TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

[redacted]

***

Consulenza Tecnica di Ufficio

RELAZIONE DI STIMA

(procedimento 369/2025)

***

Causa civile promossa da:

[redacted]

nato a [redacted]

Cod. Fisc. [redacted]

Rappresentata da:

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

e [redacted] C.F. [redacted] pec [redacted]

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

Con l'intervento di:

CALDARA MARMI GRANITI SPA

CF./P.I:00213850167

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

Contro:

- [redacted]

nato a [redacted]

Cod. Fisc. [redacted]

Richiedente:

Dott. LIANA ZACCARA

Valutatore:

Ing. [redacted] - [redacted]

[redacted]

e-mail [redacted] PEC [redacted]

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DATE

Nomina dell'esperto 11/11/2025

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

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

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

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

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

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

Ubicazione: [redacted] (Bs), – località Colombaro Via Tito Speri, 17

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO NR.1

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

Ubicazione: [redacted] (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 13

Quota di proprietà: 100/100 [redacted]

Diritto di proprietà: 100/100 [redacted]

L'immobile locato è occupato dal conduttore.

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

Più probabile valore in mercato libero: € 120.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 108.000,00

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

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

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

LIMITAZIONI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

LOTTO NR.2

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

Ubicazione: [redacted] (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 17

Quota di proprietà: 100/100 [redacted]

Diritto di proprietà: 100/100 [redacted]

L'immobile locato è occupato dall'esecutato.

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

Più probabile valore in mercato libero: € 147.000,00

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

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

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

LIMITAZIONI

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO NR.3

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

Ubicazione: [redacted] (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 14

Quota di proprietà: 100/100 [redacted]

Diritto di proprietà: 100/100 [redacted]

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

Più probabile valore in mercato libero: € 115.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 103.500,00

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

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

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

LIMITAZIONI

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO NR.4

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

Ubicazione: [redacted] (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 16

Quota di proprietà: 100/100 [redacted]

Diritto di proprietà: 100/100 [redacted]

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

Più probabile valore in mercato libero: € 144.000,00

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

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

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

LIMITAZIONI

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO NR.5

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

Ubicazione: [redacted] (Bs) – località Colombaro Via Tito Speri, 17

Identificativi catastali: Foglio 14 Mappale 108 Subalterno 15

Quota di proprietà: 100/100 [redacted]

Diritto di proprietà: 100/100 [redacted]

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

Più probabile valore in mercato libero: € 31.000,00

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

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

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

LIMITAZIONI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

INDICE

- FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI pag.14
- DESCRIZIONE SINGOLI LOTTI: pag. 15

LOTTO 1: pag. 15

- INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
- DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

LOTTI 2: pag. 28

- INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
- DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

LOTTO 3: pag. 41

- INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
- DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

LOTTO 4: pag. 54

- INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
- DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

LOTTO 5: pag. 67

- INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
- DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

- ANALISI ESTIMATIVA pag.80
- RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA pag.82
- DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA pag.84
- ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE pag.85

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2. DESCRIZIONE SINGOLI LOTTI

2.1 LOTTO 1 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1.1 LOTTO 1 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

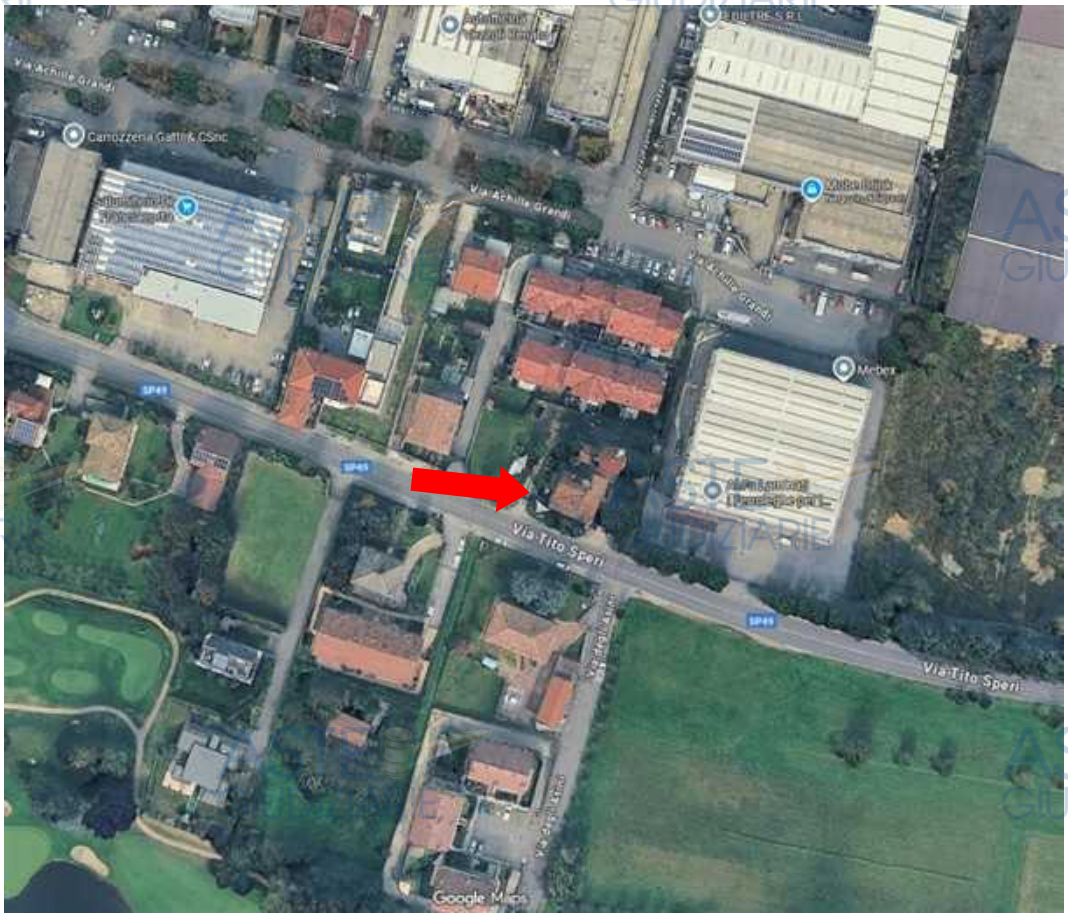
- Provincia: Brescia
- Comune: [redacted]
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.1.2 VISTA AEREA



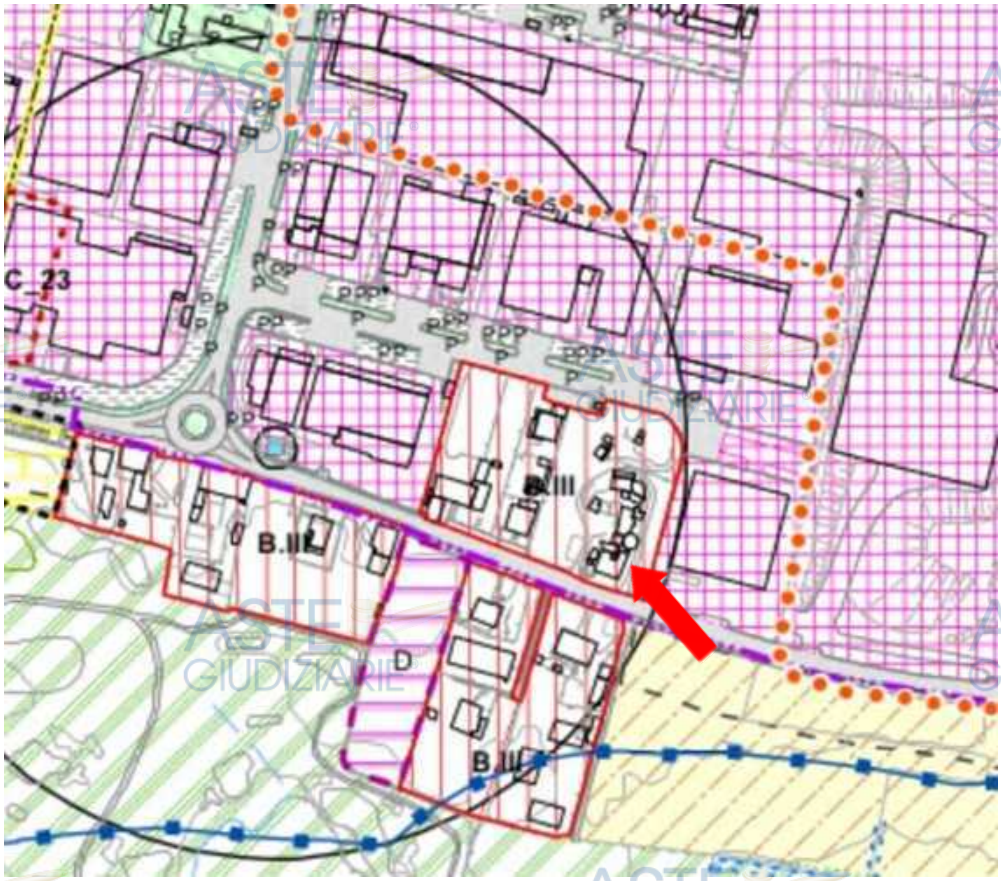


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.1.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

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

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di [redacted]

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.1.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

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

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato sul finire degli anni '50 del secolo scorso, perciò anteriormente al giorno 1° settembre 1967 e successivamente ampliato.
Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

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

2.1.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

2.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

2.2.2 CONFINI

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

2.2.3 CONSISTENZA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.2.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

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

Per tanto avremo:

Abitazione	111,27mq x 100% =	111,27mq
Portico	14,59mq x 35% =	5,10mq
TOTALE SUPERFICIE	125,86mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		116,37mq
ARROTONDATA A		**116,00mq**

2.2.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio ante 1° settembre 1967, al più dell'epoca dei lavori di ristrutturazione effettuati. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.
L'unità immobiliare non ha subito più alcun intervento successivamente all'ultima pratica edilizia autorizzata. Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.3 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

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

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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 [redacted] ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

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

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

È presente una difformità non sanabile anche nelle altezze d'interpiano dell'interno immobile. Le altezze dei locali indicate nel progetto depositato del 2005 e riconfermato nella pratica del 2012 erano di 2,70 m, mentre le altezze rilevate in fase di sopraluogo sono di 2,58m massimo
In base l'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 essendo la difformità dell'altezza superiore alle tolleranze consentite rispetto a quella indicata negli elaborati autorizzati si ritiene la violazione non sanabile.
E' infine presente anche su cortile comune con le altre unità una tettoia in vicinanza al portico che non è indicata negli elaborati depositati e quindi non è autorizzata.

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

☒ NO

☐ SI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 13

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5 vani

Rendita 184,38 euro

Superficie catastale: 113 m^2 – 108 m^2 (escluse aree scoperte)

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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 [redacted] ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Sono presenti pareti divisorie e aperture (indicate in color verde e blu nell'allegato 3) difformi rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.
L'altezza di piano misurata di m 2,58 è diversa dall'altezza di metri 2,70 indicata negli elaborati catastali. Questa pur essendo sanabile catastalmente necessita prima della regolarizzazione edilizio-urbanistica che non è sanabile. Sulla scheda catastale inoltre non è indicato il bagno a nord che invece è presente in sito e compare negli elaborati grafici della pratica edilizia.

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

☒ NO

☐ SI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

☒ Piena

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [redacted] soggetto esecutato della perizia.
Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [redacted] che lo ha locato.

Condizioni limitanti:

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐Libero

☒ Occupato

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

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

Codice identificativo del contratto di affitto: TM424T001251000GG

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile in oggetto è stato concesso in comodato ed è locato dal comodatario. Quindi sono da considerare i relativi contratti. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.
L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.4 LOTTO 2 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.4.1 LOTTO 2 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

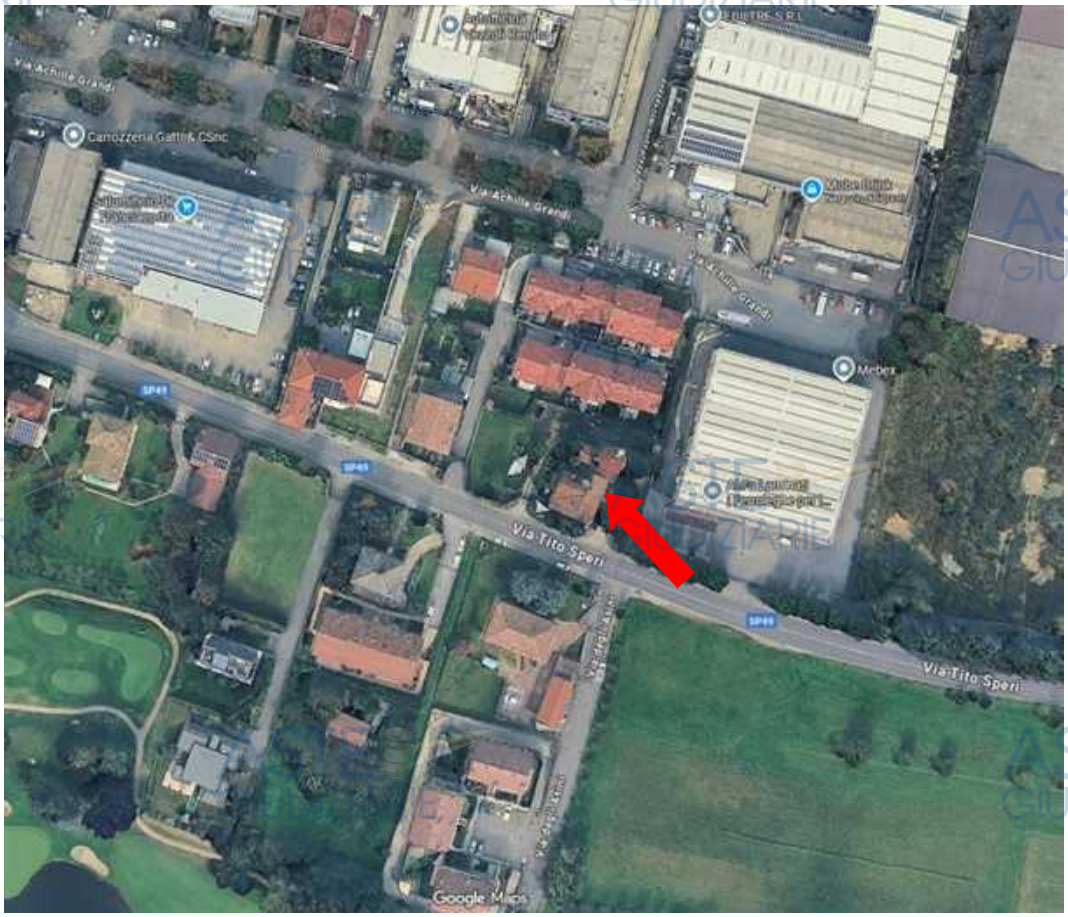
- Provincia: Brescia
- Comune: [redacted]
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.4.2 VISTA AEREA



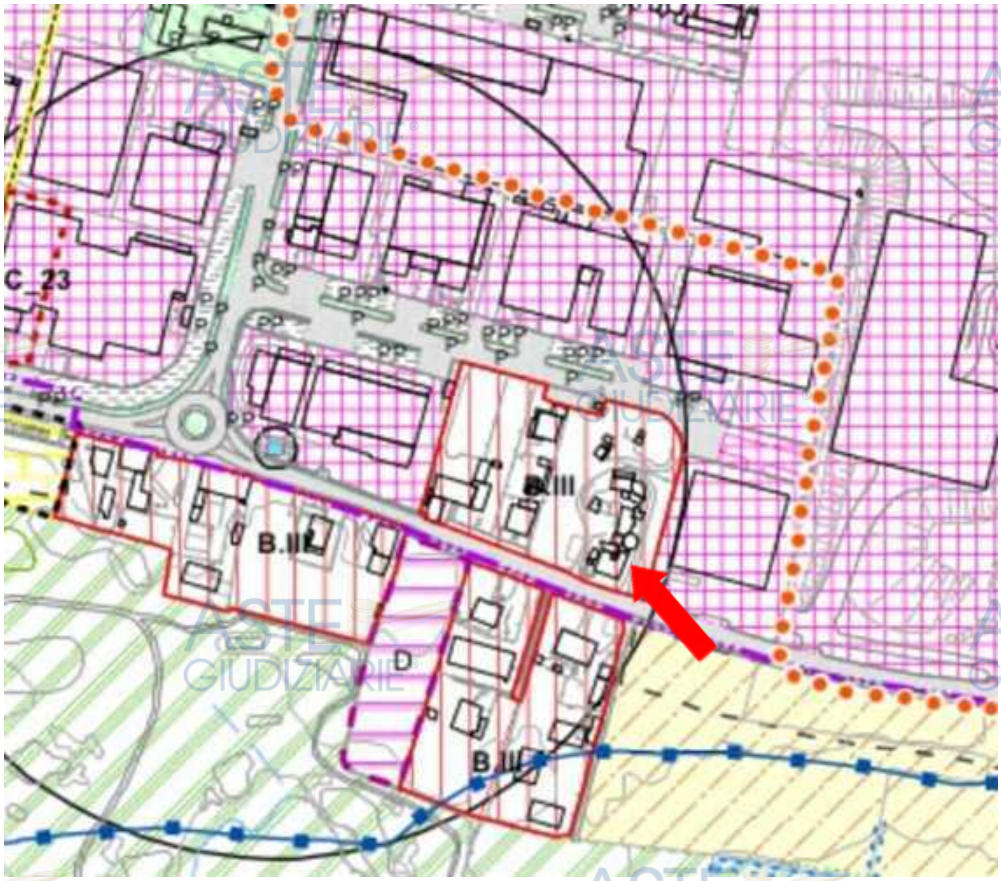


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.4.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

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

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di [redacted]

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.4.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento trilocale al piano terra facente parte di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare identificata come soffitta.
L'accesso all'immobile avviene da corte comune. Il portoncino d'ingresso posto su lato est del fabbricato. Internamente l'immobile è composto da un atrio d'ingresso il quale collega il locale adibito a cucina con il locale catastalmente denominato Tinello all'interno della torre circolare dell'immobile. Dal locale tinello, attraverso due porte distinte è possibile raggiungere altri due locali adibiti a camere da letto. Le stesse due camere hanno in comune un atrio che porta all'unico bagno dell'immobile. L'appartamento è fornito anche di un piccolo locale adibito a ripostiglio posto al piano primo e collegato, tramite piccola rampa di scale, ad una delle camere da letto. Accessibile dall'esterno è presente anche un locale angusto adibito a lavanderia e un locale caldaia interrato.
L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto esclusivo all'interno della corte comune all'intero fabbricato.
Esternamente su corte comune è stata realizzata una tettoia in legno che non è indicata negli elaborati allegati alla pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale. Altra difformità riscontrata, ma sanabile è la mancanza di due piccole aperture (nel bagno e nell'atrio) non realizzate rispetto quanto indicato nella pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale.

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

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.4.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

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

2.5 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.5.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FINITURE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale posto al piano terra. All'unità immobiliare si accede da corte comune attraverso una porta d'ingresso vetrata di modeste dimensioni su lato est del fabbricato plurifamigliare. La corte comune- giardino esterno si presenta non ben curata. L'immobile, al suo ingresso, presenta un atrio e da questo è possibile raggiungere il locale cucina, ampio e ben illuminato e il tinello posto al piano terra della torre circolare del fabbricato.
Dal tinello si accede a due ambienti distinti adibiti a camere da letto dell'appartamento e all'atrio con bagno (in questi locali non sono state realizzate le aperture in difformità a quanto indicato negli elaborati della pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale).
L'altezza di interpiano dell'appartamento varia da ambiente ad ambiente come indicato negli elaborati grafici.
Dall'atrio d'ingresso al piano terra si può accedere anche alla zona esterna posta su lato ovest del fabbricato, parzialmente pavimentata e parzialmente coperta a portico. Dal portico esterno infine si può accedere ad un locale lavanderia e ad un locale caldaia interrato. La corte comune non presenta separazioni visive effettive con le proprietà dei restanti immobili del fabbricato.
Le finiture all'interno dell'appartamento sono quelle originali dell'epoca di realizzazione del fabbricato.
Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile tranne per alcune porzioni di pareti finite con mattoni a vista (parete divisoria tra cucina e atrio d'ingresso) o con rivestimento in ciottoli di fiume (muro divisorio tra torre circolare e atrio d'ingresso). La pavimentazione interna cambia da stanza a stanza, è presente pavimentazione in cotto in cucina, una pavimentazione in materiale lapideo irregolare per forma e dimensione nell'atrio di ingresso e in parte del locale della torre circolare, pavimentazione in linoleum nella restante parte della torre circolare e pavimentazioni in legno nelle due camere da letto. Il rivestimento del bagno in ceramica sono quelli dell'epoca di costruzione del fabbricato. Gli ambienti sono ben illuminati grazie alla presenza di numerose aperture finestrate e grandi vetrate. Nel complesso i serramenti presenti a doppio infisso, risalenti all'epoca di edificazione, sono in buono stato di conservazione e sono realizzati in legno ma sprovvisti di vetrocamera (vetro singolo).

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Non tutte le aperture che danno sull'esterno sono provviste di ante in legno. Quelle presenti si trovano in buone condizioni di manutenzione.
Le porte interne e Il portoncino d'ingresso sono in legno e vetro e sempre riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato.
L'impianto elettrico, per quanto potuto riscontrare, è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e con caloriferi in ghisa e alluminio. È presente anche una stufa a pellet posta all'interno della camera circolare. Non è presente un impianto di condizionamento.
In sede di sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è attualmente occupato dallo stesso proprietario dell'intero fabbricato.
I vari locali sono arredati, come visibili nelle immagini allegate, ma non sono oggetto di valutazione. L'appartamento nel complesso versa in condizioni di abitabilità, anche se necessita di lavori di sistemazione dovuti alla scarsa manutenzione negli anni. L'unità può comunque essere abitabile sin da subito senza interventi importanti per quanto visibile.

2.5.2 CONFINI

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

2.5.3 CONSISTENZA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.5.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

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

Per tanto avremo:

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

2.5.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.
Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.6 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.6.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati e ultimo stato di fatto autorizzato

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

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

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

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

☐ NO

☒ SI la situazione dello stato di fatto è sanabile.

