziati, come da comunicazione trasmessa all'ufficio in indirizzo in data 17.03.2003, Prot. di arrivo n. 25.98;
- che in data 6 OTT 04 i lavori indicati in oggetto sono stati ultimati ☒ incluse le opere di finitura degli stessi
- ☐ escluse le opere di finitura, come da comunicazione trasmessa all'ufficio in indirizzo in data _____, Prot. di arrivo n. _____;

(1) Nella compilazione del presente modello si dovranno apporre, ove previsto, le crocette negli appositi quadratini di opzione per indicare con chiarezza la scelta operata o l'ipotesi che si presenta.
(2) Indicare le complete generalità del soggetto richiedente avente titolo (data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale se "persona fisica" - sede legale, codice fiscale e/o partita I.V.A. se "impresa" o "società").

MAGGIOLI MODULGRAFICA - Santarcangelo di R. cod. 1.0083/17

ALLEGATO 16

Rilascio agibilità PROT. 6756 del 27/07/2005

 **COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO**
PROVINCIA DI BRESCIA

Prot.: 6756 li: 27 luglio 2005

Cronos Spa
via Breda Alta 15
25030 Brandico(BS)

Oggetto: Pratiche Edilizie n°93 prot.5476 del 25 giugno 2002 e n°118 prot.7364 del 14/8/2004.
Richiesta di agibilità.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

VISTA l'istanza della ditta Cronos Spa in data 21 luglio 2005 prot.6592 intesa ad ottenere il certificato di agibilità per la costruzione di fabbricato di civile abitazione in Acqualunga catastalmente identificato al Fg.28 mapp.21 sub 7 N.C.T.R. di Borgo San Giacomo la cui richiesta è stata presentata in data 07 ottobre 2004 prot.8819;

VISTA la documentazione a corredo della richiesta di agibilità;

VISTO l'art.25 del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 come modificato dal D.Lgs n°301 del 27 dicembre 2002;

CERTIFICA

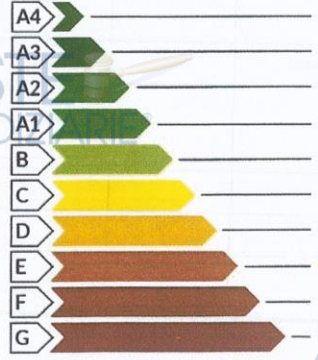
che la documentazione prodotta a corredo della richiesta del certificato di agibilità per la costruzione di fabbricato di civile abitazione in in Acqualunga catastalmente identificato al Fg.28 mapp.21 sub 7 N.C.T.R. di Borgo San Giacomo è completa di tutti gli allegati.

 Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Giufiana Orefice

Il Responsabile Tecnico

ALLEGATO 17

Attestato di Prestazione Energetica fornito dall'esecutato(APE)

Regione Lombardia ARIA		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		CODICE IDENTIFICATIVO: 1702000011624		VALIDO FINO AL: 29/10/2034		APE										
DATI GENERALI																		
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale			Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari			☐ Nuova costruzione ☒ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro:												
Classificazione D.P.R. 412/93: E:1 (1)			Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1															
Dati identificativi																		
 Regione : Lombardia Comune :BORGO SAN GIACOMO Indirizzo :Via Maggiore 45 Piano : 1 Interno : Coordinate GIS :45,35 9,966667			Zona climatica : E Anno di costruzione : 2004 Superficie utile riscaldata (m²) : 60.94 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m³) : 226.25 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00															
Comune catastale :BORGO SAN GIACOMO Subalterni : da 6 a 6 Altri subalterni :			Sezione : NCT : Foglio :		28 Particella :		55											
Servizi energetici presenti																		
☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva			☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria			☐ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose												
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																		
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																		
Prestazione energetica del fabbricato			Prestazione energetica globale				Riferimenti											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>00 00 00</td> <td>00 00 00</td> </tr> </tbody> </table>			INVERNO	ESTATE			00 00 00	00 00 00					<table border="1"> <thead> <tr> <th>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CLASSE ENERGETICA E</td> </tr> <tr> <td>EP gl, nren 97.94 kWh/m² anno</td> </tr> </tbody> </table>			EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	CLASSE ENERGETICA E	EP gl, nren 97.94 kWh/m² anno
INVERNO	ESTATE																	
																		
