RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°94/2025

Giudice delegato: Dott. Davide Foppa Vicenzini

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

CONDOMINIO DIAZ

nella persona dell'amministratore protempore Dott. Andrea D'Amico

con sede in Via Armando Diaz 3

CF: 98004960179

Rappresentato:

Avv. Manuel Soldi Viale della Stazione 63 Brescia

Esecutato:

[redacted] CF: [redacted]

Residente a [redacted]

per l'intero

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Carlo Gorio con studio in Brescia Via Bottonaga 4 Tel. 030 3757406

Fax. 030 2899490 carlogorio@ingambiente.it; carlo.gorio@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°954

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Gorio è stato nominato dal Giudice delle esecuzioni Immobiliari consulente tecnico d'uffici per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 04/02/2026.

In data 17/02/2026 il sottoscritto ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
B) Identificazione e descrizione attuale dei beni
C) Stato di possesso
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
E) Regolarità edilizia ed urbanistica
F) Formazione dei lotti
G) Valore del bene e costi

Udienza per la determinazione della modalità di vendita fissata in data 17/06/2026.

Il CTU:

- Visti gli atti e la documentazione depositati
- Visti i PGT vigenti e le NTA dei comuni in cui sono inseriti gli immobili
- Effettuate le opportune ricerche presso gli uffici tecnici dei comuni in cui sono inseriti gli immobili
- Effettuate le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate
- Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili

Redige il seguente rapporto di valutazione.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2 c.p.c. in particolare è stata depositata una relazione ventennale a firma del Notaio Giancarlo Camardella in data 13/06/2025, ciò in ottemperanza all'art. 567 del c.p.c. che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze degli accertamenti catastali e dei registri immobiliari.

Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare.

Si è provveduto al recupero di tutti i documenti catastali e precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Brescia
- Visure catastali storiche per immobile
- Visure conservatoria

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

B – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Descrizione sintetica: n°1 appartamento posti al primo piano

Ubicazione: Via Armando Diaz n°3 Brescia

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170 (ex 2342/2)	2	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Descrizione sintetica: n°1 appartamenti posti al primo piano

Ubicazione: Via Armando Diaz n°3 Brescia

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170 (ex 2342/3)	3	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Descrizione sintetica: box

Ubicazione: Via Armando Diaz n°3 Brescia

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	172 (ex 4655)	1	C/6	8		24 mq	€ 148,74

Diritto di proprietà: piena proprietà

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Si precisa che l'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento immobiliare come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Brescia

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170	17	C/2	1		93 mq	€ 115,27

con diritto di proprietà in quota di 114/1000 **è stata alienata in data 03/02/1999 come da atto di compravendita del Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona Rep. 37616/5075 (vedasi allegato).**