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.6.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 17

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 6 vani

Rendita 221,25 euro

Superficie catastale: 132 m^2 – 129 m^2 (escluse aree scoperte)

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

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

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

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

☐ NO

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.6.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

☒ Piena

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [redacted] soggetto esecutato della perizia.
Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [redacted]

Condizioni limitanti:

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐Libero

☒ Occupato

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

(L'immobile è occupato dall'esecutato)

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile è concesso in comodato e non è locato, ma risulta occupato dall'esecutato. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.
L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.7 LOTTO 3 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.7.1 LOTTO 3 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

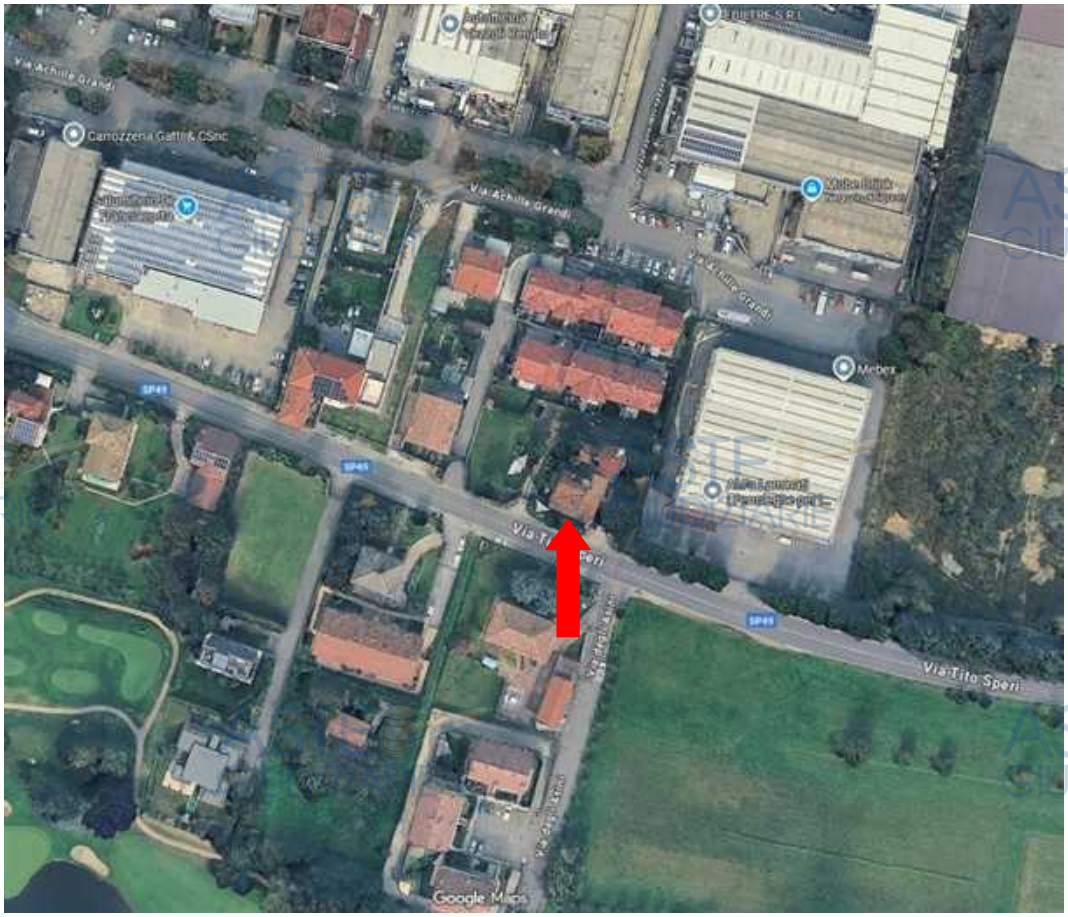
- Provincia: Brescia
- Comune: [redacted]
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.7.2 VISTA AEREA



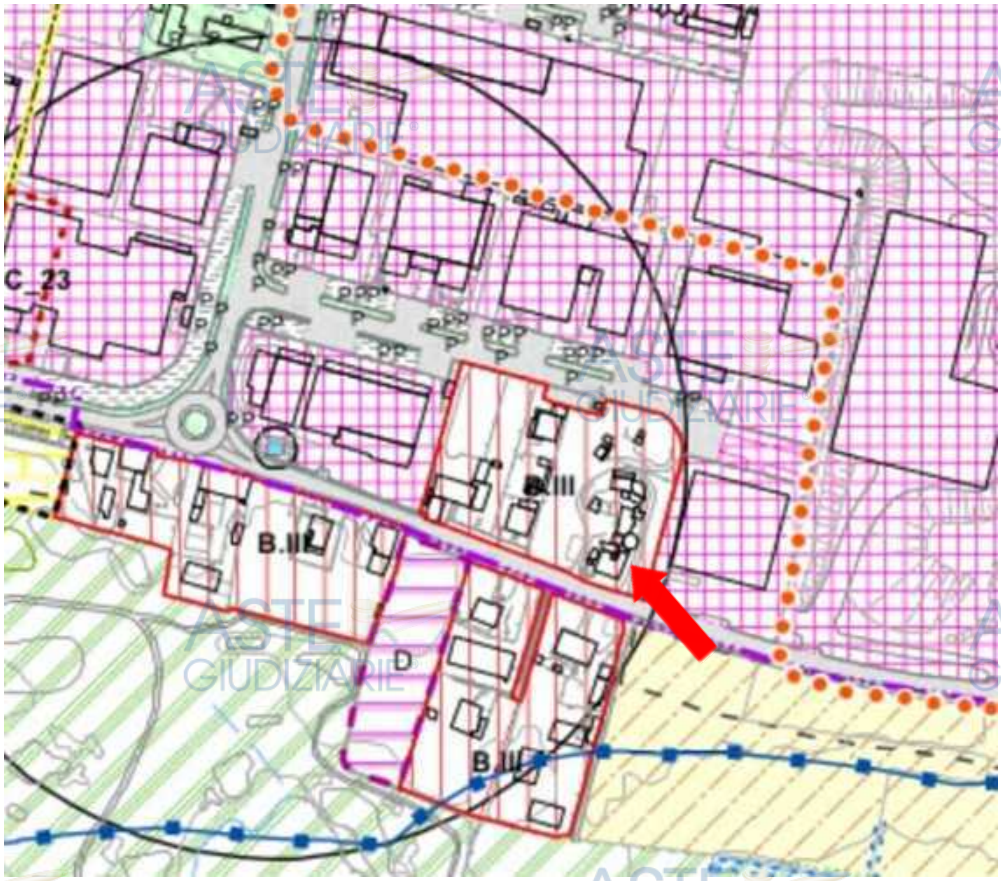


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.7.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

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

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di [redacted]

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.7.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento trilocale al piano rialzato e facente parte di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare soffitta a rustico.
L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari e al portico (comune solo all'unità subalterno 15 sottotetto) posto in lato sud del fabbricato.
Dal portoncino si accede all'ingresso attraverso una piccola bussola che porta ad un ampio atrio di smistamento che collega tutti gli ambienti dell'appartamento. Su lato est dell'appartamento si trovano due ampie camere da letto mentre su lato ovest si trova un ampio soggiorno servito da un locale adibito a cucina. Sempre dall'atrio di ingresso troviamo su lato nord l'unico bagno a servizio dell'appartamento. La cucina è servita da un piccolo corridoio con funzione di ripostiglio posto sotto la scala per l'unità immobiliare al piano superiore. A completamento è presente anche una terrazza esclusiva in lato nord comunicante con una scala che può costituire un secondo accesso sul retro dell'immobile dalla corte comune.
L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato.

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

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.7.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di un appartamento trilocale al piano rialzato privo di autorimessa esclusiva con ampia zona esterna comune alle restanti unità immobiliari.
L'unità è abitabile fin da subito anche se necessita comunque di piccoli interventi di manutenzione ordinaria. A causa delle muffe presenti sono necessari interventi di risanamento per eliminare ponti termici e migliorare l'areazione in quasi tutti i locali. L'immobile, nel complesso, comunque si trova in condizioni accettabili di manutenzione, ed è commercializzabile visto il contesto in cui si trova.

2.8 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.8.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FINITURE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale posto al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare oggetto di perizia. All'unità immobiliare si accede attraverso corte comune a tutte le unità e dal portico comune con il solo subalterno 15. La corte comune-giardino esterno si presenta non ben curata.
Come già indicato dal portoncino si accede attraverso una piccola bussola all'atrio di smistamento che collega tutti gli ambienti dell'appartamento. Su lato est dell'appartamento si trovano due ampie camere da letto mentre su lato ovest si trova il soggiorno e la cucina e infine su lato nord l'unico bagno a servizio dell'appartamento. La cucina è servita da un piccolo corridoio con funzione di ripostiglio posto sotto la scala per l'unità immobiliare al piano superiore. È presente anche una terrazza esclusiva in lato nord comunicante con una scala che può costituire un secondo accesso sul retro dell'immobile dalla corte comune.
L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato.
L'altezza dei locali dell'intero appartamento è a norma e conforme a quanto indicato negli elaborati.
Nel giardino condominiale sono presenti dei manufatti decorativi realizzati per lo più in calcestruzzo o legno in stato di abbandono.
Le finiture all'interno dell'appartamento, sono risalenti agli anni di realizzazione del fabbricato.
Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile con la parete del camino in soggiorno rivestita in ciottoli di fiume. La pavimentazione varia a seconda dell'ambiente, infatti nel soggiorno e nell'atrio d'ingresso è presente un materiale lapideo irregolare per forma e dimensione, nella cucina e nelle camere da letto invece la pavimentazione è composta da marmette in graniglia. La pavimentazione nel bagno è costituita da elementi in ceramiche di piccole dimensioni, come anche il rivestimento delle pareti che però si caratterizza da elementi di piccole dimensioni come visibile da immagini allegate. I serramenti presenti sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e sono in discreto stato di conservazione pur non possedendo i dovuti requisiti odierni di

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

efficientamento energetico. Infatti sono caratterizzati da semplici vetri monolastra (senza vetrocamera) e con telai in legno massello.
Tutte le finestre esterne sono provviste di ante in legno a struttura semplice, ma in buono stato di manutenzione.
Le porte interne sono in legno laccate e i portoncini d'ingresso sono uno in legno massello e uno con presenza di elementi in vetro.
L'impianto elettrico è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta in cucina e con caloriferi in ghisa. Non è presente un impianto di condizionamento. Per l'efficienza energetica dell'unità è consultabile il certificato energetico allegato.
In sede di sopralluogo è stato verificato che l'appartamento è attualmente occupato dagli affittuari dell'unità immobiliare, per questo i vari locali sono arredati, come visibili nelle immagini allegate.
Le camere da letto e il bagno presentano evidenti ed estese presenze di muffa e umidità su diverse pareti.
L'appartamento quindi è in condizioni di abitabilità, sempre che vengano effettuati i risanamenti necessari. Sono ravvisabili alcuni segni d'usura nelle varie finiture dell'immobile dovuti alla vetustà del fabbricato.

2.8.2 CONFINI

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

2.8.3 CONSISTENZA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.8.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

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

Per tanto avremo:

Abitazione piano rialzato	99,84mq x 100% =	99,84mq
Terrazza	11,68mq x 35% =	4,08mq
TOTALE SUPERFICIE	111,52mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		103,92mq
ARROTONDATA A		**104,00mq**

2.8.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.
Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.9 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.9.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

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

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

☐ NO

☐ SI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.9.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 14

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5,5 vani

Rendita 202,81 euro

Superficie catastale: 107 m^2 – 103 m^2 (escluse aree scoperte)

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

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

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

☐ NO

☐ SI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.9.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

☒ Piena

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [redacted] soggetto esecutato della perizia.
Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [redacted] che lo ha locato.

Condizioni limitanti:

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐Libero

☒ Occupato

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

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

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

Tutti gli atti sono visibili nel fascicolo del procedimento.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile in oggetto è stato concesso in comodato ed è locato dal comodatario. Quindi sono da considerare i relativi contratti. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.
L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.10 LOTTO 4 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.10.1 LOTTO 4 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

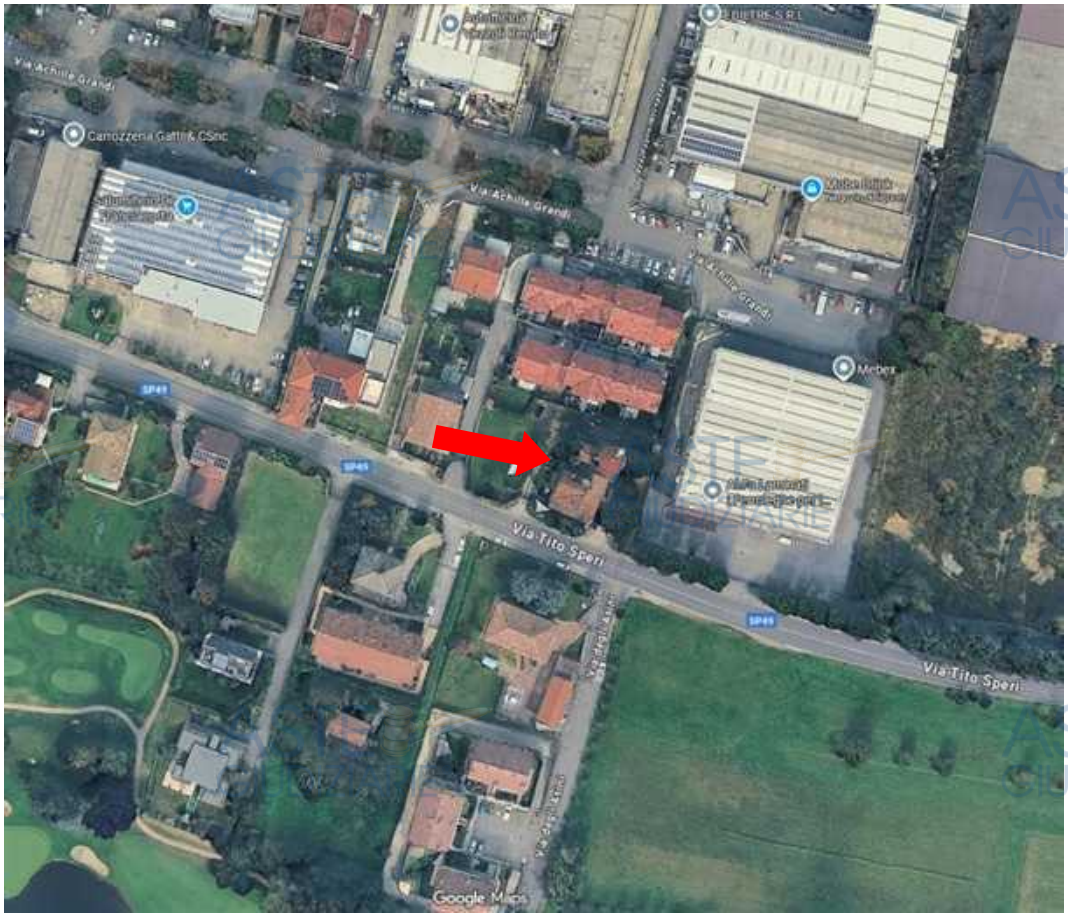
- Provincia: Brescia
- Comune: [redacted]
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.10.2 VISTA AEREA



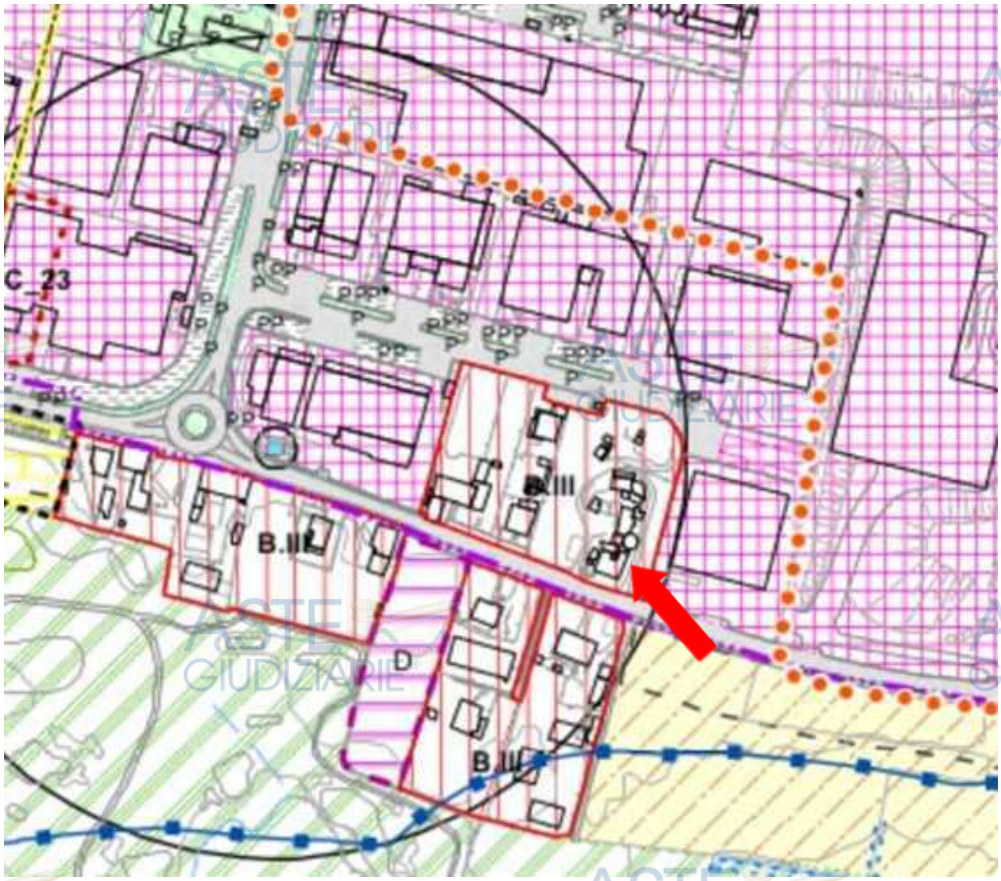


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.10.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

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

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di [redacted]

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.10.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento trilocale al piano primo con una camera al piano secondo di un fabbricato costituito da n. 4 unità abitative e n. 1 unità immobiliare a soffitta.
L'accesso all'immobile avviene da corte comune con scala privata di accesso al piano primo con balcone antistante al portoncino d'ingresso.
All'interno l'immobile si sviluppa su più livelli. L'appartamento si compone al piano primo di un atrio d'ingresso, un locale soggiorno, una cucina circolare posta nella torre del fabbricato, una camera da letto, un atrio centrale e un bagno. Al piano superiore, raggiungibile tramite scala a chiocciola interna o tramite scala esterna al torrione, troviamo la seconda camera da letto.
L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato e presenta un percorso pedonale di accesso dalla strada pubblica attraverso vialetti comuni e scala privata particolarmente tortuoso.
Difformità riscontrate, ma sanabili sono la diversa disposizione di alcune aperture nella camera al piano secondo e nella parete lato ovest dell'ingresso al piano primo rispetto quanto indicato nella pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale, il tutto meglio indicato negli elaborati grafici allegati.

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

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.10.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di un appartamento trilocale al piano primo con una camera al piano secondo privo di autorimessa esclusiva. Lo stato, per quanto visibile data la quantità di mobilio presente nei locali, è abitabile.
L'unità in oggetto necessiterebbe di piccoli interventi di manutenzione ordinaria dovuti al disuso prolungato dell'appartamento.
Nel complesso è in condizioni accettabili di manutenzione, è comunque abitabile e commercializzabile visto il contesto in cui si trova, nonostante la piccola difformità sopra indicata.

2.11 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.11.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FINITURE

L'immobile è costituito da un appartamento trilocale al piano primo con una camera al piano secondo del fabbricato plurifamiliare oggetto di perizia. La corte comune- giardino esterno si presenta non ben curata.
L'accesso all'immobile avviene da corte comune con scala privata di accesso al piano primo con balcone antistante al portoncino d'ingresso il tutto raggiungibile attraverso un percorso pedonale di accesso dalla strada pubblica con vialetti comuni particolarmente tortuosi.
All'interno l'immobile si sviluppa su più livelli.
Alla data del sopralluogo, buona parte dei locali dell'immobile risultano occupati da mobilio e oggetti di varia natura accatastati sull'intera superficie calpestabile, rendendo difficoltoso l'accesso e la completa ispezione degli ambienti.
All'ingresso è presente un atrio che collega, attraverso tre scalini d'accesso, il soggiorno.
Sempre dall'atrio d'ingresso possiamo accedere, su lato nord dell'unità immobiliare, ad un piccolo disimpegno che permette l'accesso alla cucina, alla camera e al bagno del piano primo e l'accesso alla camera al piano secondo del torrione attraverso piccola scala a chiocciola.
È presente anche una scala di accesso esterna in lato ovest per la camera al piano superiore della torre, che al momento era impraticabile.
Le varie altezze dei locali sono variabili in ogni ambiente, ma conformi a quanto indicato negli elaborati grafici della pratica edilizia comunale e sulla scheda catastale.
Per quanto visibile a causa del mobilio stipato presente le finiture sono quelle originarie dell'anno di costruzione.
Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile, la pavimentazione interna è in ceramica. I rivestimenti del bagno sono in anch'essi in ceramica.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Nel complesso i serramenti, costruiti in legno e vetro singolo, per ciò che ho potuto vedere risultano in discreto stato di conservazione e risalgono al periodo di costruzione dell'unità immobiliare.
Tutte le finestre che danno all'esterno sono provviste di ante in legno in buone condizioni di manutenzione.
Le porte interne sono in legno laccate e lo stesso portoncino di ingresso è in legno massello.
L'impianto elettrico è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e con caloriferi in ghisa. Non è presente un impianto di condizionamento.
In sede di sopralluogo l'appartamento è attualmente inutilizzato e quindi non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti.
L'appartamento nel complesso versa in condizioni di abitabilità, anche se necessita di lavori di sistemazione dovuti alla poca cura dell'immobile e al prolungato inutilizzo.

2.11.2 CONFINI

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

2.11.3 CONSISTENZA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.11.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

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

Per tanto avremo:

Abitazione	125,99mq x 100% =	125,99mq
Portico	4,81mq x 35% =	1,68mq
Scala esterna	8,83mq x 35% =	3,09mq
TOTALE SUPERFICIE	139,63mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		130,76mq
ARROTONDATA A		**130,00mq**

2.11.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Come è verificabile dalla documentazione fotografica.
Lo stato di conservazione, dato il disuso prolungato nel tempo, sembra comunque sufficiente per essere abitabile.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.12 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.12.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

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

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

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

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

☐ NO

☒ SI la situazione dello stato di fatto è sanabile.

Il costo presunto sarà di circa 2.000,00 €

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.12.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 16

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 5,5 vani

Rendita 202,81 euro

Superficie catastale: 133 m^2 – 129 m^2 (escluse aree scoperte)

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

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

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

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

☐ NO

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.12.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

☒ Piena

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [redacted] soggetto esecutato della perizia.
Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [redacted] srls.

Condizioni limitanti:

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐Libero

☒ Occupato

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

(L'immobile è utilizzato dall'esecutato come deposito mobili).