00 00 00	00 00 00																	
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO																		
CLASSE ENERGETICA E																		
EP gl, nren 97.94 kWh/m² anno																		
							Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B(48,05) Se esistenti:											

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 1702000011624

VALIDO FINO AL: 29/10/2034

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 97.94
☒	Gas naturale	574.86 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.00
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 18.64
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Fabbricato - involucro opaco	NO	0.00	C (59.5)	kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

Pag. 2



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1702000011624

VALIDO FINO AL: 29/09/2019



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	226.25	m ³
S – Superficie disperdente	55.69	m ²
Rapporto S/V	0.25	
EP _{H,nd}	53.07	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0200	-
Y _{IE}	0.12	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2004		Gas naturale	23.70	0.73 η_H	0.00	73.18
Climatizzazione estiva						η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2004		Gas naturale	26.30	0.78 η_w	0.00	✓ 24.76
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 1702000011624

VALIDO FINO AL: 29/10/2034

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 25/10/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE☐ Ente/Organismo pubblico☒ Tecnico abilitato☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Daniela Brunelli
Indirizzo	Via Maggiore 24, Borgo San Giacomo (BS)
E-mail	brunellidaniela@yahoo.it
Telefono	3386561197
Titolo	Diploma di geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 29/10/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 1702000011624

VALIDO FINO AL: 29/10/2034

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

Pag. 5

ALLEGATO 18

SPESE CONDOMINIALI

Non è presente amministratore condominiale. Non sono presenti spese condominiale arretrate da saldare.



ALLEGATO 19**ATTO DI
COMPRAVENDITA**

LAURA GENIO
NOTAIO



Repertorio n. 2438

Raccolta n. 350

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il sei ottobre duemilaquattro, in Casalbuttano ed Uniti e nel mio studio.
Innanzitutto a me LAURA GENIO, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, residente in Casalbuttano ed Uniti con studio alla Via Stefano Jacini n.11,

SI COSTITUISCONO

quale società venditrice:

1) la società **"CRONOS S.P.A."**, con sede in Brandico (BS) alla Via Breda Alta n. 15, capitale sociale di euro 1.210.000,00 versato per euro 715.000,00, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia n. 01583570989, iscrizione al R.E.A. n. 325477, in persona dell'Amministratore Delegato Enrico Scarpini, nato a Orzinuovi il 1° novembre 1974, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26/01/2004, che in estratto autenticato da me notaio (Rep. 1114) si trova allegato al precedente mio atto in data 5/3/2004 (Rep. 1115 Racc. 133), reg.to il 5/3/2004 al n. 220 S1T, nonché debitamente depositata presso il competente Registro delle Imprese;

quale parte acquirente:

2)

[REDACTED]

I costituiti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni.

Per gli effetti dell'art. 2659 c.c. [REDACTED] dichiara di essere celibe.

Tutto ciò premesso gli intervenuti

CONVENGONO

Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La società "CRONOS S.P.A.", come rappresentata,
VENDE

al signor [REDACTED]

CHE ACQUISTA

la piena proprietà dei seguenti cespiti immobiliari in Comune di Borgo San Giacomo (BS), alla Via Maggiore s.n.c. e precisamente:

a) - appartamento posto al piano primo, avente accesso dalla porta di fronte sul lato destro per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da due vani oltre gli accessori, nel suo insieme confinante a nord a vuoto con il giardino di pertinenza dell'appartamento sub. 3, ad est con l'appartamento sub. 7, a sud con il vano scala, ad ovest con il vano scala e con l'appartamento sub. 5;

b) - locale autorimessa situato al piano interrato, esteso circa 14 (quattordici) metri quadrati, nel suo insieme confinante a nord con il terrapieno, ad est con l'autorimessa sub. 11, a sud con lo spazio di manovra (sub. 21), ad ovest con l'autorimessa sub. 9.