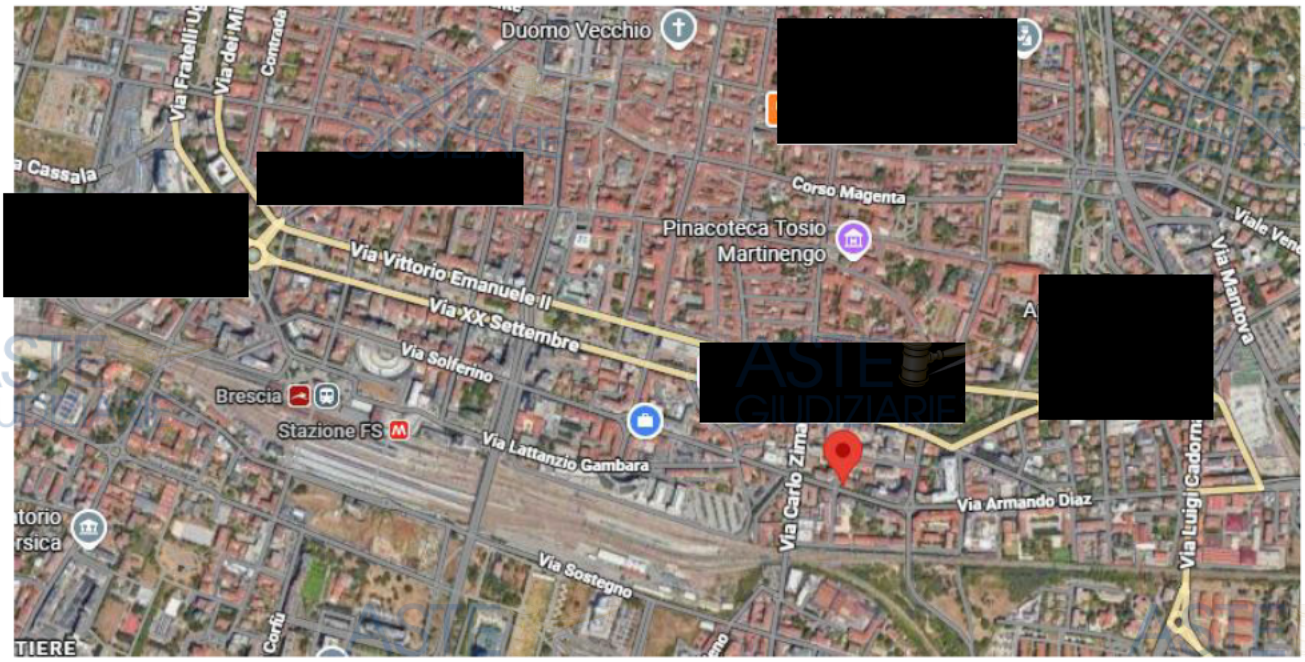
Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Localizzazione geografica