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile è concesso in comodato e non è locato, ma risulta occupato dall'esecutato come deposito mobili. Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.
L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.13 LOTTO 5 – INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.13.1 LOTTO 5 – ANALIZI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

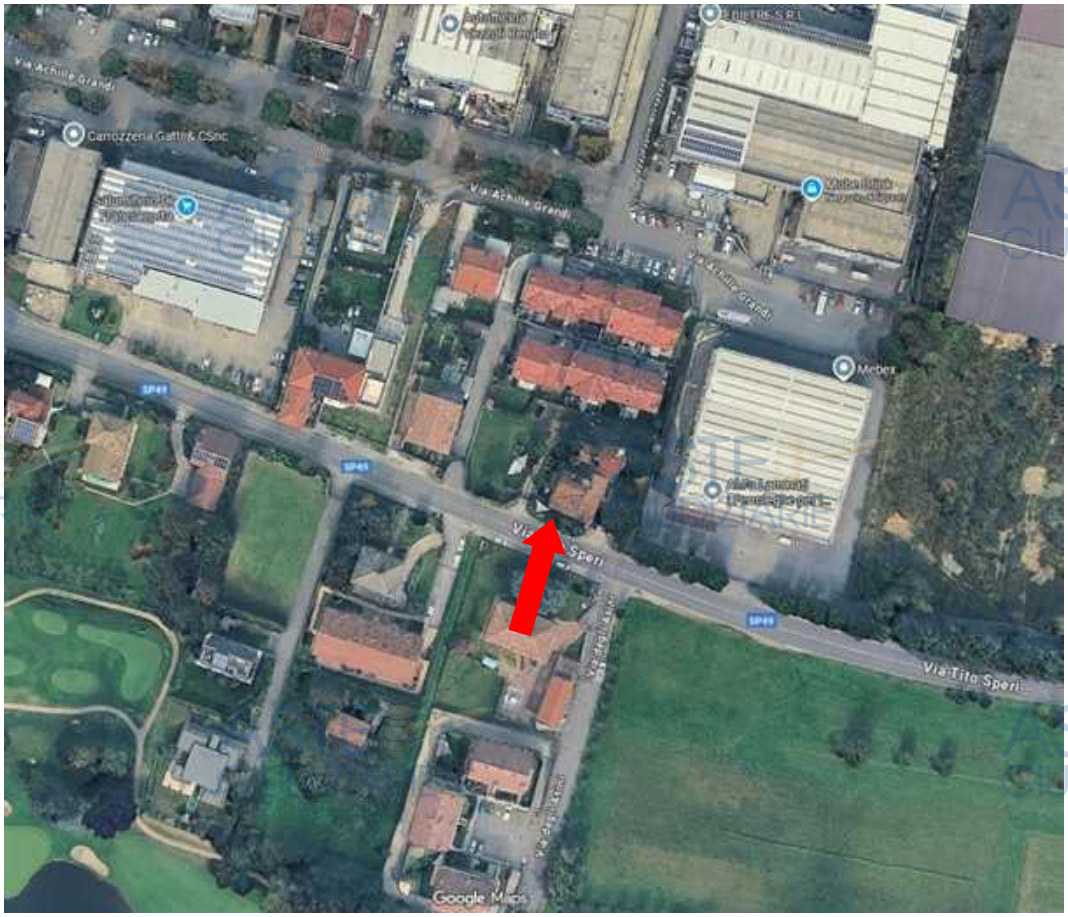
- Provincia: Brescia
- Comune: [redacted]
- Frazione
- Località Colombaro
- Quartiere
- Via: Tito Speri
- Civico: 17

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.13.2 VISTA AEREA



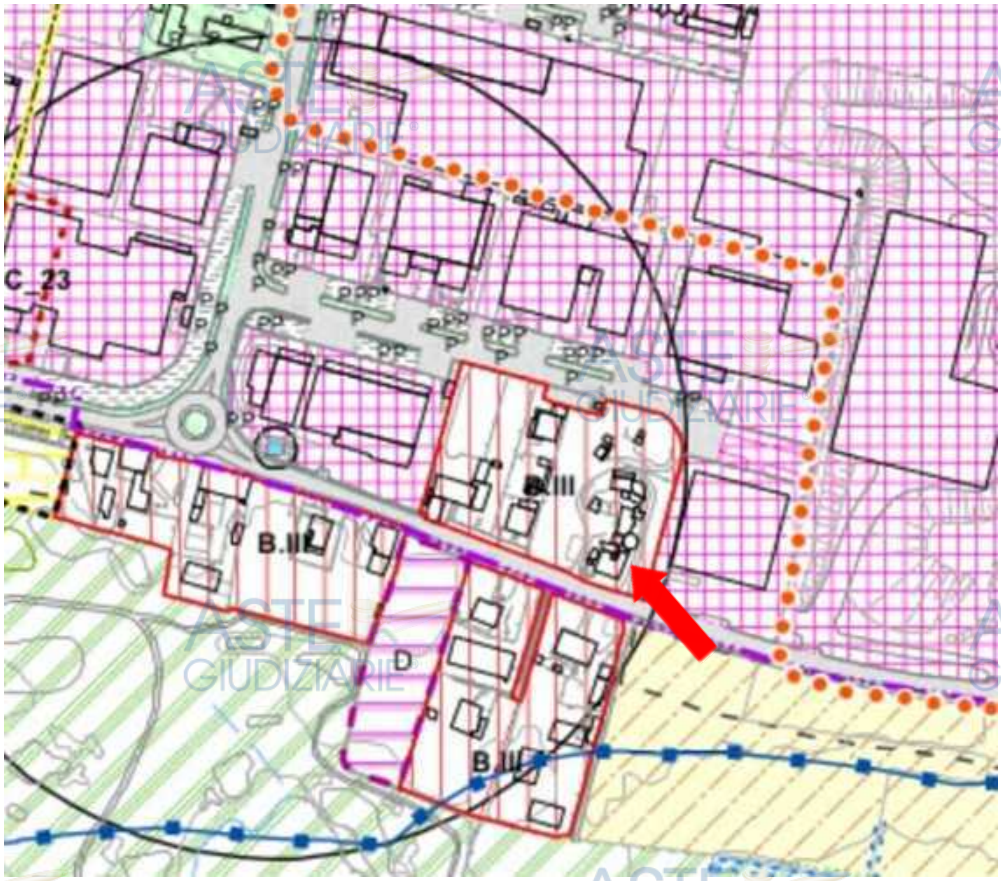


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.13.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

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



Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

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

L'immobile è in zona a medio grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica PGT Comune di [redacted]

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.13.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'unità immobiliare al rustico nel sottotetto di un fabbricato costituito da altre n. 4 unità abitative oltre alla presente.
L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari. Da qui con un portico (comune solo all'unità subalterno 14) e una scala esclusiva si arriva al primo spazio aperto dell'unità.
Agli spazi al rustico interni da finire, si arriva attraverso delle aperture attualmente prive di serramenti.
L'unità immobiliare non dispone di un proprio posto auto di proprietà all'interno del lotto del fabbricato.

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

Al fabbricato sono associati i seguenti titoli abilitativi:

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

2.13.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

2.14 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.14.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E DELLE FNITURE

L'unità immobiliare è costituita da uno spazio nel sottotetto al rustico. Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo completo della sola struttura portante, dei tamponamenti esterni e della copertura.
L'immobile attualmente non è abitabile, nemmeno come soffitta come è accatastato.
L'accesso all'immobile avviene da via Tito Speri attraverso la corte comune a tutte le unità immobiliari. Da qui con un portico (comune solo all'unità subalterno 14) e una scala esclusiva si arriva al primo spazio aperto dell'unità.
Agli spazi al rustico interni da finire, si arriva attraverso delle aperture attualmente prive di serramenti.
Il tipo di copertura è in legno con manto di copertura in tegole dell'epoca di costruzione del fabbricato.
Come detto quindi devono ancora essere realizzate tutte le opere mancanti anche per essere utilizzato come soffitta quali i pavimenti con relativi sottofondi e tutte le finiture interne, compresi gli impianti.
Le altezze della struttura di copertura rispetto al piano al rustico risultano congruenti con gli elaborati della pratica edilizia depositata in comune e sulla scheda catastale.
Sono presenti alcune finestre nella muratura perimetrale complete di infissi rustici in legno e vetro singolo.
Tutte le aperture che danno all'esterno sono provviste di ante in legno in pessime condizioni di manutenzione.
L'unità immobiliare si configura pertanto come un volume non finito e non abitabile, destinato attualmente alla sola funzione di sottotetto. Ad oggi, senza interventi cospicui, non possiede i requisiti di autonomia funzionale

2.14.2 CONFINI

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

2.14.3 CONSISTENZA

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.14.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

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

Per tanto avremo:

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

2.14.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Non sono valutabili essendo lo spazio al rustico mancante di tutte le opere di finitura, come è verificabile dalla documentazione fotografica.
Lo stato di conservazione dell'immobile è in disuso in attesa di completare le opere.

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.15 DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

2.15.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐Fabbricato successivo allo 01/09/1967

☒ Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

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

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☐ Convenzione urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

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

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

☐ NO

☒ SI la situazione dello stato di fatto è sanabile.

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.15.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 14 mappale 108 subalterno 15

Categoria C/2

Classe 2

Consistenza 100 m^2

Rendita 149,77 euro

Superficie catastale: 116 m^2

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

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

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

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

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

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

☐ NO

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

2.15.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

☒ Piena

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Da visura catastale e relazione notarile emerge che la piena proprietà dell'immobile risulta del Sig. [redacted] soggetto esecutato della perizia.
Si evidenzia inoltre che l'immobile è stato concesso dal proprietario in comodato d'uso gratuito dal 14.03.2022 per una durata di 10 anni alla società [redacted]

Condizioni limitanti:

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒Libero

☐ Occupato

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione l'immobile è concesso in comodato e non è locato.
Per gli altri atti si deve fare riferimento alla relazione notarile allegata alla procedura.
L'unità in oggetto pur avendo parti comuni non è parte di un condominio perciò non si segnalano spese condominiali in sospeso.

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

3. ANALISI ESTIMATIVA

3.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

3.2 BASI DEL VALORE

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

"Il valore di mercato è I'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 05/201 1 - R.1 .2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale I'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."

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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 credi tizie - (edizione 05/201 1 - Appendice A. 1.5) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

3.3 ASSUNZIONI LIMITATIVE

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

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

3.4 CONDIZIONI LIMITATIVE

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

3.5 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

3.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO NR. 1

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

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

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

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

LOTTO NR. 2

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

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

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

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

LOTTO NR. 3

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

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

LOTTO NR. 4

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

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

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

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

LOTTO NR. 5

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

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

4. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

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

DICHIARA

☒ di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento

☒ di non aver agito in conflitto d'interesse

☒ di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate

☒ di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività ed imparzialità

☒ di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame

☒ la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso

☒ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate

☒ non ha alcun interesse verso il bene in questione

☒ ha agito in accordo agli standard etici e professionali

☒ è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione

☒ possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile

☒ ha ispezionato di persona la proprietà

☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede

Dott. Ing. GIUSEPPE TONINELLI
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2298
ORZINUOVI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

5. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 1

Esecuzione immobiliare 369/2025

LOTTO 1

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

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

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

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

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

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

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

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

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:
Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 116,00 mq
Valore complessivo di mercato 116,00 mq x 1.390,00 €/mq = 161.240,00 € in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l'appartamento immediatamente

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valore complessivo di mercato 133,00 mq x1110,00 €/mq = 147.630,00 € in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l'appartamento immediatamente

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede

Dott. Ing. GIUSEPPE TO... ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA N° 2298 ...ELLI - ORZINUOVI -

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede

Dott. Ing. GIUSEPPE TOMMASELLI
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2298
ORZINUOVI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 5

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

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

- TABELLE OMI 1° semestre 2025 per "abitazioni di tipo civile normale" ZONA Via Fornaci, Via dei carretti e Via Tito Speri indica come valori di mercato min. €/mq 1.050,00 – max €/mq 1.250,00 la cui media di €/mq 1.150,00. Il valore va ridotto notevolmente poiché l'unità immobiliare in questione attualmente non solo non è finita ma al rustico e quindi necessita di diverse opere per la finitura e ma anche quando sarà finita sarà utilizzabile solo come soffitta. Tutto ciò porta quindi ad un valore ridotto di 1.150,00*0.30= 345,00 €/mq

- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 106859 del 20/01/2026 per Corte Franca (vedi allegato 14) in base alle caratteristiche dell'unità immobiliare e l'attuale stato di conservazione si considera il valore medio dato dal massimo per le abitazioni della zona "Da ristrutturare" (465,00 €/mq) e il minimo per le abitazioni della stessa zona "Da ristrutturare" (390,00 €/mq). Il valore medio che ne risulta è di €/mq 427,50. Considerando che questi spazi, una volta finiti saranno utilizzati solo a soffitta, anche il valore medio che risulta deve essere ridotto rispetto al valore medio ottenuto (427,50 €/mq) per le abitazioni. Tutto ciò porta quindi ad un valore ridotto di 427,50*0,50= 213,00 €/mq.

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

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

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

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

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

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

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

Valore complessivo di mercato 115,00 mq x 275,00 €/mq = 31.625,00 € in considerazione dei costi degli interventi di finitura necessari a rendere utilizzabile come soffitta l'unità immobiliare

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede

Dott. Ing. GIUSEPPE TORNELLI
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2298
ORZINUOVI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 2

Esecuzione immobiliare 552/2023

LOTTO 1

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede

Dott. Ing. GIUSEPPE TOMASELLI
PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2298
ORZINUOVI

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 2

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 3

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 4

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 16/02/2026

In fede



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 5

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

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

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

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

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

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

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

Orzinuovi, 30/01/2026

In fede

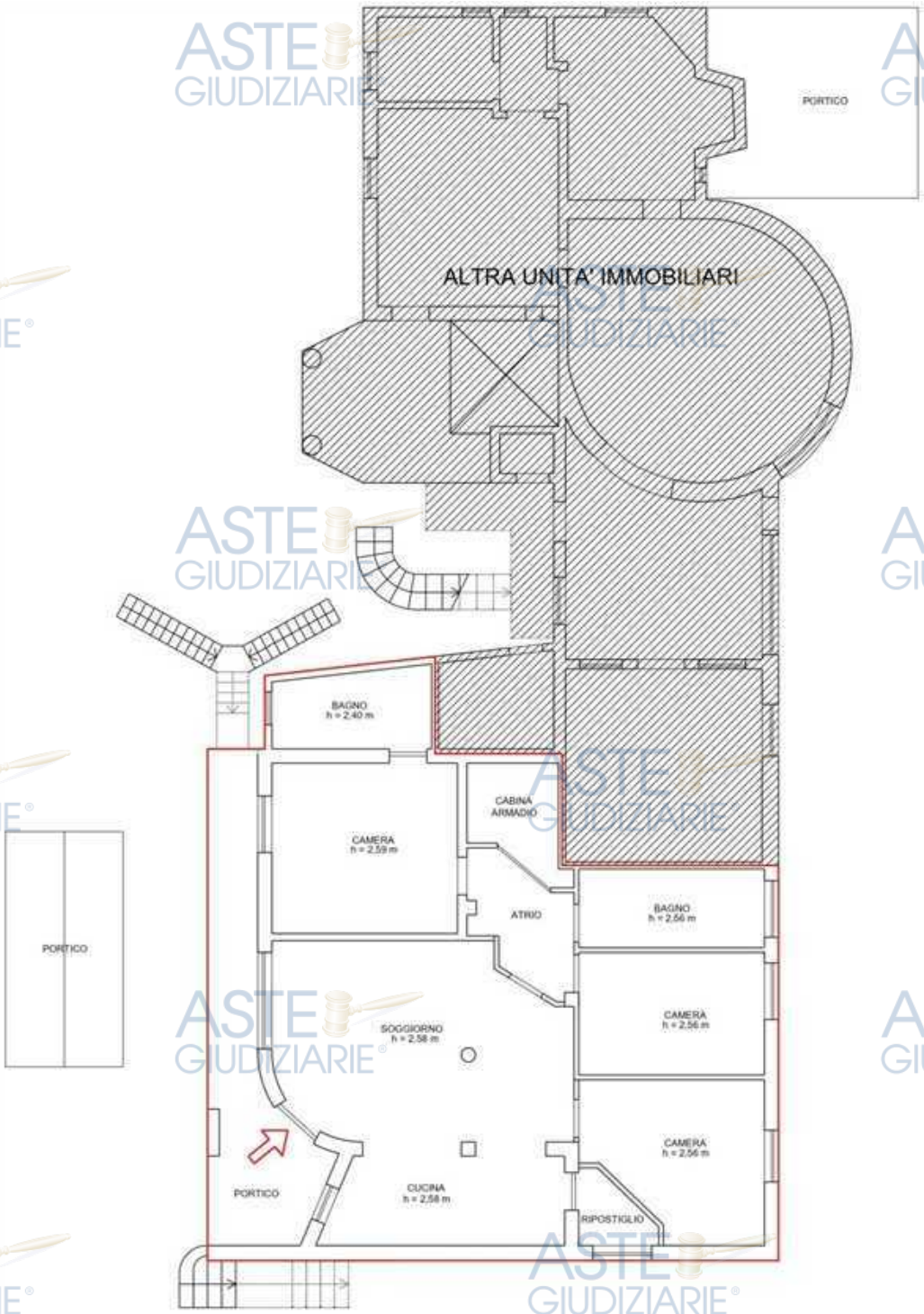


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 3

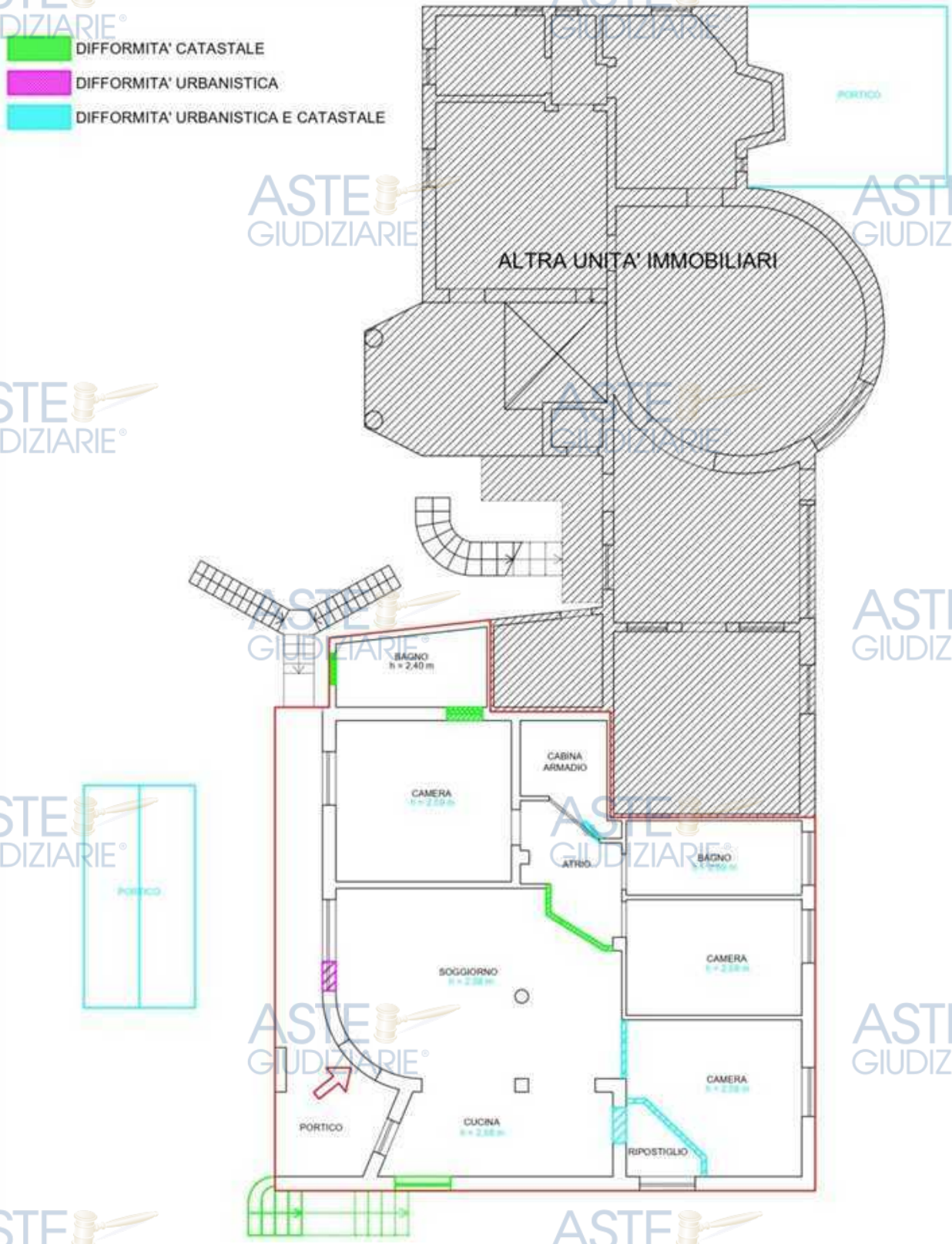
PIANTA LOTTO 1



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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

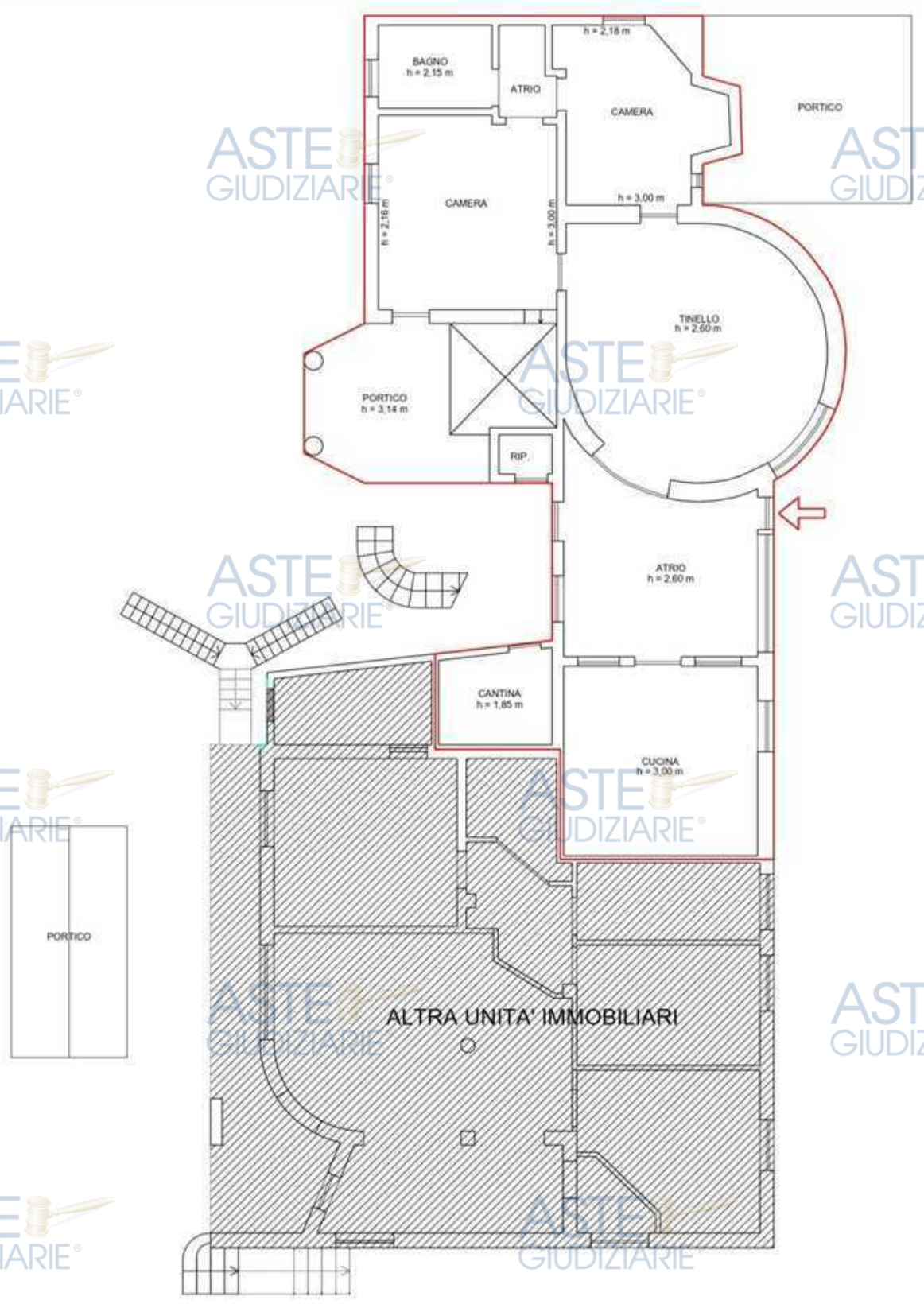


Lotto 1 – PIANO TERRA con indicate le difformità catastali e urbanistiche rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