Reg.to con
UNICO TELEMATICO
il 6/10/2004
al n. 1097
SERIE 1T

cod. 9800: € 129,11
cod. 9803: € 129,11
cod. 9805: € 129,11
cod. 9802: € 176,00
cod. 9806: € 51,64
TOTALE € 614,97

Tr.tto a BRESCIA
il 8/10/2004
ai nn. 51502/31309



Accessori comuni ai predetti immobili: particella 55 sub. 20 e sub. 21.

I descritti immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giacomo come segue:

-- a) Sez. **NCT, foglio 28, particella 55, subalterno 6**, Via Maggiore s.n.c., piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale mq. 69, Rendita Catastale euro 173,53;

-- b) Sez. **NCT, foglio 28, particella 55, subalterno 10**, Via Maggiore s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 3, mq. 14, superficie catastale mq. 17, Rendita Catastale euro 23,14.

La consistenza e la determinazione attuali degli enti immobiliari in contratto dipendono dal seguente elaborato tecnico eretto dall'architetto Guaragni Luigi ed approvato dall'U.T.E. di Brescia: denuncia di Cambiamento MOD. 3/SPC n. 183847 presentata il giorno 23 giugno 2003. A seguito di denuncia di variazione presentata in data 29/3/2004 n. BS 0105458 di protocollo, gli immobili in oggetto hanno assunto gli attuali dati catastali.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

La vendita è a corpo e comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, inerenti le utenze tecnologiche, con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e segg. del codice civile, nulla escluso o riservato e tutto incluso, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice giusta i titoli di cui al successivo art. 7.

Inoltre la parte acquirente prende atto che quanto compravenduto fa parte di edificio con caratteristiche condominiali, pertanto si obbliga per sé e successori a qualunque titolo ad osservare le norme in materia di rapporti condominiali, la tabella millesimale ed il regolamento di condominio che dichiara di ben conoscere per averne avuto copia in precedenza.

La parte alienante precisa che si riserva il diritto di poter modificare in qualsiasi momento le unità immobiliari ancora invendute, con possibilità di modifica delle parti esterne, a propria cura e spese e senza preventiva autorizzazione nè dell'Assemblea di condominio, nè dell'Amministratore di condominio, salvo il disposto di cui all'art. 1138 4° comma del codice civile.

La parte alienante precisa anche che ogni condomino pagherà le spese condominiali nel momento in cui gli verrà messo a disposizione, da parte della società venditrice, l'unità immobiliare oggetto della compravendita o della locazione.

Le spese condominiali delle unità immobiliari non vendute saranno sostenute, fino alla loro collocazione di vendita o di locazione, dalla parte venditrice nella misura del 20% (venti per cento), mentre il rimanente 80% (ottanta per cento) sarà sostenuto dalle altre unità immobiliari in proporzione alle quote millesimali a loro attribuite.

La parte alienante precisa che le aree su cui sono state costruite le unità immobiliari in oggetto sono assoggettate alle seguenti convenzioni edilizie per piano di lottizzazione stipulate con il Comune di Borgo San Giacomo:

- atto del notaio Quaini in data 29/3/1994 (Rep. n. 51028/5649), reg.to a Cremona il 14/4/1994 al n. 863 e tr.tto il 23/4/1994 ai nn. 10725/7733;
- atto del notaio Santarpia in data 2/6/1999 (Rep. n. 39719/7312),

reg.to a Orzinuovi il 18/6/1999 al n. 221 S1V e tr.tto in data 29/6/1999 ai nn. 22877/15380.

La parte alienante precisa che tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalle sopra citate convenzioni sono stati adempiuti e pertanto nulla grava o verrà mai fatto gravare sulla parte acquirente medesima.

ARTICOLO 3 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

In ottemperanza al disposto dell'art. 46, 1° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte alienante, dichiara che i lavori di costituzione concernenti gli immobili in oggetto sono stati eseguiti conformemente al progetto per il quale è stata presentata al Comune di Borgo San Giacomo denuncia di inizio attività in data 25/6/2002 al n. 5476 di Prot. integrata con documentazione presentata al Comune medesimo in data 17/7/2002 n. 6302 di prot, e successiva variante presentata mediante denuncia di inizio attività in data 14/8/2004 al n. 7364 di Prot.