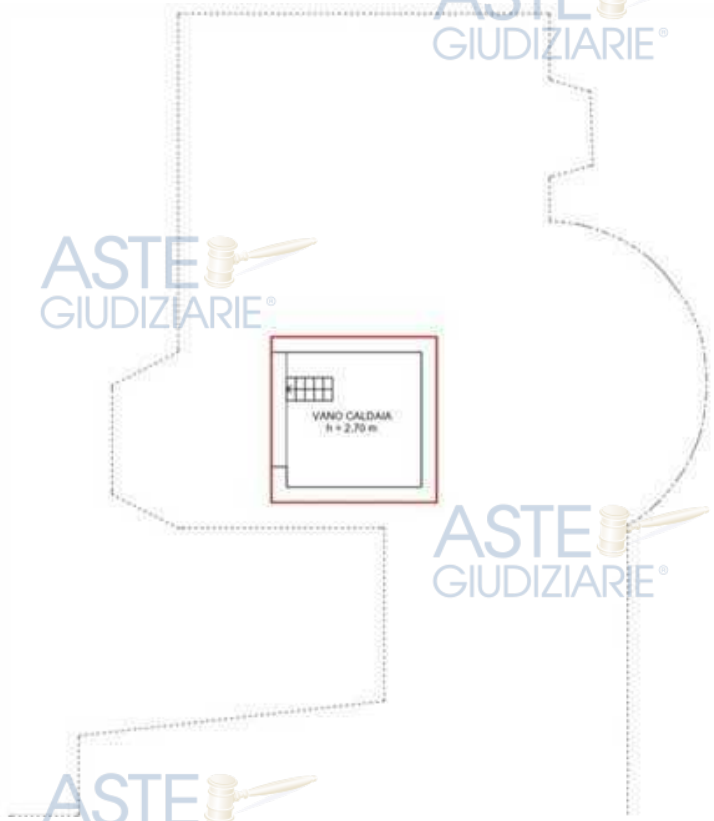
PIANTA LOTTO 2



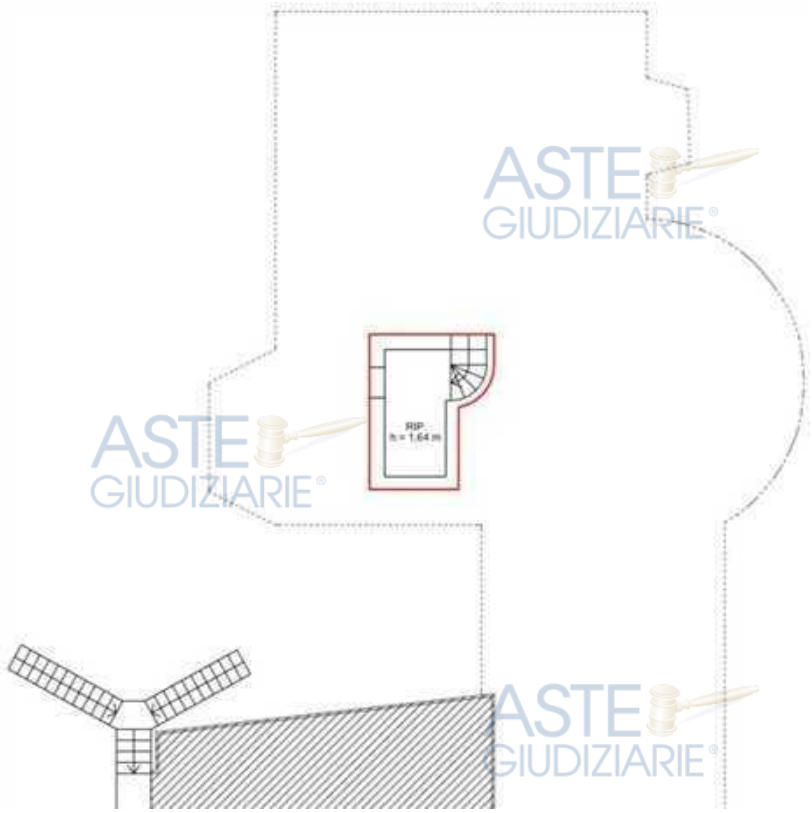
Lotto 2 – PIANO TERRA – STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



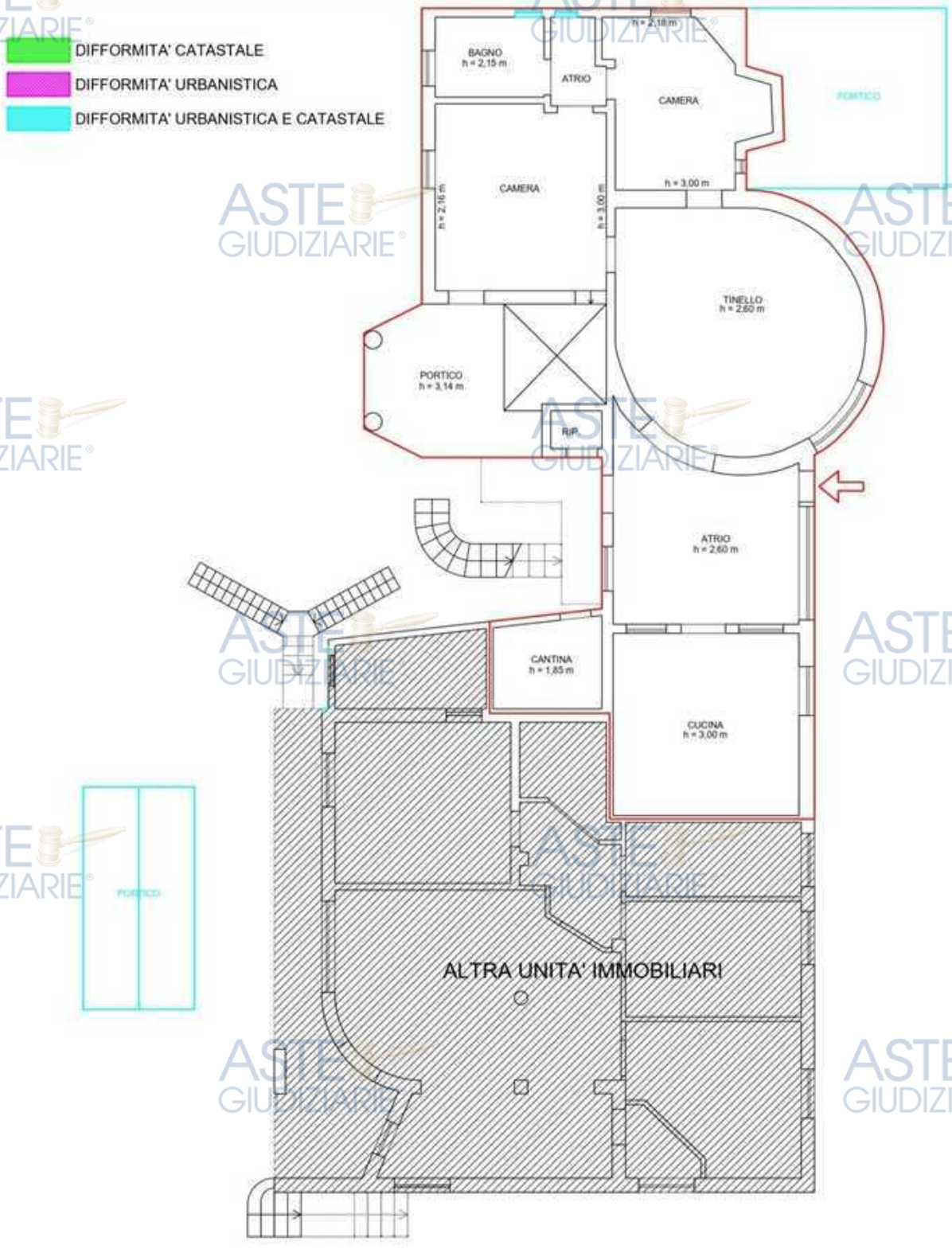
Lotto 2 – PIANO INTERRATO – STATO DI FATTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



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

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

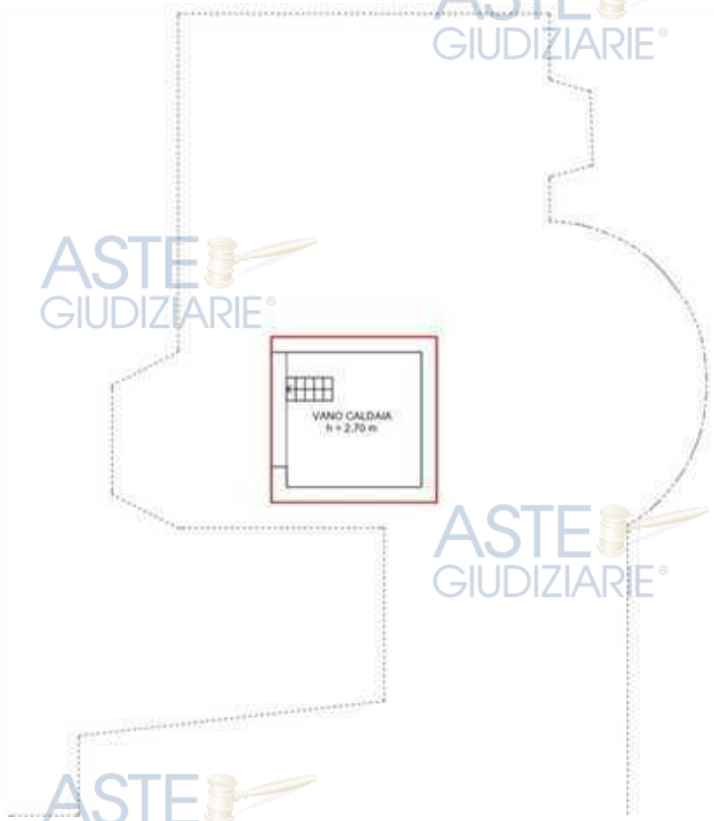
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



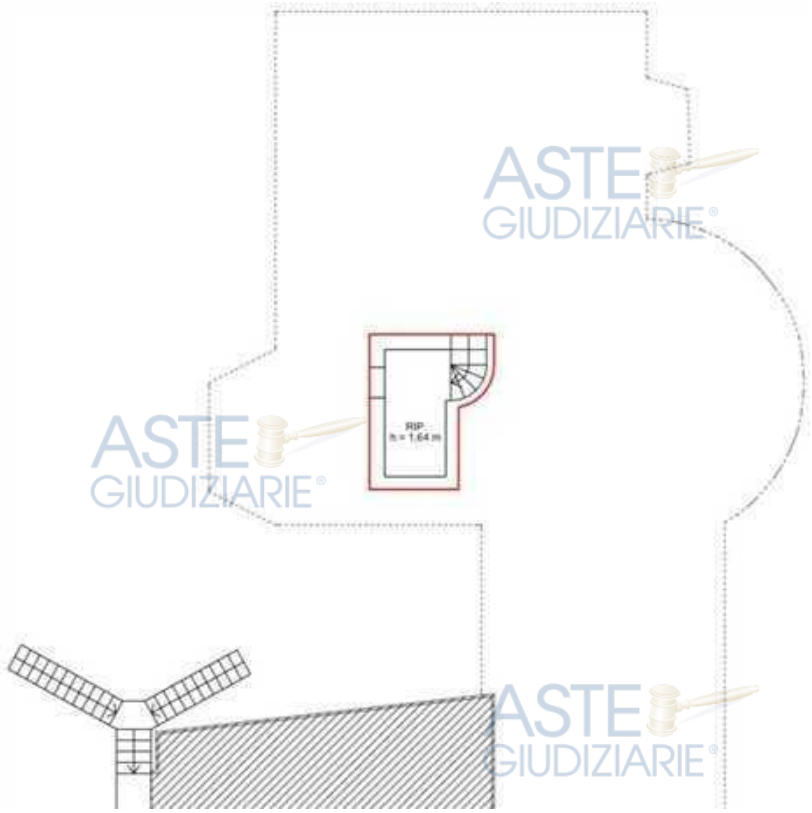
Lotto 2 – PIANO TERRA con indicate le difformità rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Lotto 2 – PIANO INTERRATO con indicate le difformità rilevate

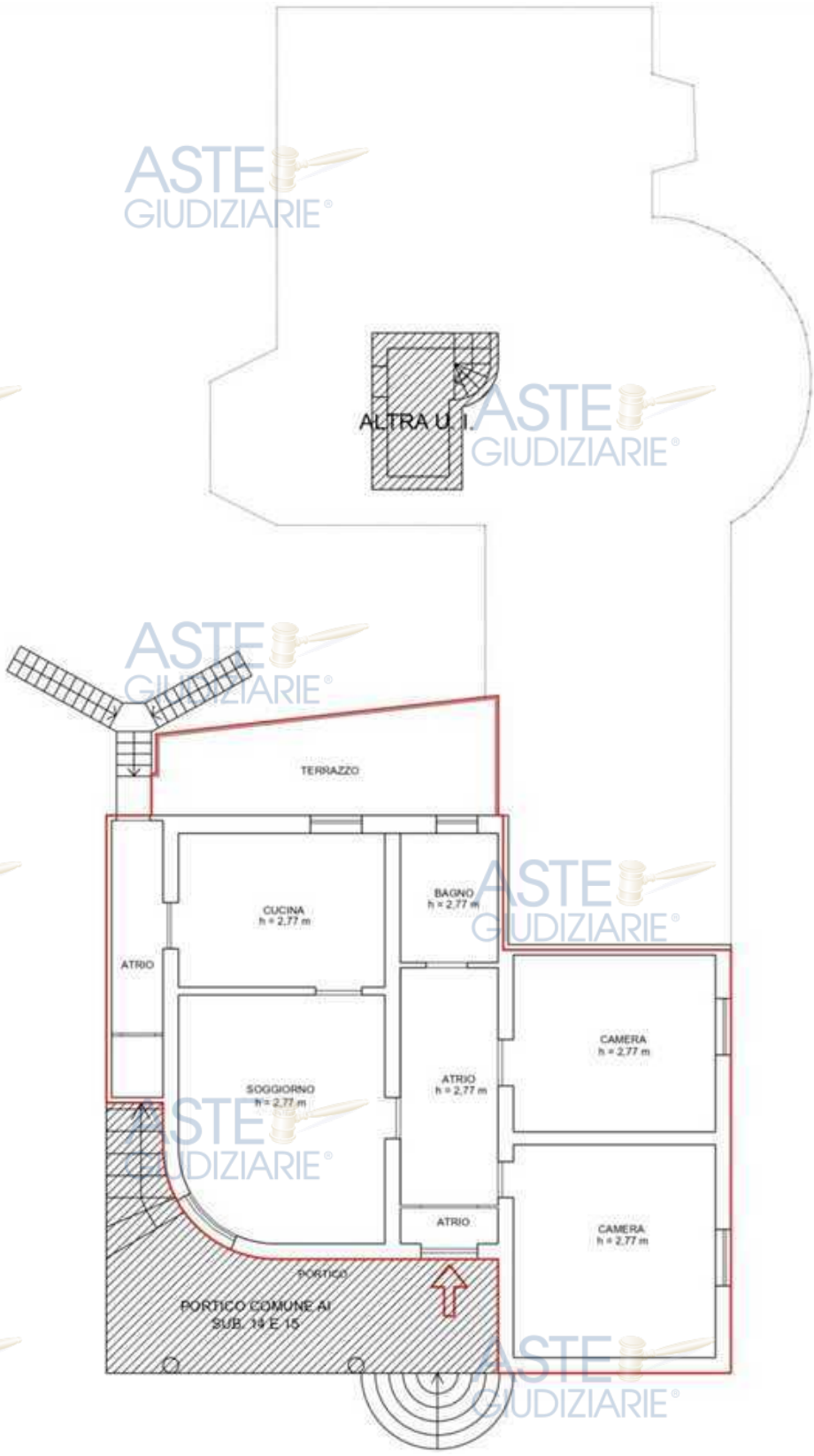


Lotto 2 – PIANO RIALZATO con indicate le difformità rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

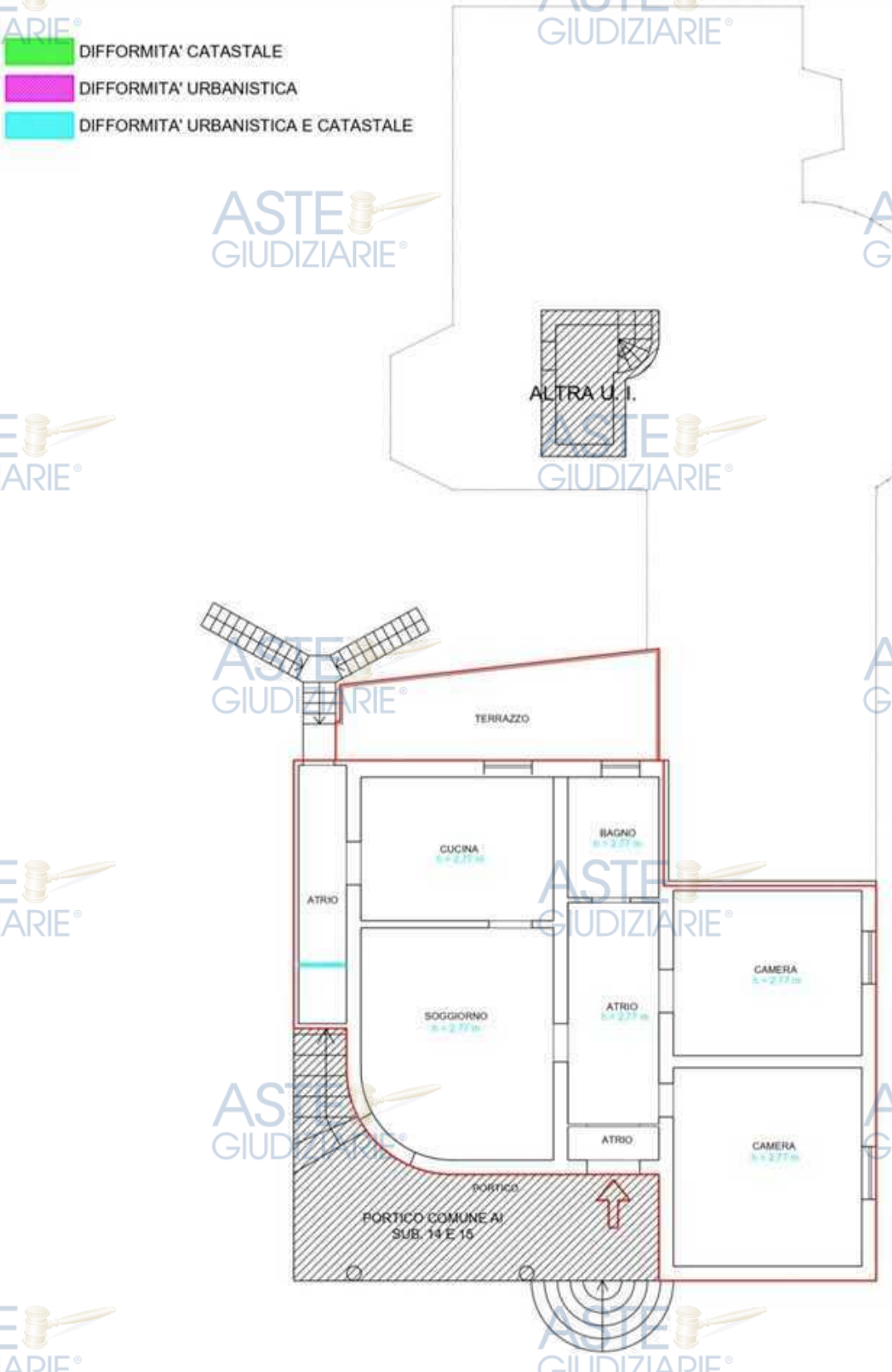
PIANTA LOTTO 3



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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

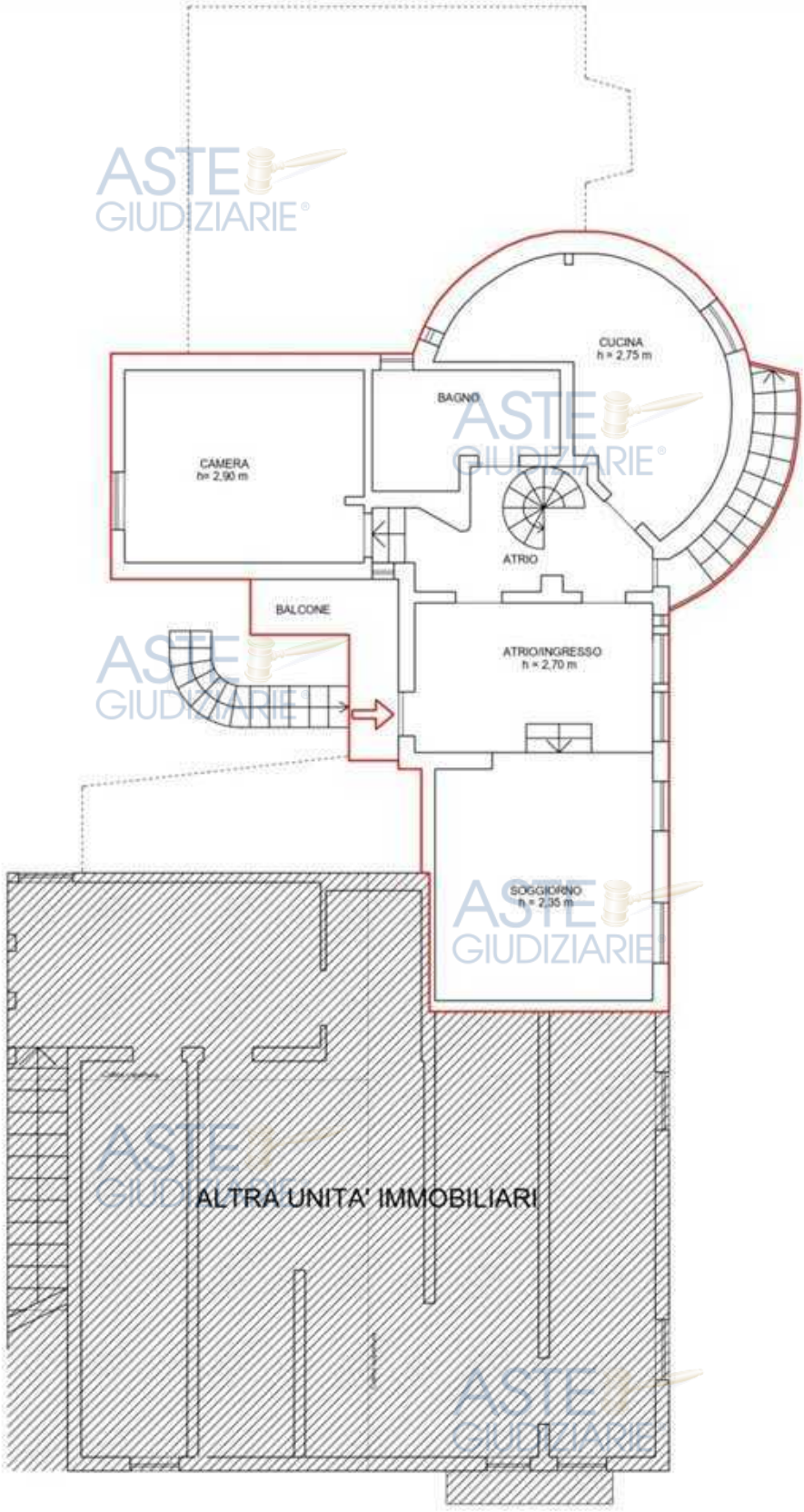


Lotto 3 – PIANO RIALZATO con indicate le difformità rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

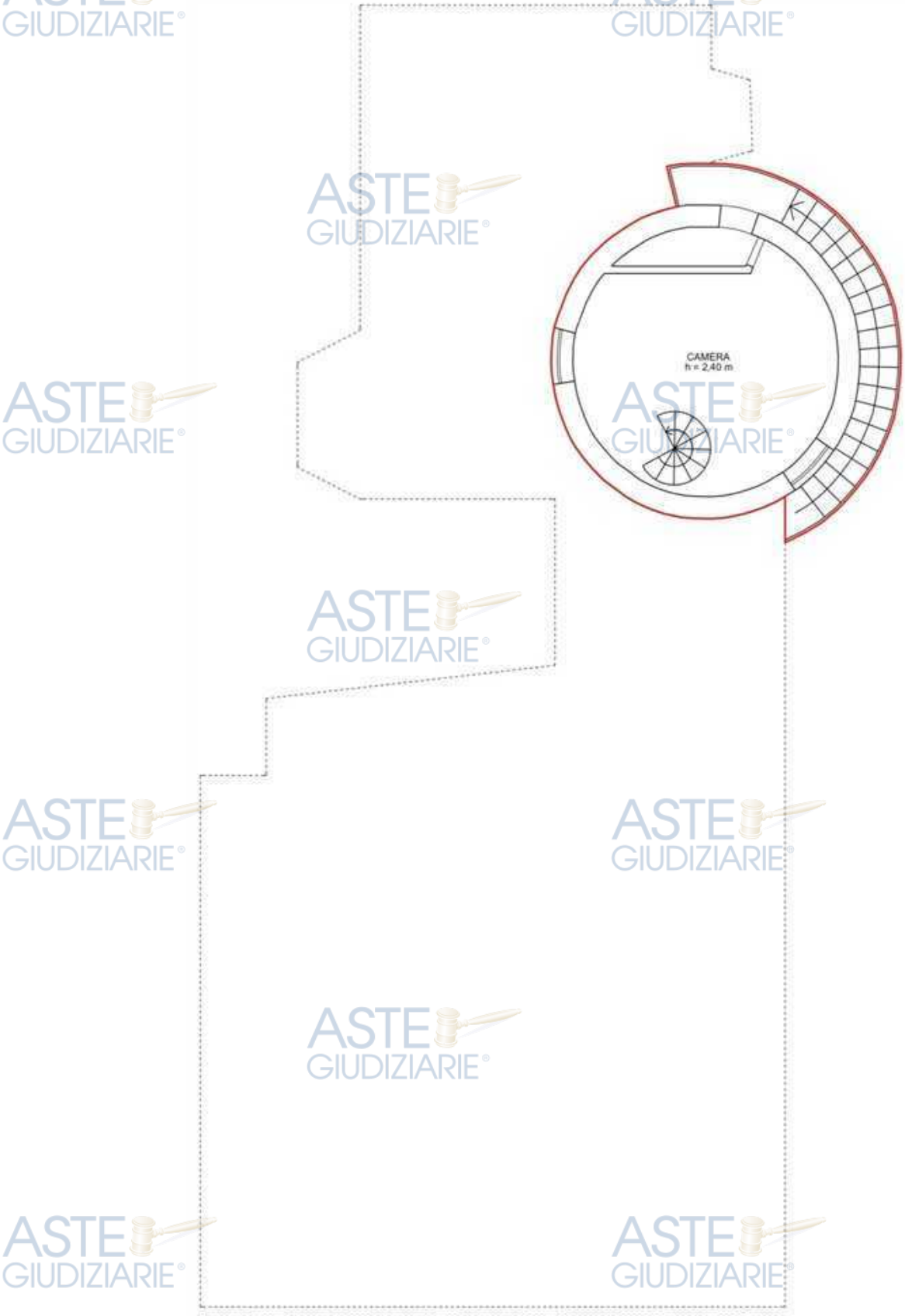
PIANTA LOTTO 4



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

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

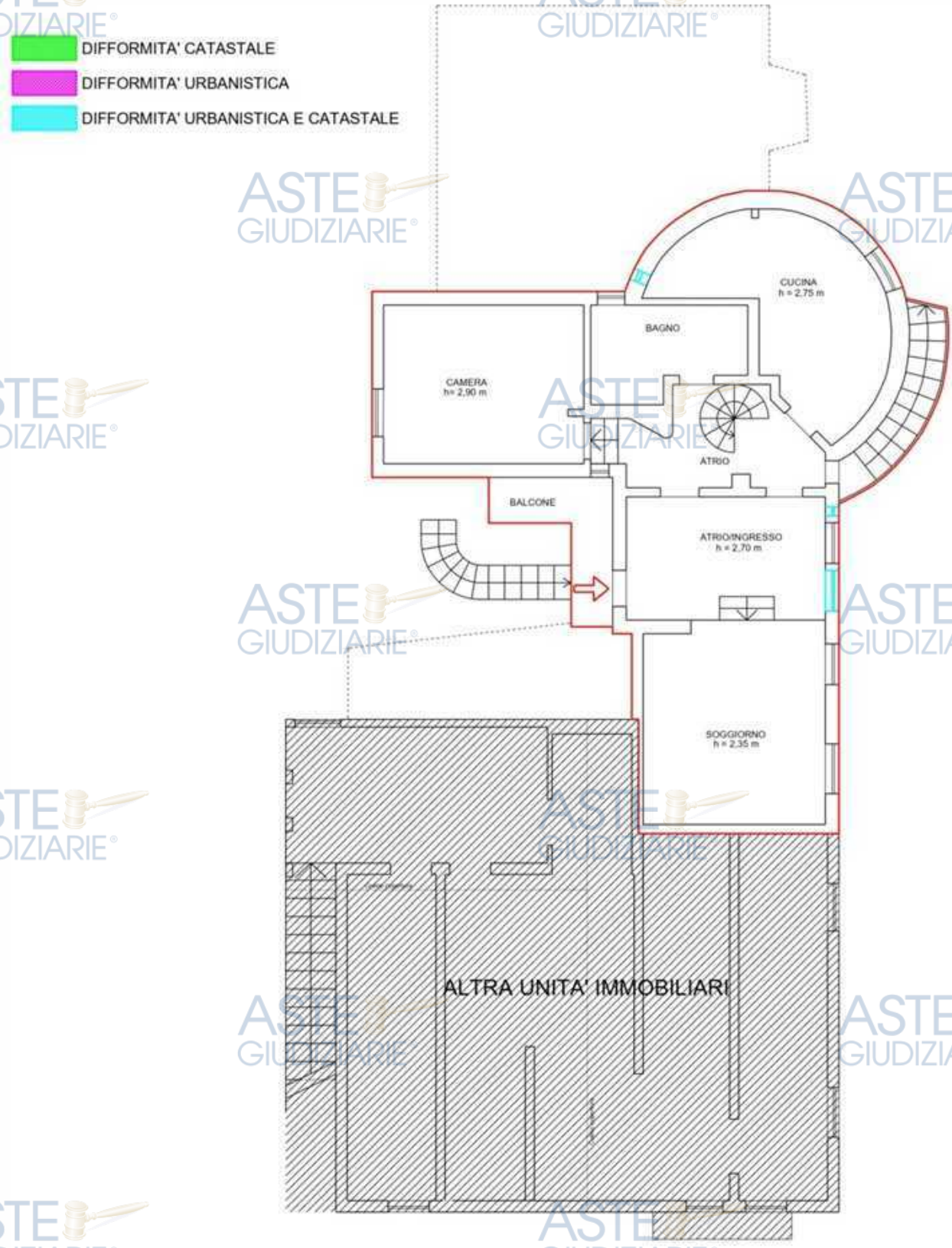
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



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

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

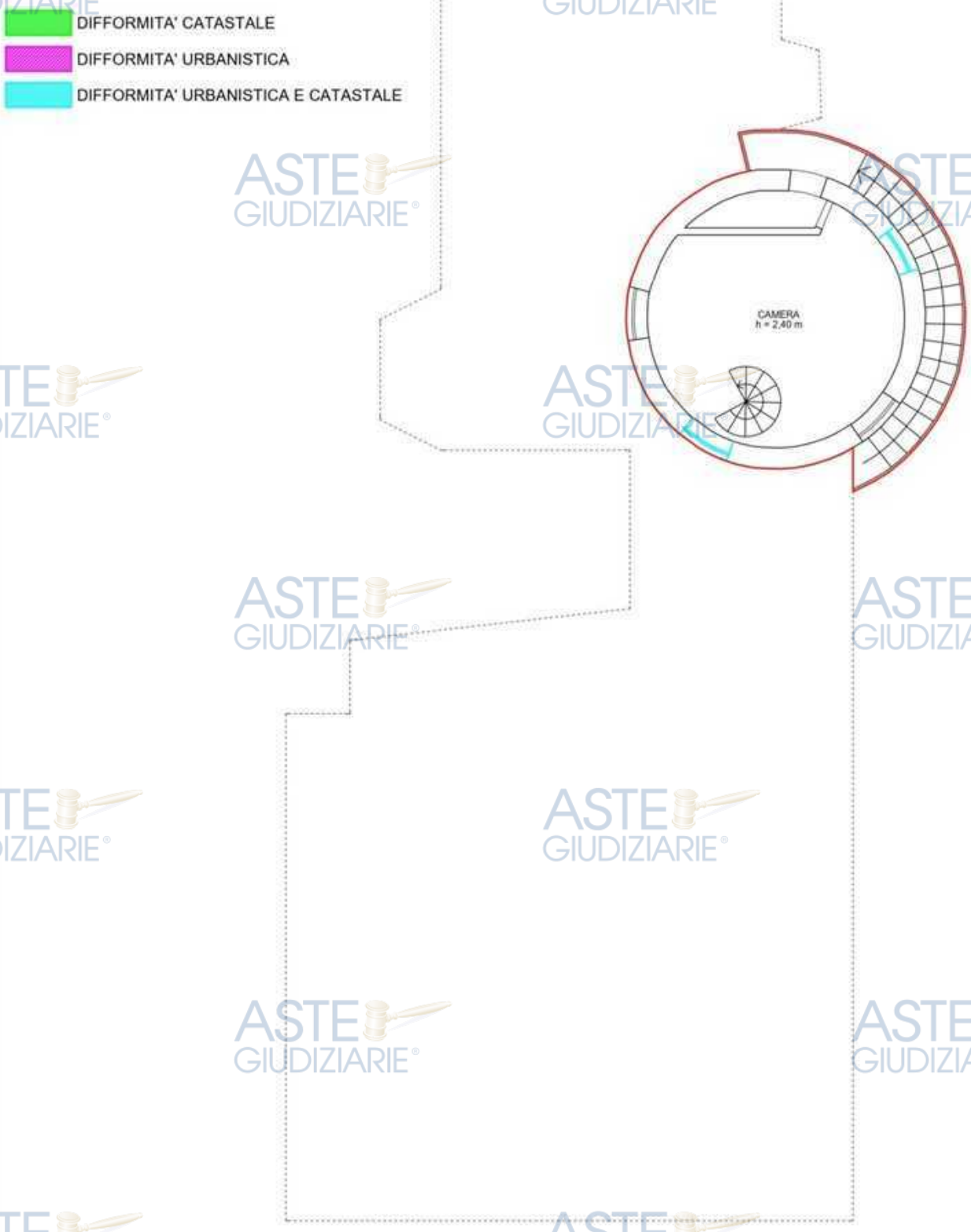
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Lotto 4 – PIANO PRIMO con indicate le difformità rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

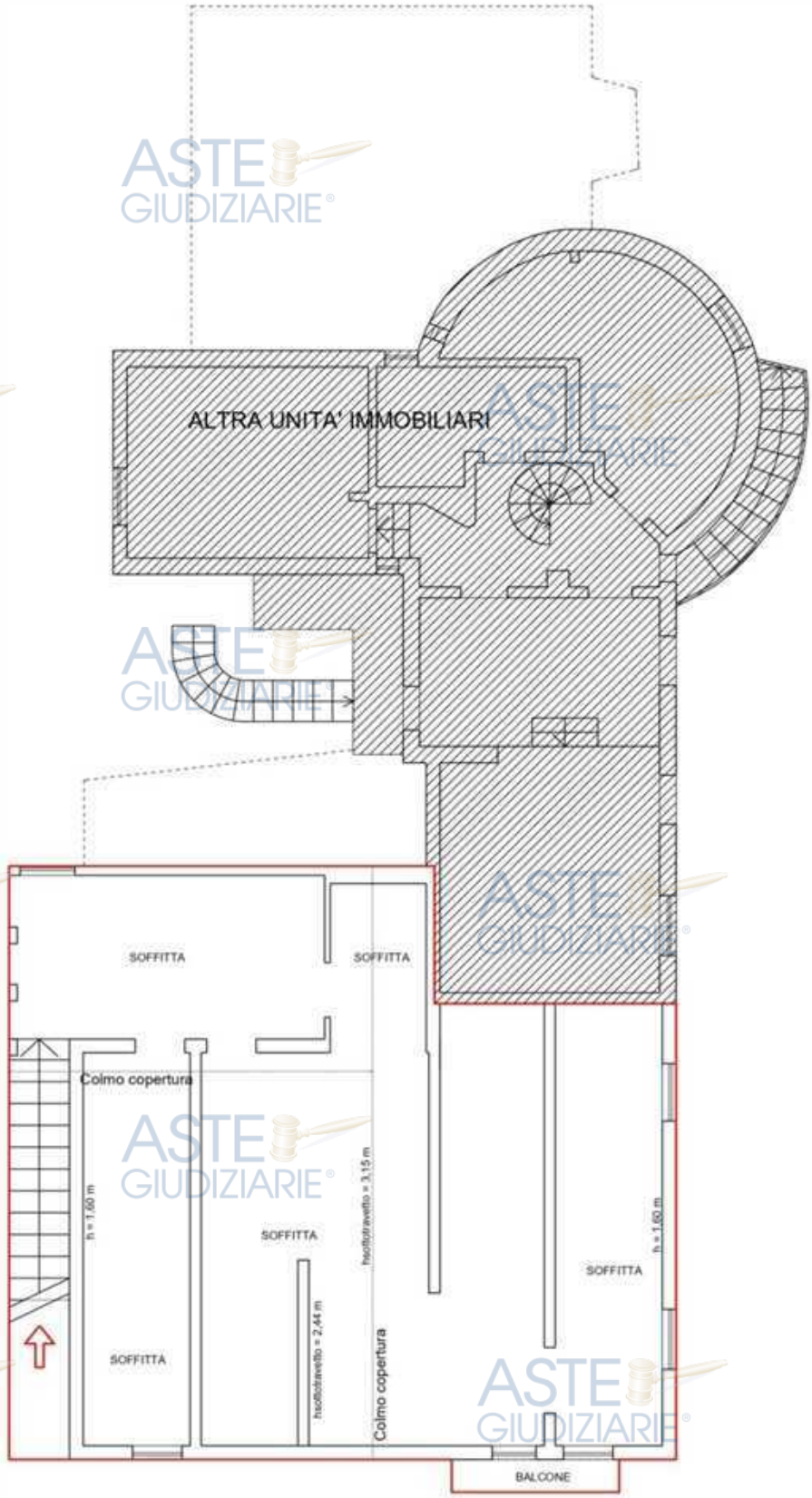


Lotto 4 – PIANO SECONDO con indicate le difformità rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

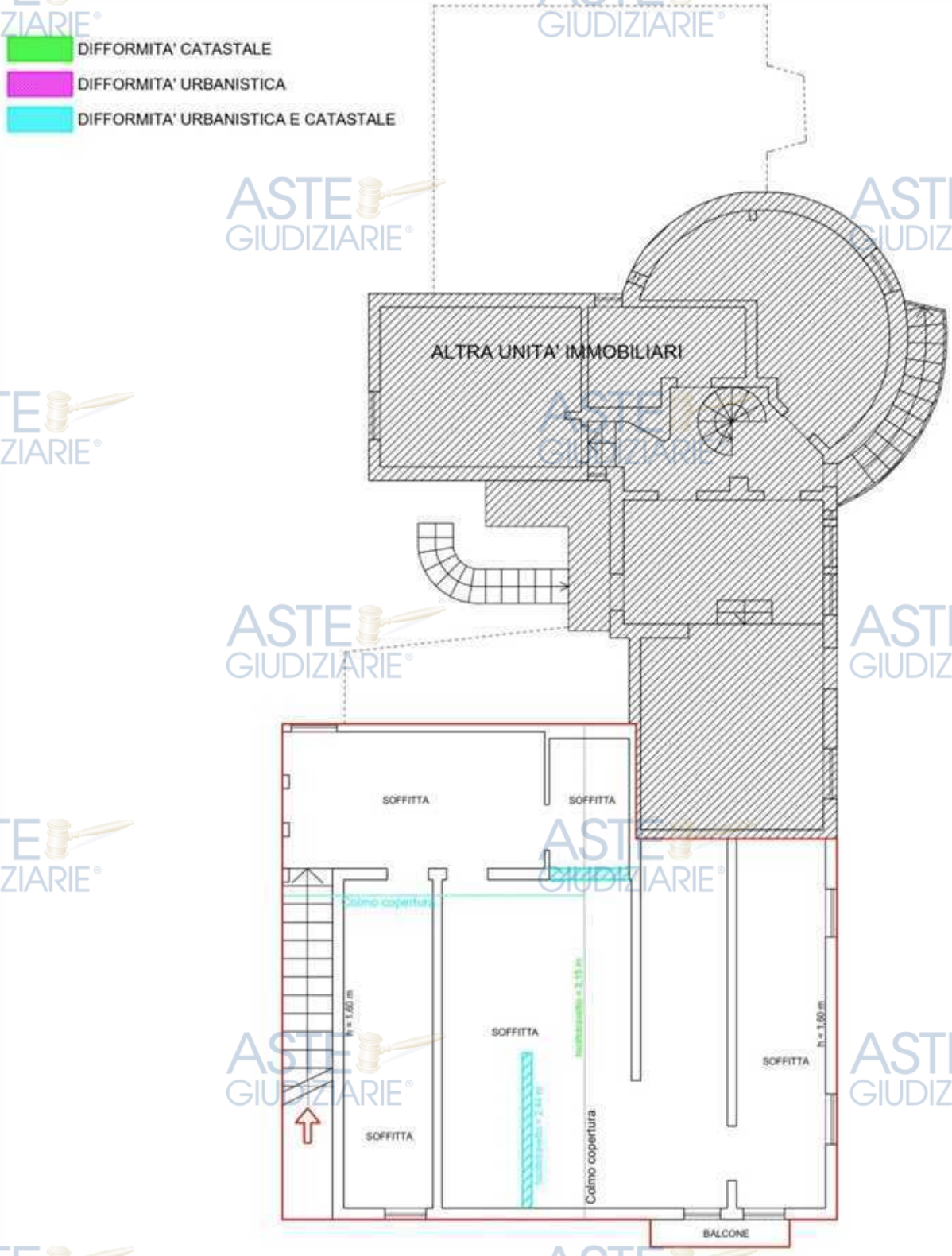
PIANTA LOTTO 5



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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Lotto 5 – SOTTOTETTO con indicate le difformità rilevate

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 4

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI



Vista aerea del fabbricato plurifamigliare



Vista dalla strada via Tito Speri

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Vista primo ingresso carraio



Vista secondo ingresso carraio

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Vista lato est del fabbricato



Vista 2 lato est del fabbricato

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Vista lato nord del fabbricato



Vista lato ovest del fabbricato con manufatti in comune

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Vista 2 lato est del fabbricato con manufatti in comune



Vista zone comuni del fabbricato

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 5

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI

FOTO LOTTO 1



Fotografia n.1 vista ingresso Lotto 1



Fotografia n.2 zona esterna a Lotto 1

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.3 Portico Lotto 1



Fotografia n.4 soggiorno

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.5 cucina



Fotografia n.6 ripostiglio

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.7 camera



Fotografia n.8 camera

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.8 camera matrimoniale



Fotografia n.9 bagno

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.10 bagno della camera matrimoniale





Fotografia n.11 pavimenti lotto 1

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

FOTO LOTTO 2



Fotografia n.1 esterno dell'ingresso Lotto 2



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.2 ingresso



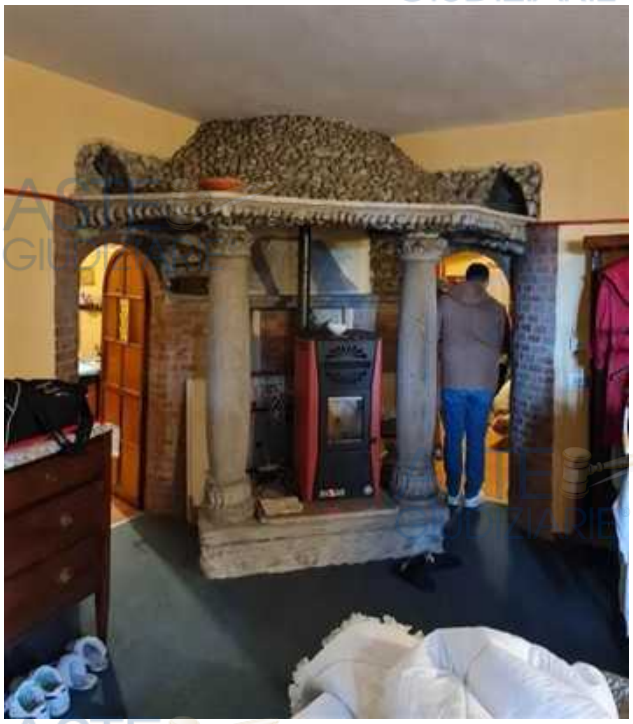
Fotografia n.3 cucina



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.4 tinello



Fotografia n.5 porte che collegano il tinello alle camere



Fotografia n.6 camera

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.7 camera



Fotografia n.8 particolare infisso e radiatore

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.9 cantina/lavanderia



Fotografia n.10 caldaia lotto 2

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.11 ripostiglio piano rialzato