La società alienante dichiara a tal proposito che gli oneri concessori sono stati versati conformemente a quanto previsto dagli articoli 5 e 6 della legge 10/77; che la destinazione di uso indicata negli elaborati progettuali è conforme alle indicazioni previste dal P.R.G.; che l'area su cui è stato edificato l'immobile oggetto del presente atto non ricade nei vincoli di natura ambientale e architettonica; che la documentazione tecnica allegata alla DIA più sopra richiamata risulta coerente e conforme a quella richiesta in sede di istanza di concessione edilizia; che l'importo degli oneri concessori è stato ritenuto congruo, in via tacita, dal Comune non avendo lo stesso, nei termini di legge, richiesto alcuna integrazione; che i lavori di costruzione sono stati iniziati decorso il termine di legge perchè il Comune verificasse la documentazione inerente la DIA suddetta.

Successivamente gli immobili in oggetto non hanno subito modifiche o mutamenti rispetto al progetto originario, e non sono stati interessati a provvedimenti sanzionatori ai sensi di legge, non ricorrendone i presupposti.

La società venditrice, come sopra rappresentata dichiara di non aver ancora presentato al Comune di Borgo San Giacomo la documentazione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità; a tal proposito la società venditrice si obbliga a presentare tutta la documentazione necessaria atta a tal fine nel momento in cui i lavori di costruzione saranno terminati e comunque dichiara la bontà della costruzione ed il buon funzionamento dei servizi come per legge e che pertanto nulla osta al rilascio della suddetta autorizzazione alla agibilità, che verrà ottenuta a propria cura e spese.

Articolo 4 - PREZZO

Il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 80.500,00 (ottantamila-cinquecento e zero centesimi) oltre l'IVA per euro 3.220,00 (tre miladuecentoventi e zero centesimi) e viene regolato come segue:

- euro 1.000,00 (mille e zero centesimi) vengono corrisposti a mezzo di un assegno bancario di pari importo, non trasferibile, tratto sul Banco di Brescia Filiale di San Paolo, in data odierna, a firma dell'acquirente, all'ordine della società venditrice, recante il numero 1.619.503.190-06;
- euro 1.600,00 (milleseicento e zero centesimi) vengono corrisposti a mezzo di un assegno bancario di pari importo, non trasferibile, tratto sul San Paolo Imi, Filiale di Orzinuovi, in data odierna, a firma dell'acquirente, all'ordine della società venditrice, recante il numero 3.064.390.011 - 07;

- euro 81.120,00 (ottantunomilacentove e zero centesimi) vengono corrisposti a mezzo di due assegni circolari, non trasferibili, tutti emessi dal Sanpaolo, Filiale di Orzinuovi, in data odierna, all'ordine della società venditrice, dei quali uno di euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) recante il numero 3.300.963.846 - 11 ed uno di euro 31.120,00 (trentunomilacentove e zero centesimi) recante il numero 3.300.963.847 - 12.

La società venditrice, come rappresentata, ritira gli indicati assegni e rilascia quietanza dell'intero prezzo.

ARTICOLO 5 - POSSESSO

Il possesso dei cespiti oggetto di questo atto viene trasferito fin da questo momento alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e sopporterà gli oneri.

ARTICOLO 6 - GARANZIE

La società venditrice garantisce l'acquirente:

- in ordine alla legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- in ordine ad ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sui cespiti in oggetto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Brescia in data 15/11/2002 ai nn. 51038/11266 per complessivi euro 630.000,00 (seicentotrentamila e zero centesimi) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta, Pompiano (BS) Soc. Coop. a r.l., a garanzia di un mutuo a rogito del notaio Santarpia in data 7/11/2002 (Rep. n. 55011/12278), reg.to a Brescia 2 il 12/11/2002 al n. 190 S1T, della durata di anni 15 (quindici), per la quale è stato stipulato atto di frazionamento ipotecario a rogito dello stesso notaio Santarpia in data 28/4/2004 (Rep. n. 61529 Racc. n. 14864), reg.to a Brescia 2 in data 3/5/2004 al n. 2047, in corso di annotamento, mediante il quale le unità immobiliari in oggetto venivano a formare il lotto n. 5 (cinque) con valore capitale pari ad euro 40.000,00 (quarantamila e zero centesimi) e con valore ipotecario pari ad euro 72.000,00 (settantaduemila e zero centesimi).

A seguito di svincolo ipotecario a rogito del notaio Roberto Santarpia in data 4/10/2004 (Rep. n. 63526 Racc. n. 15723), in corso di registrazione e di annotamento perchè nei termini, l'istituto mutuante ha rilasciato il consenso per la liberazione degli immobili in oggetto dalla indicata formalità, unitamente alle parti comuni pro quota;

- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente i cespiti alienati, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

ARTICOLO 7 - PROVENIENZA

La parte alienante dichiara di essere divenuta proprietaria delle unità immobiliari in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio Roberto Santarpia in data 23/1/2002 (Rep. n. 51950/11086), reg.to a Brescia 2 in data 5/2/2002 al n. 362 S1V e tr.tto a Brescia il 18/2/2002 ai nn. 7049/4622.

ARTICOLO 8 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La società venditrice, a mezzo del legale rappresentante, rinunzia all'ipo-

teca legale di cui all'art. 2817 c.c..

ARTICOLO 9 - REGIME TRIBUTARIO

Per questo atto sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa in quanto la convenzione in esso contenuta è soggetta ad I.V.A.; tale imposta è dovuta nella misura del 4%, trattandosi di vendita di casa di abitazione non di lusso (secondo i criteri del Decreto del M.LL.PP. 2.8.69) che conserva l'originaria destinazione, e relativa pertinenza, effettuata a favore di persona fisica, che a pena di decadenza dichiara:

- che intende stabilire, entro diciotto mesi da oggi, la propria residenza in Borgo San Giacomo (BS);
- di non essere titolare esclusivo, o in comunione, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è sito l'immobile acquistato;
- di non essere titolare esclusivo, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima abitazione richiamate nel comma I lettera "C" della nota II bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986.

ARTICOLO 10 - SPESE

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

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui al combinato disposto degli artt. 52, 4° comma del D.P.R. n. 131/86 e art. 12 del D.L. n. 70/88, convertito nella legge n. 154/88.

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su tre fogli per dodici facciate, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano.

F.TI: ENRICO SCARPINI

LAURA GENIO NOTAIO (SIGILLO)=





Io sottoscritta dr.ssa LAURA GENIO notaio in Casalbuttano ed
Uniti, certifico che la presente copia su supporto informati-
co è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia
raccolta.

Casalbuttano ed Uniti, 11/10/2024



ALLEGATO 20

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

13/11/24, 12:05

ProBrixia stimeimmobili

VISURA 97341 DEL 13/11/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2024
Comune: Borgo San Giacomo
Tipo immobile: Abitazioni

Zona: Borgo San Giacomo

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.750 €/Mq.	1.590 €/Mq.
Recente	1.440 €/Mq.	1.125 €/Mq.
Agibile 1:	815 €/Mq.	505 €/Mq.
Agibile 2:	440 €/Mq.	380 €/Mq.
Da ristrutturare:	315 €/Mq.	255 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,77 %	2,9 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note per capannoni:

<https://proBrixia.stimeimmobili.it/visura/view/97341>

1/2

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/56349/457157/file/123-Anno 2024 - Avvertenze.pdf)



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BORGO SAN GIACOMO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE EST

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	800	930	L	2,8	3,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1100	L	3,3	3,8	N
Autorimesse	NORMALE	350	420	L	1,3	1,5	N
Box	NORMALE	400	465	L	1,4	1,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	265	330	L	0,9	1,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	175	245	L	0,5	0,8	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1000	L	3	3,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.