Fotografia n.12 stufa a pellet

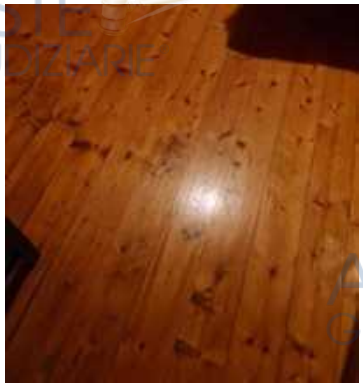
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5









Fotografia n.13 pavimenti lotto 2

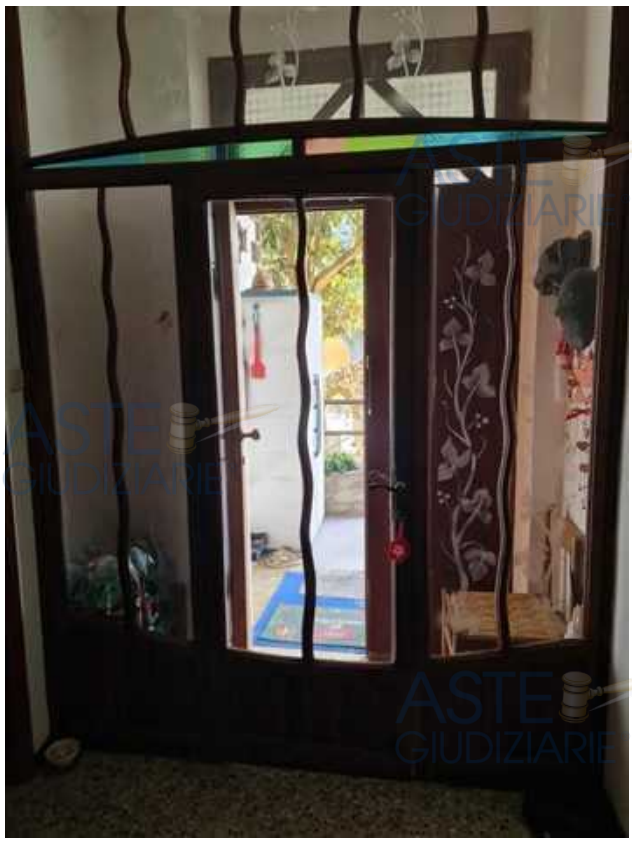
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

FOTO LOTTO 3



Fotografia n.1 esterno dell'ingresso lotto 3



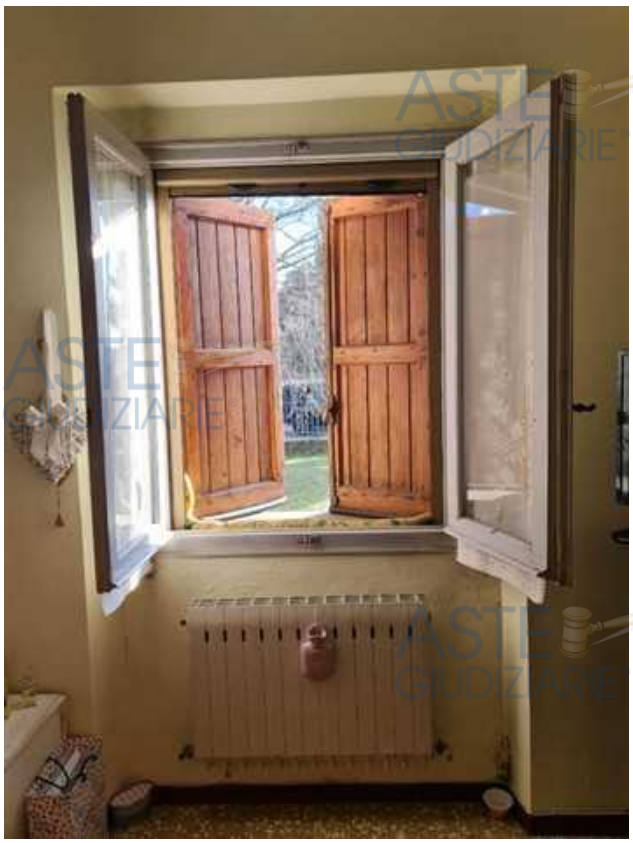
Fotografia n.2 ingresso lotto 3

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.3 camera



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.4 particolare infisso e radiatore camera



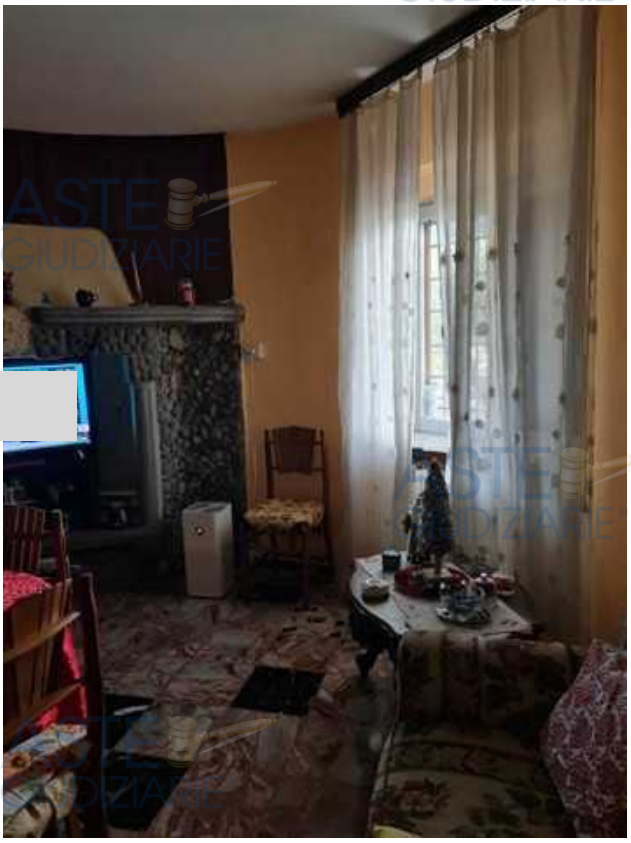
Fotografia n.5 bagno



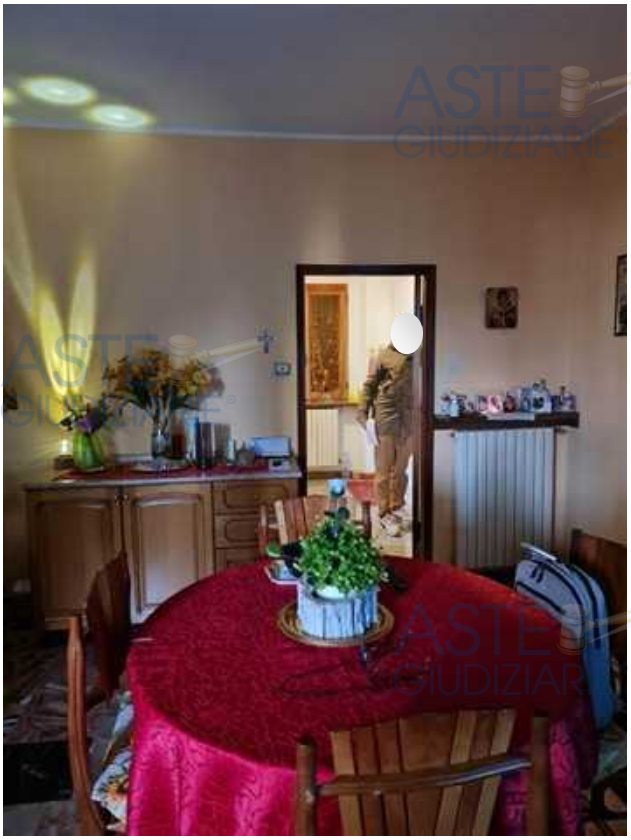
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.6 camera



Fotografia n.7 soggiorno



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.8 soggiorno



Fotografia n.8 cucina con caldaia



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.9 porta d'ingresso in cucina



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



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Fotografia n.11 terrazzo sul retro





Fotografia n.12 pavimenti lotto 3



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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

FOTO LOTTO 4



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



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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.3 atrio d'ingresso



Fotografia n.4 atrio con scala a chiocciola

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.5 bagno



Fotografia n.6 particolare infissi e radiatori del bagno

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



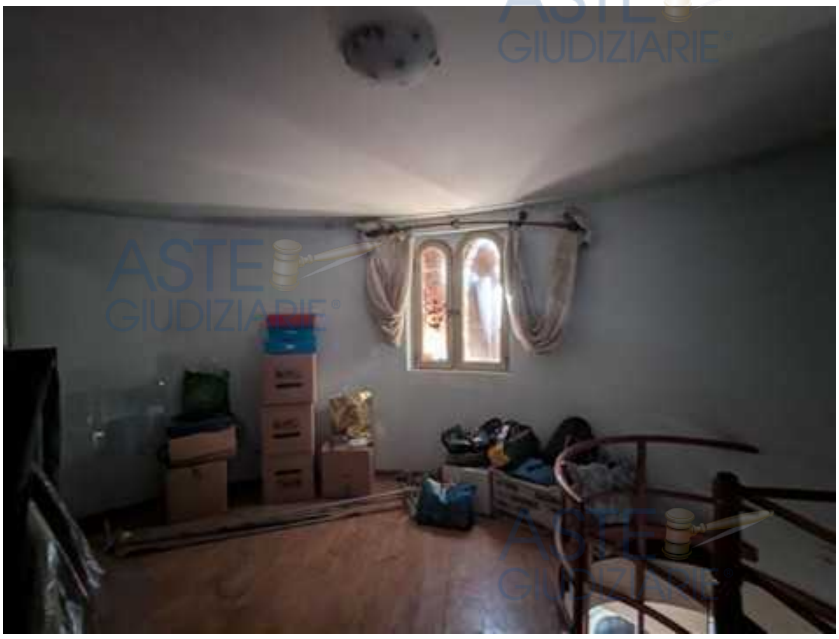
Fotografia n.7 camera



Fotografia n.8 cucina

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.9 camera piano superiore



Fotografia n.10 scaldabango

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

FOTO LOTTO 5



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



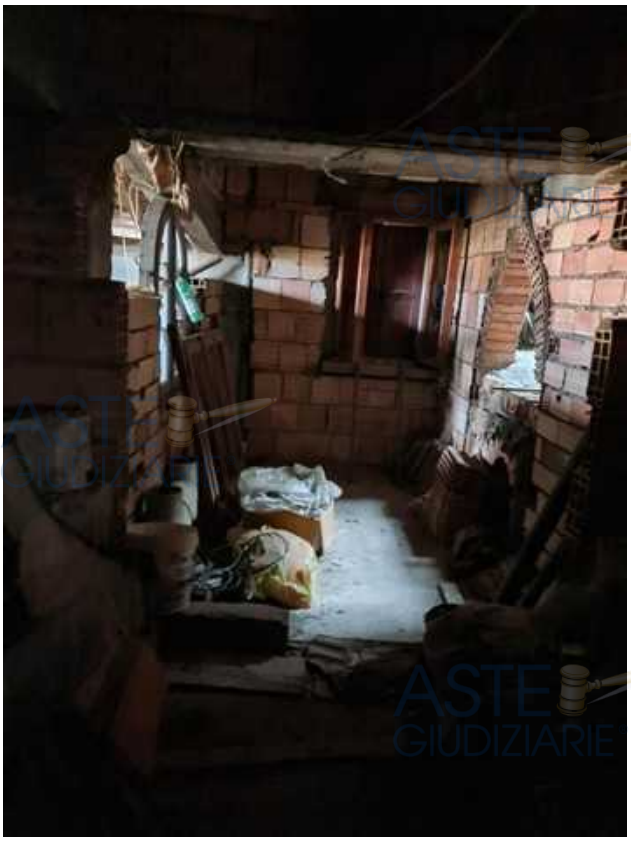
Fotografia n.2 locale soffitta

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.3 locale soffitta



Fotografia n.4 locale soffitta

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Fotografia n.5 locale soffitta



Fotografia n.6 locale soffitta

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 6

VISURA CATASTALE IMMOBILE

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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

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

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

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

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

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 14/02/2013 Pratica n. BS0035420 in atti dal 14/02/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 5279.1/2013)		

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

Unità immobiliari n. 5

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

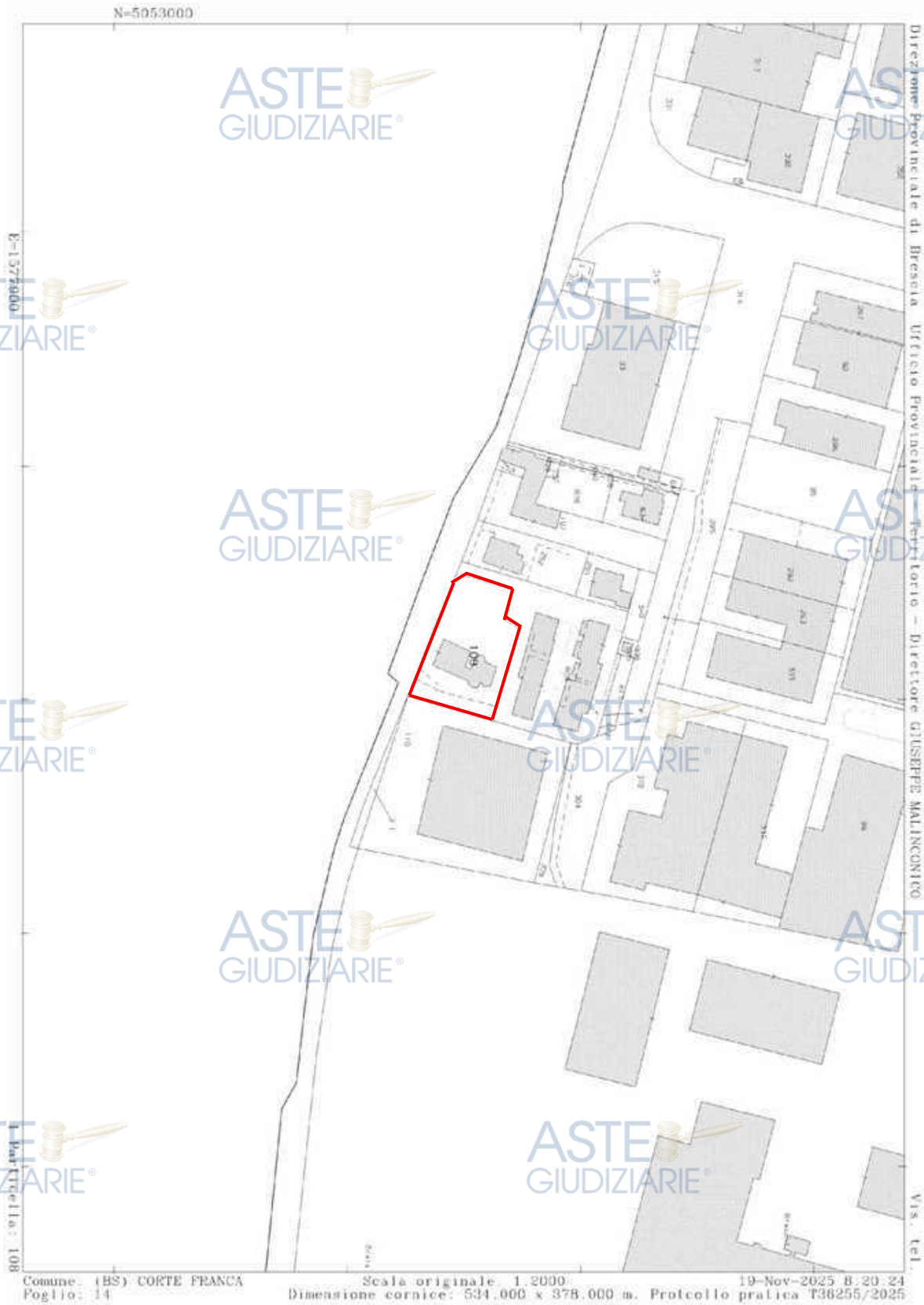
Visura telematica

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 7

ESTRATTO MAPPA

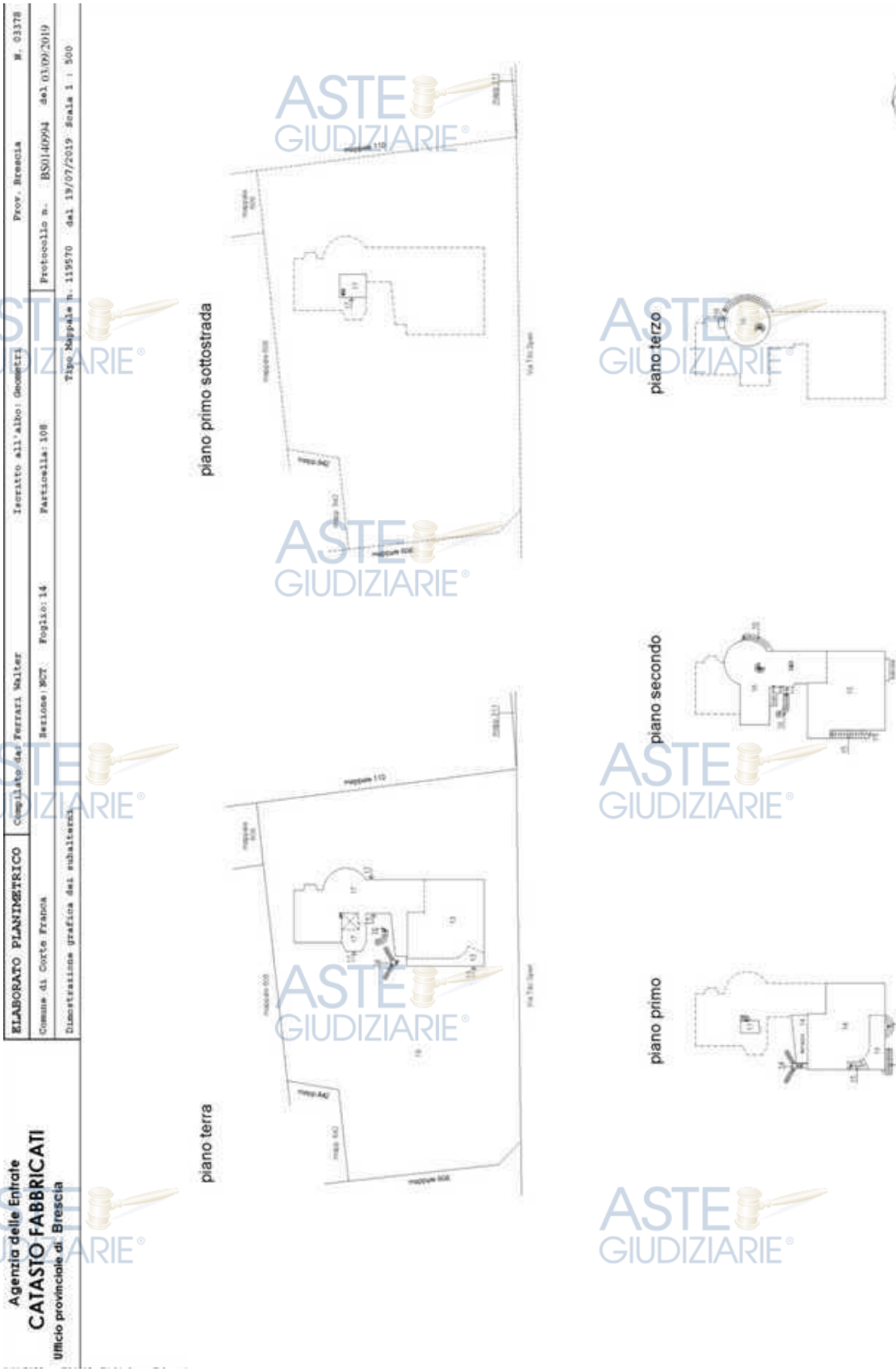


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 8

SCHEDE CATASTALI LOTTI



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

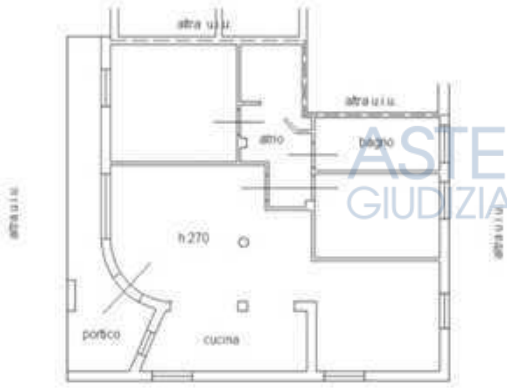
Dichiarazione protocollo n. BS0140994 del 03/09/2019
Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]
Via T. Speri civ. 17

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

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

Scheda n. 1 Scala 1: 200

piano terra





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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 2

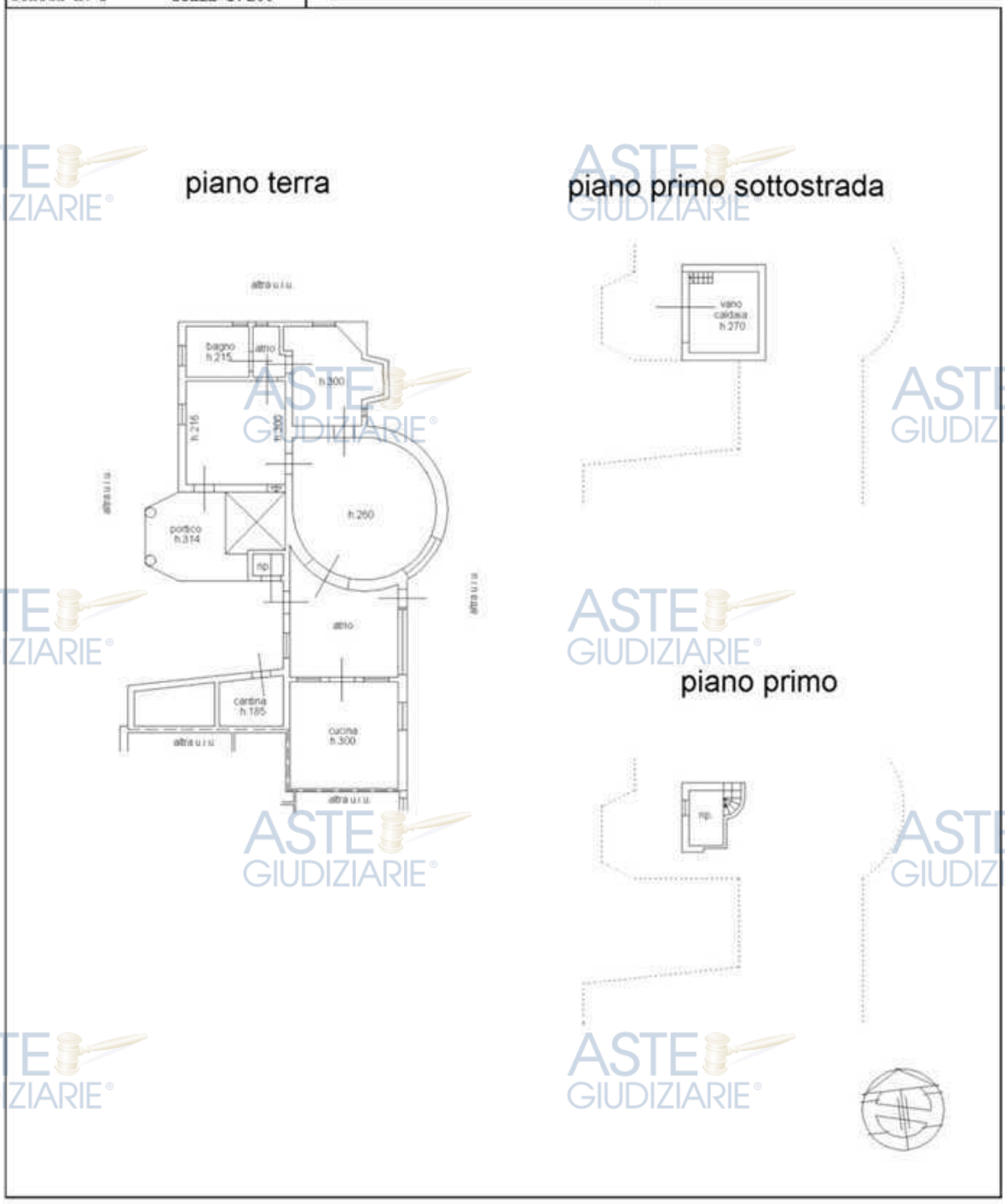
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

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

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

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

Scheda n. 1 Scala 1:200



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 3

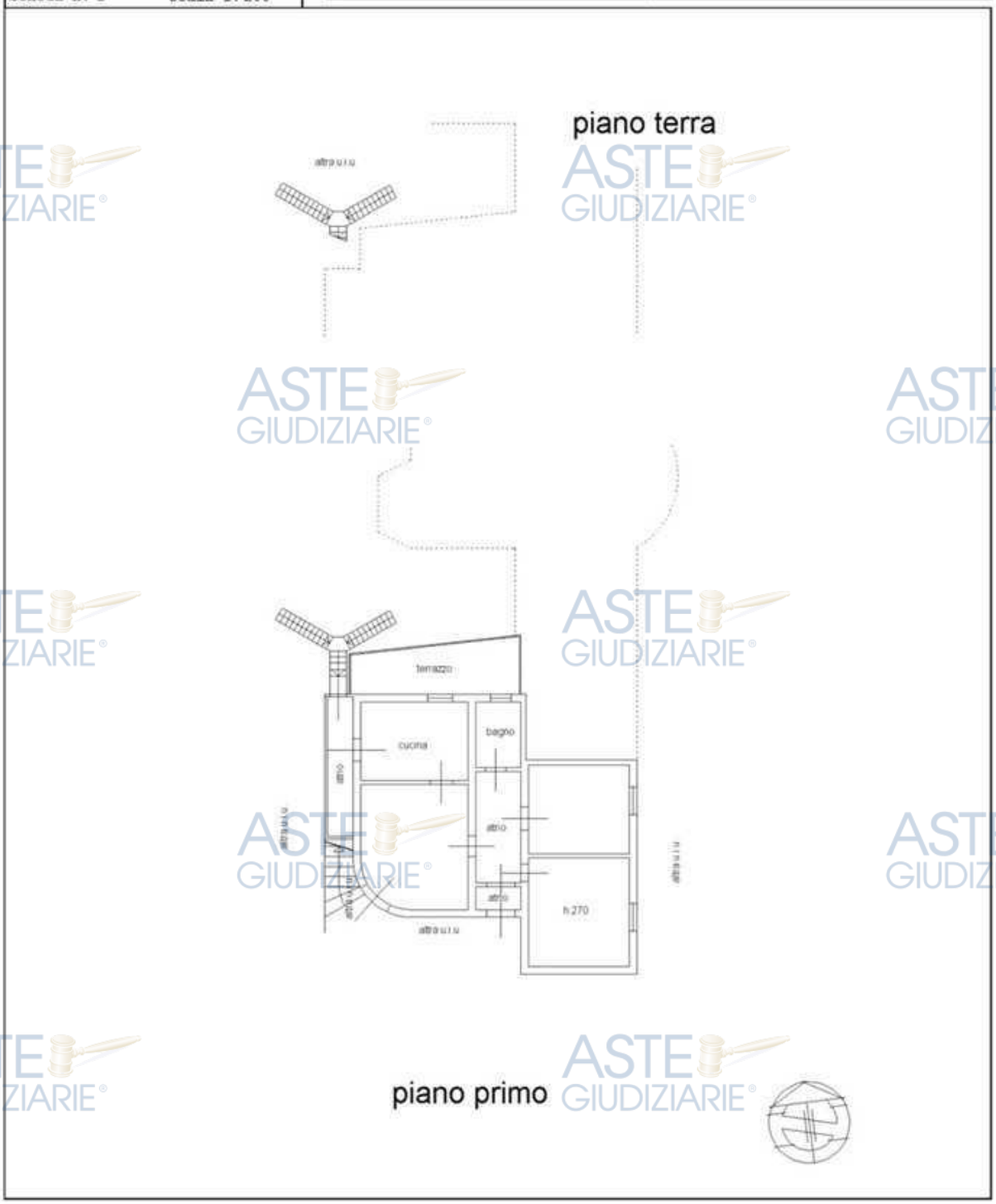
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

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

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

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

Scheda n. 1 Scala 1: 200



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 4

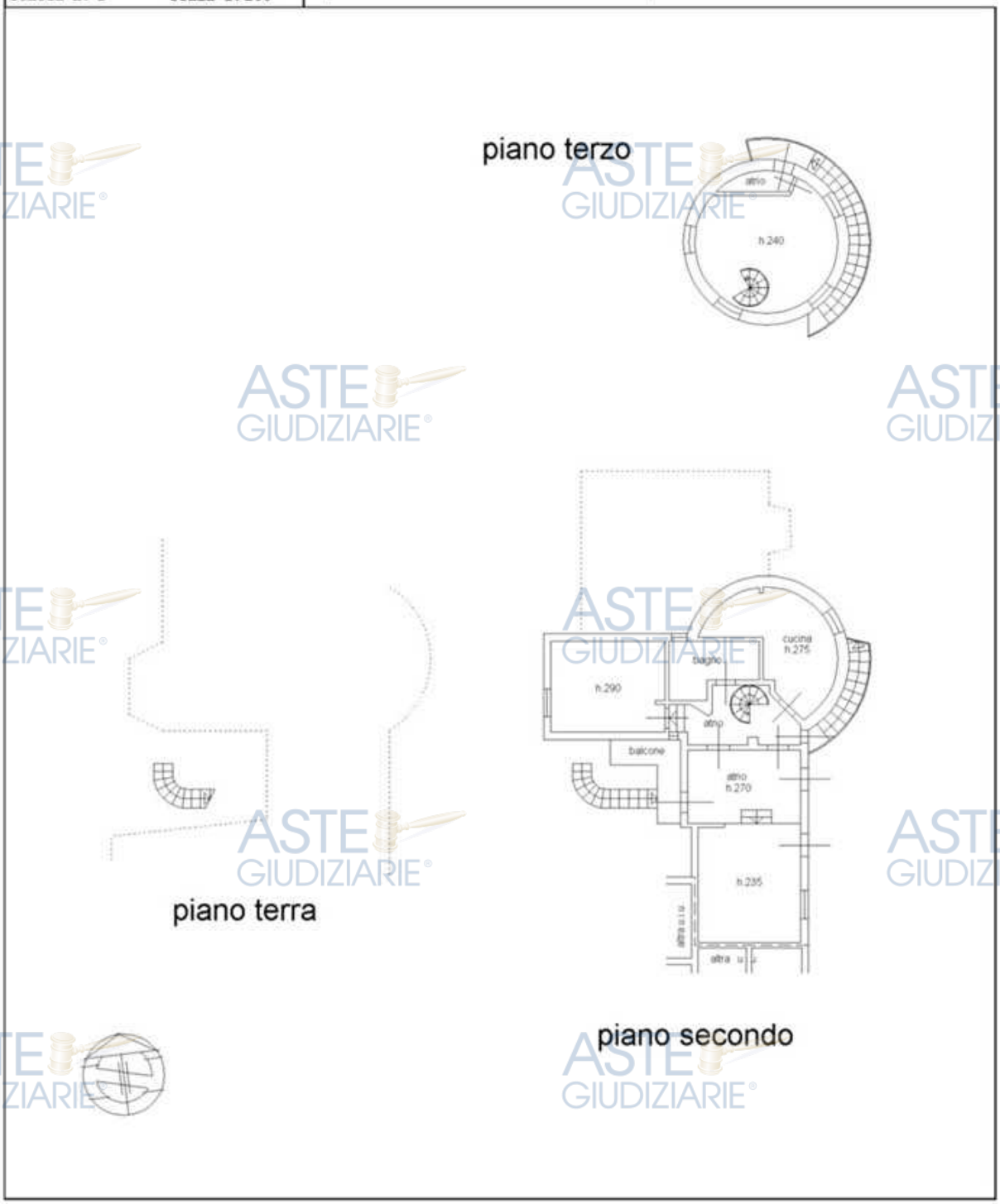
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

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

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 14
Particella: 108
Subalterno: 16

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

Scheda n. 1 Scala 1:200



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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 5

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

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

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 14
Particella: 108
Subalterno: 15

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

Scheda n. 1 Scala 1:200

piano primo



piano secondo



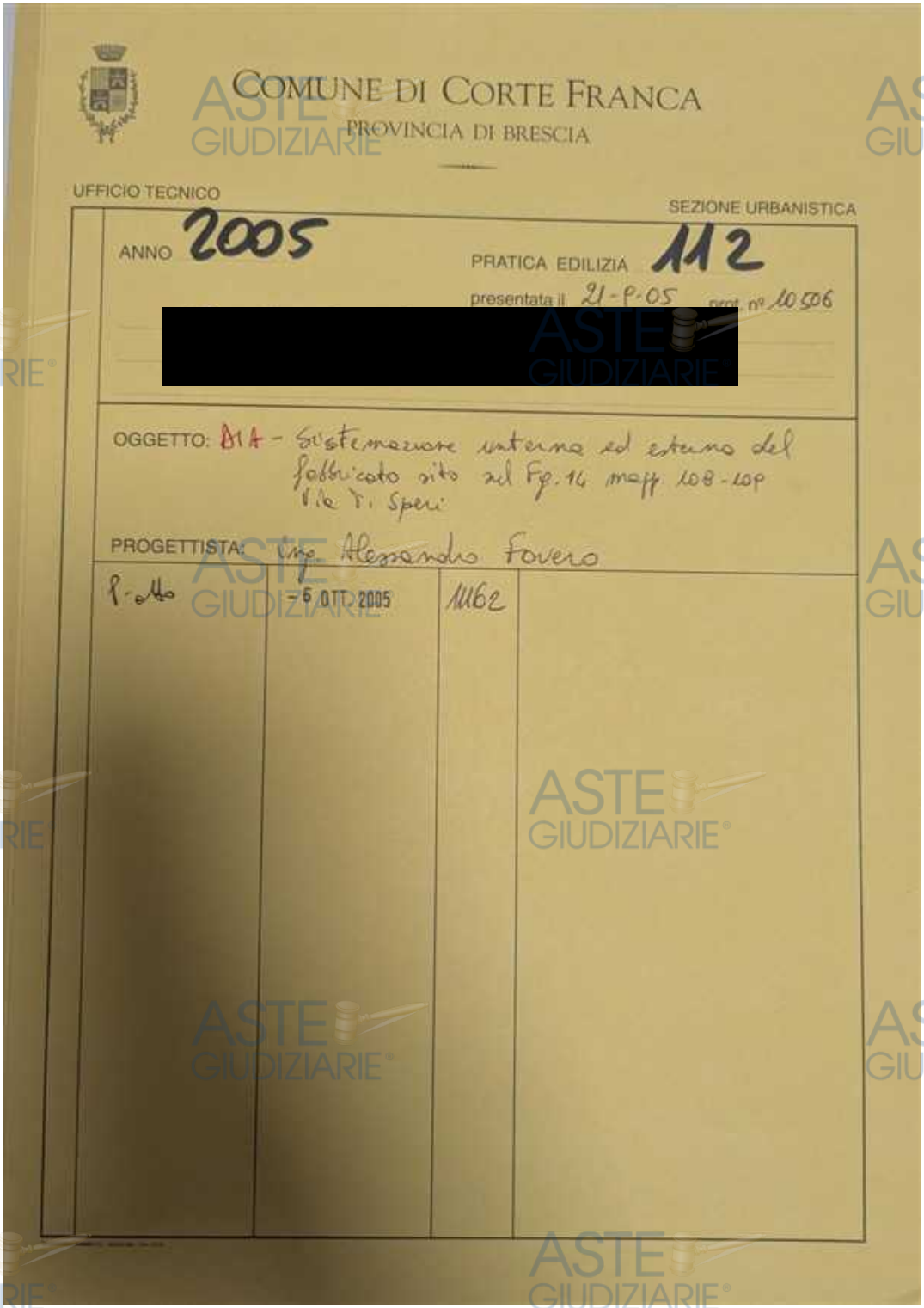


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 9

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



COMUNE DI CORTE FRANCA
PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO TECNICO — SEZIONE URBANISTICA

ANNO 2005 — PRATICA EDILIZIA 112

presentata il 21-9-05 prot. n° 10506

[redacted]

OGGETTO: DIA - Sistemazione interna ed esterna del fabbricato sito nel Fg. 16 mapp 108-109 V.le T. Speri

PROGETTISTA: Ing. Alessandro Fovero

P.to — 6 OTT. 2005 — 1162

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Tavola 2 – Planimetria – piante – prospetti e sezioni – stato di progetto

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5



Tavola 3 – Piante – prospetti e sezioni – situazione comparativa

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Tavola 4 – superamento delle barriere architettoniche – progetto adattabilità

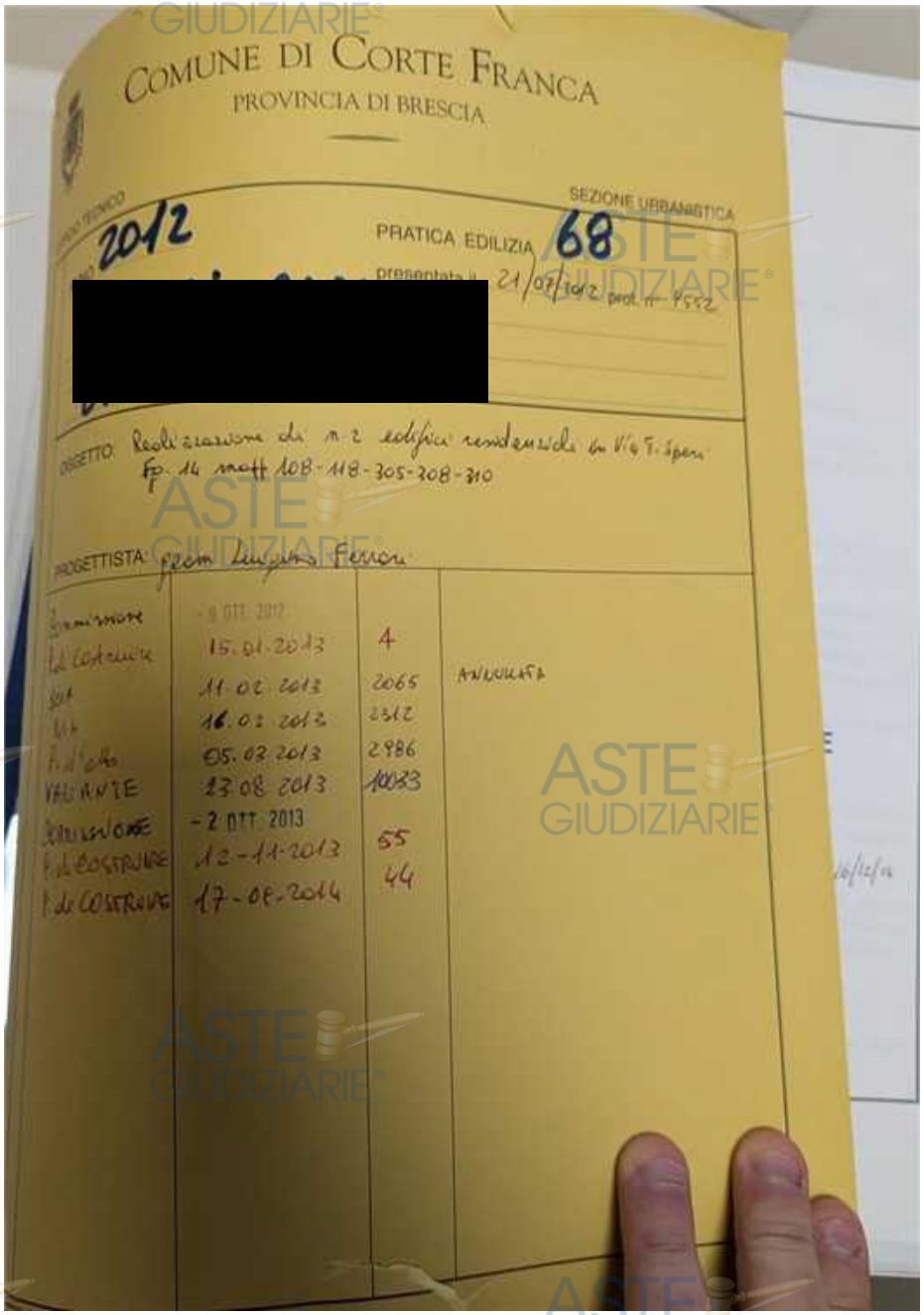
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 10

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

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



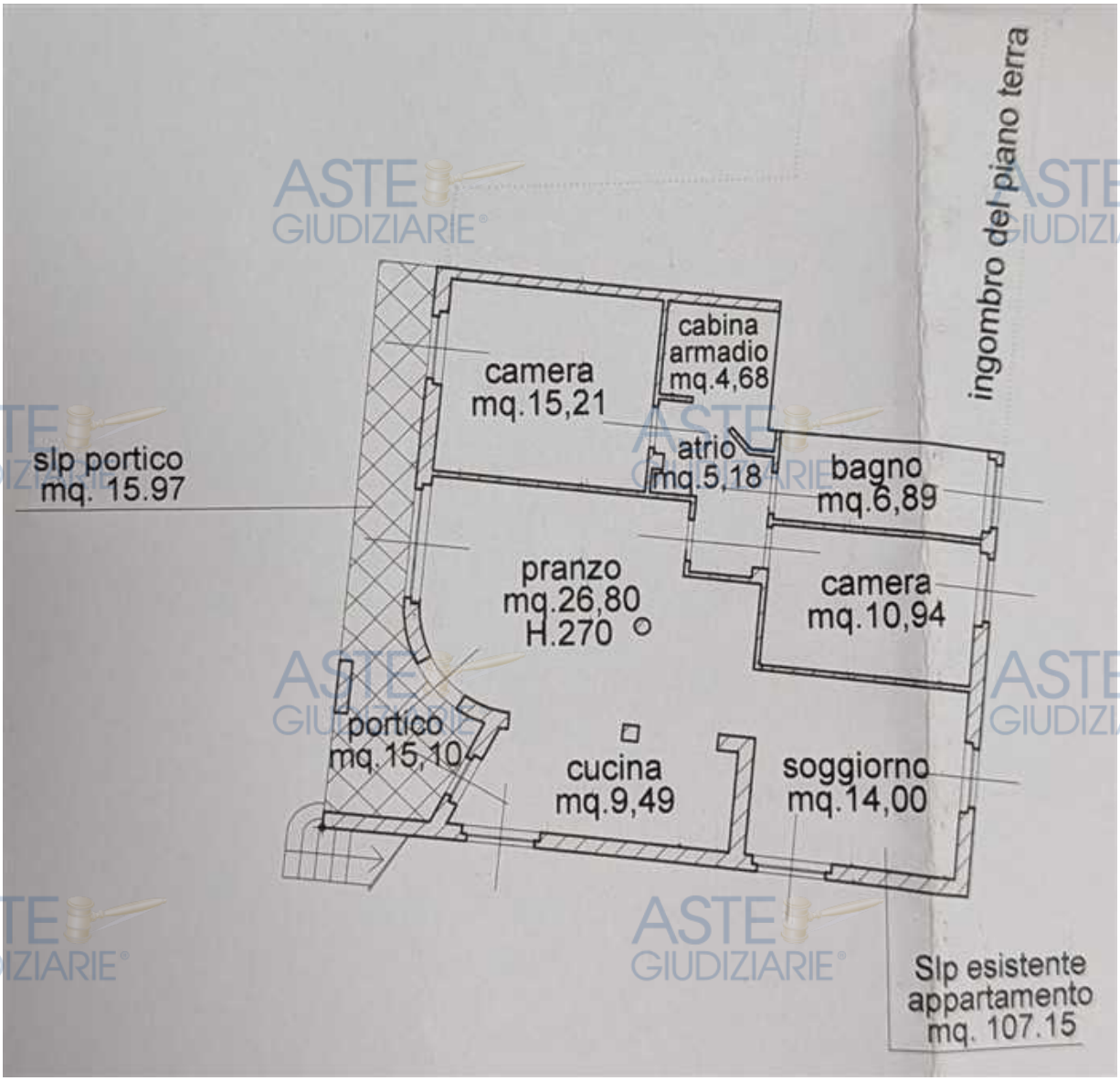
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

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

LOTTO 1



Piano Terra/interrato

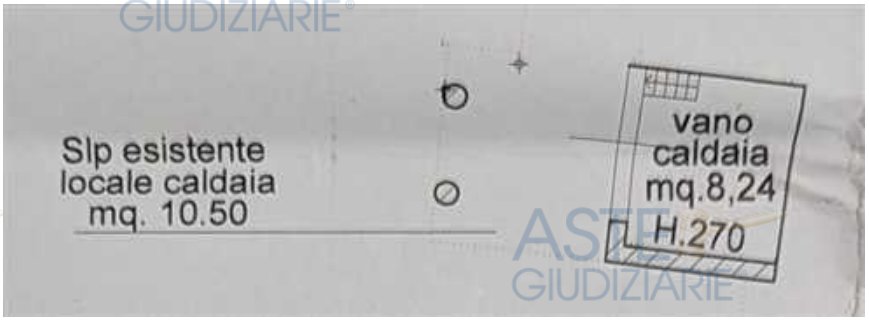
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 2



Piano terra

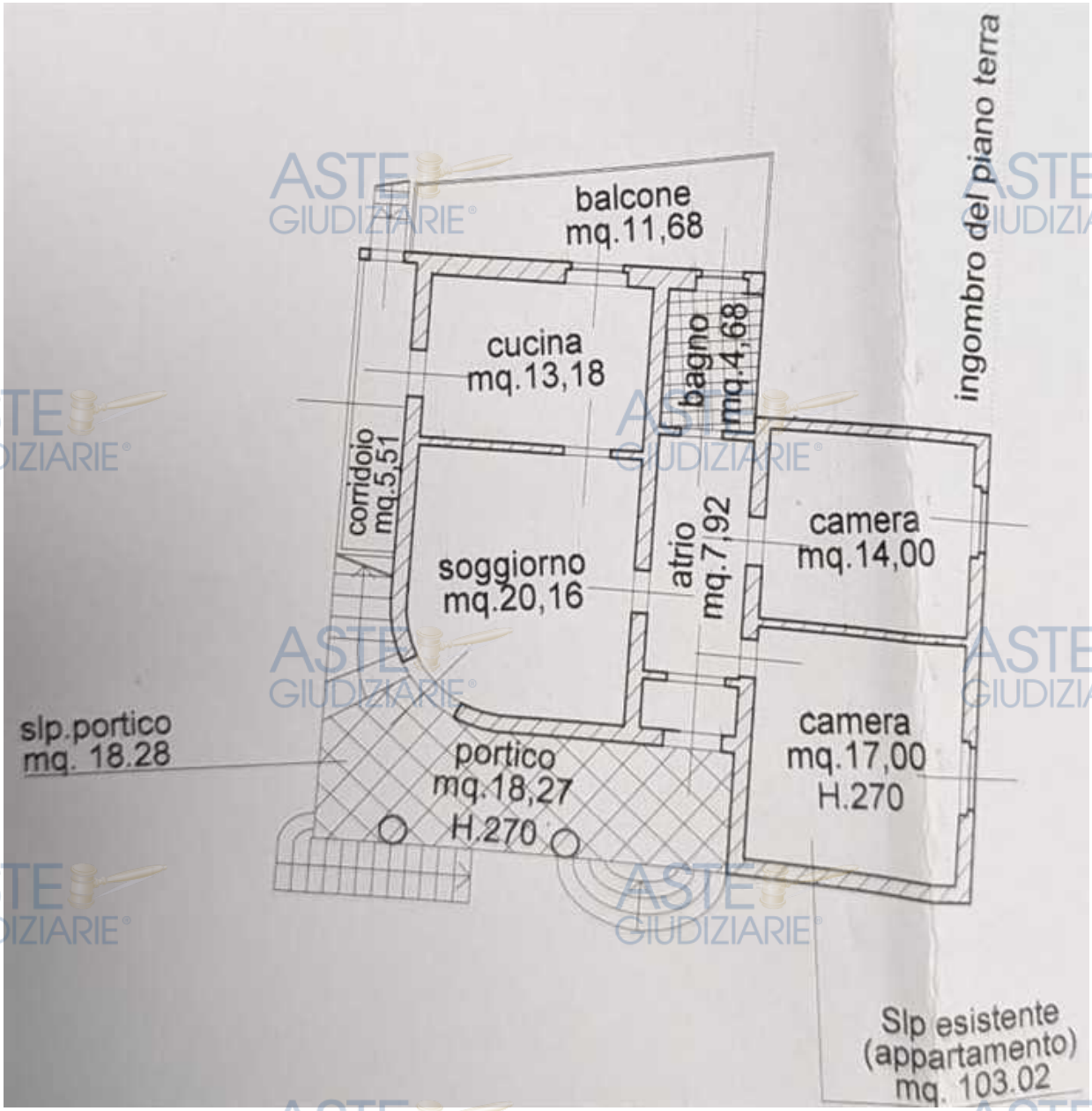


Piano interrato

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 3

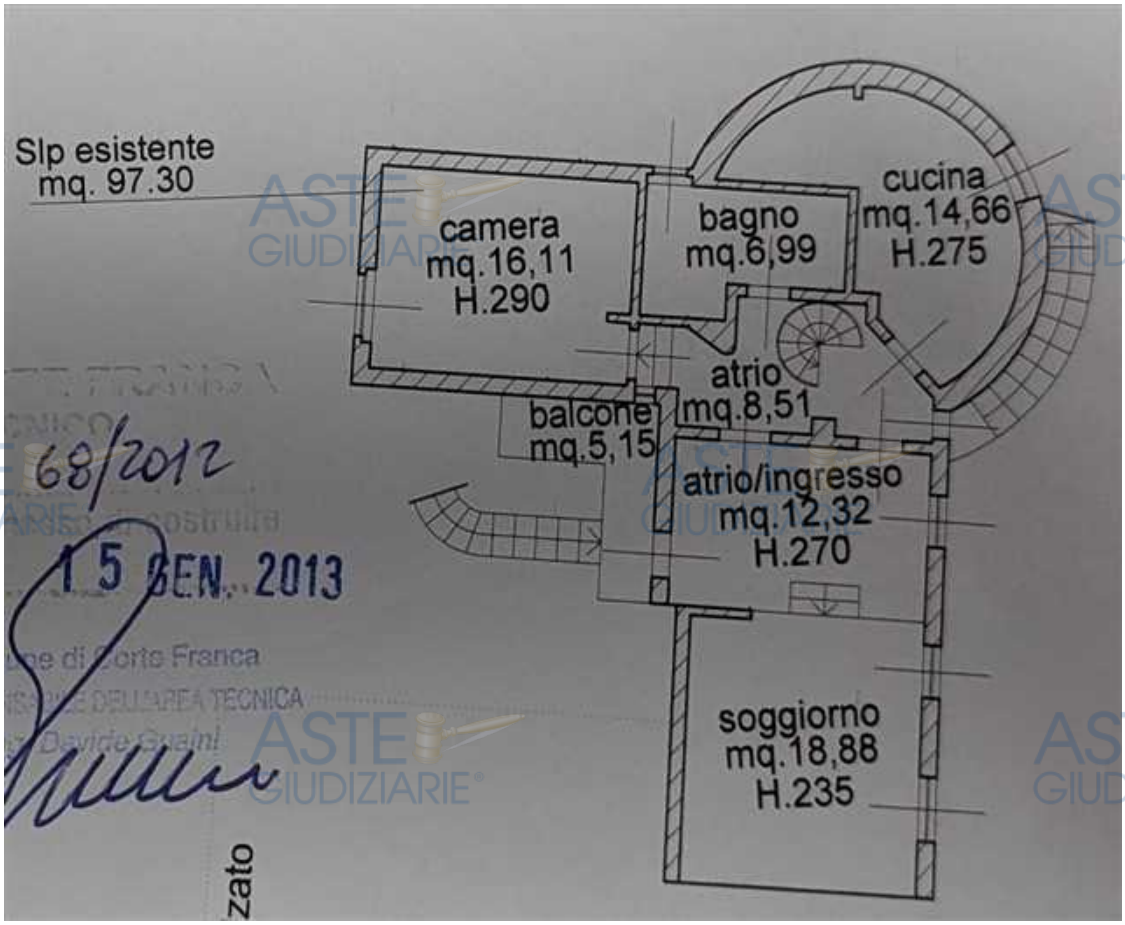


Piano rialzato

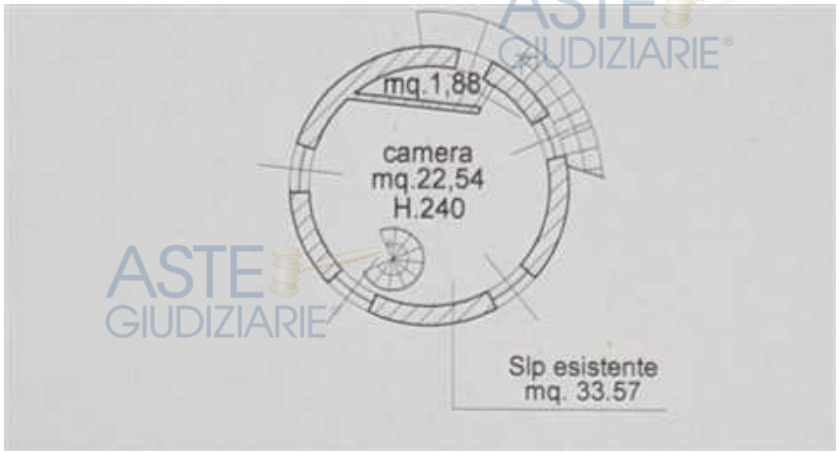
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 4



Piano primo

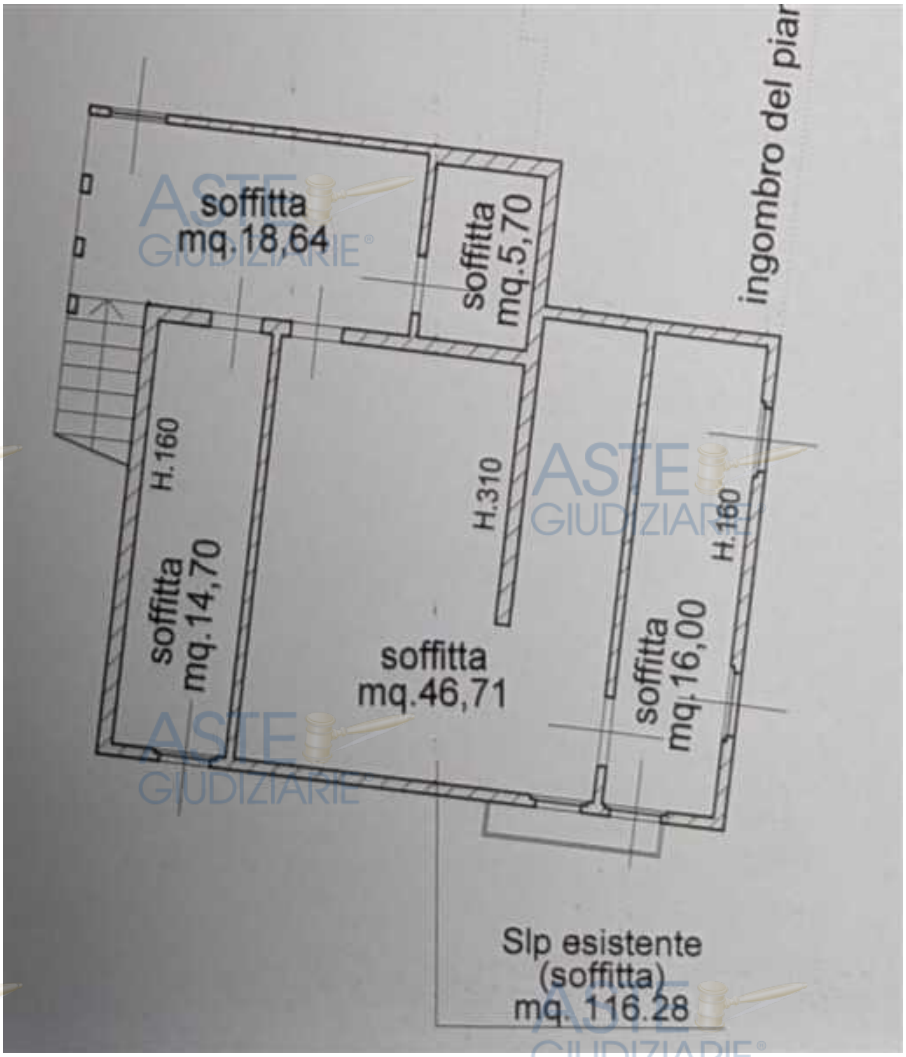


Piano secondo

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 5



Piano sottotetto

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 11

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 12

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

N. 54.409 REPERTORIO - N. 16.607 RACCOLTA

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

REPUBBLICA ITALIANA

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

Avanti a me dr. GIUSEPPE CRISTALDI Notaio residente in Soncino, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cremona-Crema, senza assistenza di testimoni avendovi il Comparente infrascritto con il mio consenso rinunciato, è personalmente comparso il Signor [redacted] nato in [redacted] (BS) il giorno [redacted], domiciliato e [redacted]

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

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

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

A)

PROPRIETA' PER L'INTERO

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

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

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/1** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;
- Foglio **NCT/14** mapp. **608/2** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;
- Foglio **NCT/14** mapp. **608/3** Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;
- Foglio **NCT/14** mapp. **608/4** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/5** Via Achille Grandi SNC, piano S1T1, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/6** Via Achille Grandi SNC, piano S1-1, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/7** Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/8** Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/9** Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/10** Via Achille Grandi SNC, piano T, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/11** Via Achille Grandi SNC, piano T, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/12** Via Achille Grandi SNC, piano S1-T, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/13** Via Achille Grandi SNC, piano 1-2, in corso di costruz.;

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

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/15** Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/16** Via T. Speri SNC, piano S1, in corso di costruz.;

- Foglio **NCT/14** mapp. **608/17** Via T. Speri SNC, piano S1, in

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

corso di costruz.;

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

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

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

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

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

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

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

B)

PROPRIETA' PER L'INTERO

In Comune di [redacted] (BS), unità immobiliari site alla Via Tito Speri n. 17 e costituite da appartamenti e relative pertinenze.

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

- Fg. **NCT/14** mapp. **108/14** Via T. Speri n. 17, piano T, Cat. A3, cl. 3, vani 5,5, R.C.E. 202,81;

- Fg. **NCT/14** mapp. **108/15** Via T. Speri n. 17, piano T-2, Cat. C2, cl. 2, mq. 100, R.C.E. 149,77;

- Fg. **NCT/14** mapp. **108/16** Via T. Speri n. 17, piano T-1-2, Cat. A3, cl. 3, vani 5,5, R.C.E. 202,81;

- Fg. **NCT/14** mapp. **108/17** Via T. Speri n. 17, piano S1-T, Cat. A3, cl. 3, vani 6, R.C.E. 221,25.

C)

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

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

CATASTO FABBRICATI

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

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

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

CATASTO TERRENI

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

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

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

Con il presente atto il Signor [redacted] dichiara di accettare, come accetta, puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, l'eredità del compianto papà Signor [redacted] che era [redacted]

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

guardo.

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

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

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

F.to: [redacted]

F.to: GIUSEPPE CRISTALDI L.S.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

ALLEGATO "A" AL N° 54408/16607 DI REP.

COMUNE DI [redacted]
PROVINCIA DI BRESCIA

Servizi Demografici
ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MORTE

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

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

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

Stato Civile CONIUGATO

Atto N° 8 Parte 1 Anno 2009 Comune [redacted] **(BS)**

Rilasciato in carta libera ad uso

[redacted] li 26/03/2013

L'Ufficiale di Stato Civile
Brunetta Brescianini

COMUNE DI CORTE FRANCA - BRESCIA

Comune [redacted] (BS) - Piazza di Franciacorta, 1 - Telefono 030 984468-030 984519-030 984528 - Fax 030 984535

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALLEGATO 13

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI LOTTI

LOTTO 1



Regione Lombardia – ARIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200006922 VALIDO FINO AL: 14/03/2032

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [x] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi

Regione : Lombardia
Comune : CORTE FRANCA
Indirizzo : Via Tito Speri 17
Piano : T
Interno :
Coordinate GIS : 45.62728 10.00132

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1993-2006
Superficie utile riscaldata (m²) : 100.75
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 285.33
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	CORTE FRANCA								Sezione		NCT		Foglio	14	Particella	108		
Subalterni	da	13	a	13		da		a			da		a		da		a	
Altri subalterni																		

Servizi energetici presenti
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] 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

INVERNO | ESTATE

Prestazione energetica globale

Più efficiente
A4
A3
A2
A1
B
C
D
E
F
G
Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA
E

EP gl, nren
156.96
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(67,45)

Se esistenti:

Pag. 1

FAC-SIMILE

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200006922 **VALIDO FINO AL:** 14/03/2032

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 EPgl,nren kWh/m² anno 156.96
☑	Gas naturale	1515,11 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0.00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 29.87
☐	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					E 134.92 kWh/m² anno
REN2	Intervento sui serramenti	NO	14.90	E (134.92)	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

FAC-SIMILE

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200006922 VALIDO FINO AL: 14/03/2032

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	395.33	m^3
S – Superficie disperdente	226.64	m^2
Rapporto S/V	0.57	
$EP_{H,nd}$	108.47	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0200	-
Y_{IE}	0.00	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

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

FAC-SIMILE

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200006922 **VALIDO FINO AL:** 14/03/2032

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 14/03/2022 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale** _____

FAC-SIMILE
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200006922 **VALIDO FINO AL:** 14/03/2032

[redacted]

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 (EPgl,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 da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

[redacted]

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 2

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Regione Lombardia – ARIA

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010223 **VALIDO FINO AL:** 21/06/2033

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune [redacted]
Indirizzo :VIA TITO SPERI 17
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1946-1960
Superficie utile riscaldata (m^2) : 98.40
Superficie utile raffrescata (m^2) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m^3) : 366.43
Volume lordo raffrescato (m^3) : 0.00

Comune catastale	[redacted]	Sezione	NCT	Foglio	14	Particella	108
Subalterni	da 17 a 17	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

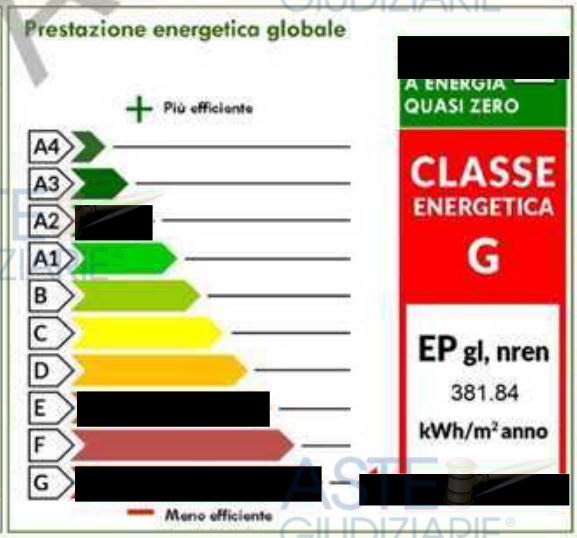
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(82.22)

Se esistenti:

Pag. 1

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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 EPgl,nren kWh/m² anno 381.84
☑	Gas naturale	3599,98 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0.00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 72.66
☐	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}	CorteFranca_viaTitoSperi17_sub17_intervento_migliorativo	NO	10.00	G (365.65)	kWh/m² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	366.43	m^3
S – Superficie disperdente	296.65	m^2
Rapporto S/V	0.81	
$EP_{H,nd}$	259.85	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0200	-
Y_{IE}	0.25	W/m^2K

[redacted]

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	2006		Gas naturale	26.00	0.72	η_H	0.00	359.97
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2006		Gas naturale	26.00	0.78	η_w	0.00	21.87
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010223 **VALIDO FINO AL:** 21/06/2033

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Christian Zanetti
Indirizzo	Via Marconi 6, Provaglio d'Iseo (Brescia)
E-mail	christian.zanetti@geopec.it
Telefono	3495773495
Titolo	Diploma di geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l[redacted]zione 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 incompatibilita' di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 21/06/2023 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale** _____

FAC-SIMILE

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010223 **VALIDO FINO AL:** 21/06/2033

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 (EPgl,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 da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

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

Firmato Da: Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 3

Regione Lombardia – ARIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200003021 **VALIDO FINO AL:** 23/03/2031

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [x] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune [redacted]
Indirizzo :VIA TITO SPERI 17
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1946-1960
Superficie utile riscaldata (m^2) : 76.28
Superficie utile raffrescata (m^2) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m^3) : 281.01
Volume lordo raffrescato (m^3) : 0.00

Comune catastale	[redacted]				Sezione		NCT		Foglio	14		Particella	108	
Subalterni	da	14	a	14		da		a			da		a	
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

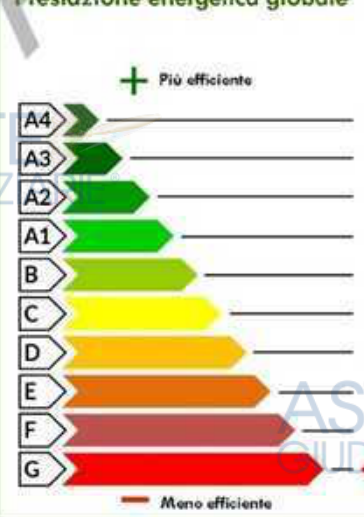
[redacted]

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA G

EP gl, nren 338.97 kWh/m^2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(83.72)

Se esistenti:

[redacted]

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

[redacted]

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 EPgl,nren kWh/m² anno 338.97
☑	Gas naturale	2477.41 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0.00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 64.50
☐	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	CorteFranca_ViaTitoSperi17_sub14_intervento_migliorativo	NO	10.00	F (244.87)	kWh/m² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200003021 VALIDO FINO AL: 23/03/2031

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	281.01	m^3
S – Superficie disperdente	220.28	m^2
Rapporto S/V	0.78	
$EP_{H,nd}$	223.54	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0200	-
Y_{IE}	0.08	W/m^2K

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	2001		Gas naturale	26.50	0.71	η_H	0.00	315.71
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2001		Gas naturale	26.50	0.79	η_W	0.00	23.26
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

FAC-SIMILE
Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5
Firmato Da:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200003021 VALIDO FINO AL: 23/03/2031

[redacted]

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	CHRISTIAN ZANETTI
Indirizzo	VIA MARCONI 6, PROVAGLIO D'ISEO (BRESCIA)
E-mail	christian.zanetti@geopec.it
Telefono	3495773495
Titolo	Diploma di geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l[redacted]zione 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 incompatibilita' di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 23/03/2021 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

FAC-SIMILE

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200003021 **VALIDO FINO AL:** 23/03/2031

[redacted]

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 (EPgl,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 da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

[redacted]

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

LOTTO 4

Regione Lombardia – ARIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010123 **VALIDO FINO AL:** 21/06/2033

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune [redacted]
Indirizzo :VIA TITO SPERI 17
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1946-1960
Superficie utile riscaldata (m²) : 102.87
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 369.54
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale	[redacted]					Sezione		NCT		Foglio	14	Particella	108
Subalterni	da	16	a	16		da	a			da	a	da	a
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] 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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA **G**

EP gl, nren 407.10 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(82.51)

Se esistenti:

Pag. 1

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010123 **VALIDO FINO AL:** 21/06/2033

[redacted]

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 EPgl,nren kWh/m² anno 407.10
☑	Gas naturale	4012.49 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0.00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 77.47
☐	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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}	CorteFrancaviaTitoSperi_sub16_intervento_migliorativo	NO	10.00	G (378.01)	kWh/m² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

FAC-SIMILE

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:

V – Volume riscaldato	369.54	m^3
S – Superficie disperdente	242.56	m^2
Rapporto S/V	0.66	
$EP_{H,nd}$	281.28	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0200	-
Y_{IE}	0.22	W/m^2K

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1706200010123 VALIDO FINO AL: 21/06/2033

[redacted]

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 21/06/2023 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

FAC-SIMILE
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (EPgl,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 da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

Firmato Da: Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

AALLEGATO 14

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

VISURA 106859 DEL 20/01/2026

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2025
Comune: Corte Franca
Tipo immobile: Abitazioni

Zona: **Corte Franca**

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

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo:immobili da 0 (max 2024) a 5 (min 2019) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni
Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min 2004) anni.
Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1994) a 40 (min 1984) anni
Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1974) a 60 (min 1964) anni.
Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1954) a 80 anni (min 1944) anni.
I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuovo classificazione definita dalla normativa vigente.
I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.
I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

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

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

Note per capannoni:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni
Recente: vetustà da 10 a 15 anni
Agibile1: vetustà da 20 a 25 anni
Agibile2: vetustà da 30 a 35 anni
Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

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

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

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: [redacted]

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

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1250	L	3,5	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1600	L	4,1	4,9	L
Autorimesse	NORMALE	600	720	L	1,9	2,2	L
Box	NORMALE	660	830	L	2	3	L
Posti auto coperti	NORMALE	460	570	L	1,4	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	420	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1350	L	4	4,7	L

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

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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1d50fa5
Firmato Da: [redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009