Brescia Via Armando Diaz n°3

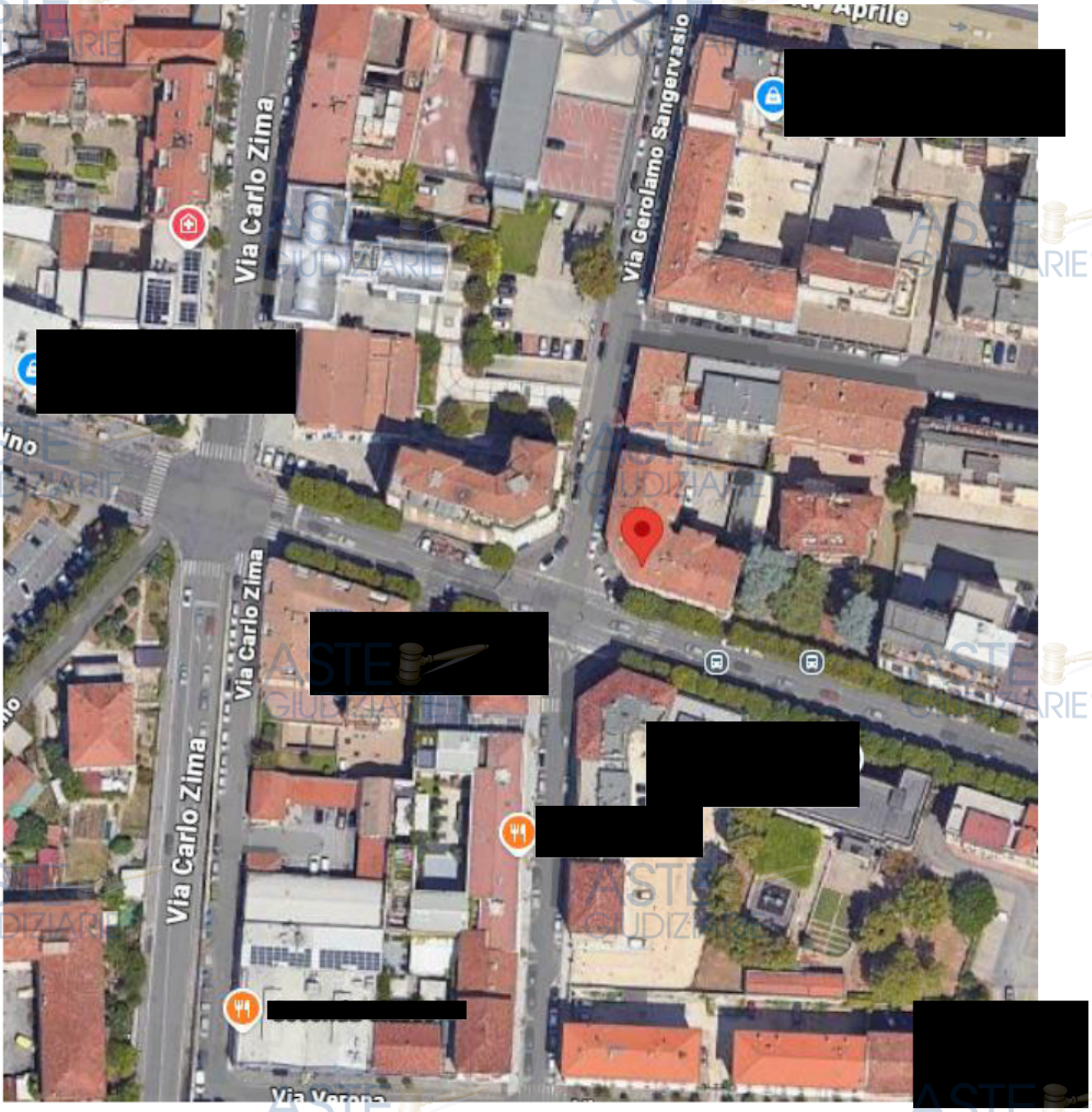




Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8



Localizzazione Via Armando Diaz n°3 Brescia

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8



Via Armando Diaz n°3 Brescia

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Descrizione

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono inserite nel Condominio DIAZ in Via Armando Diaz n°3.

Trattasi di n°2 appartamenti posti al primo piano uno a fianco all'altro ed un box posto al piano terra.

Si accede agli appartamenti entrando nell'androne del palazzo e percorrendo la scala comune posta a sinistra del complesso.



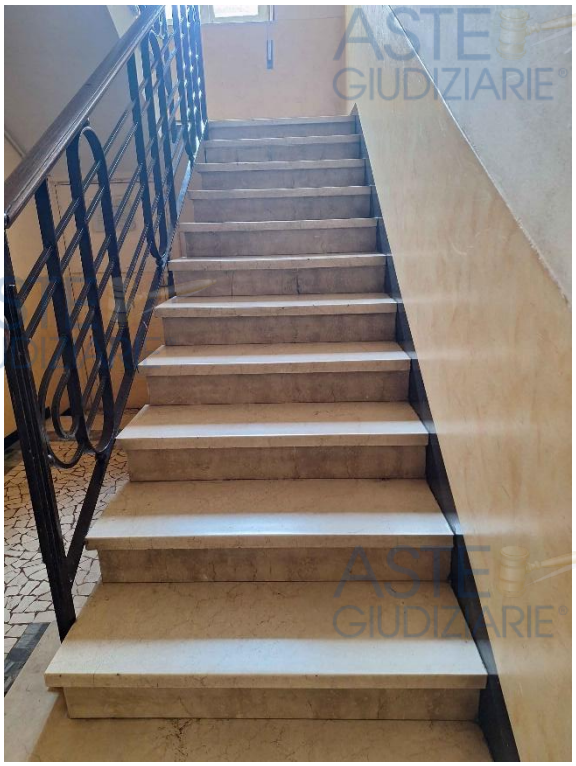
Androne del palazzo

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8





Scala di accesso al primo piano

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito in data 24/03/2026.

L'appartamento accatastato al sub. 2 è posto sulla destra salendo dalle scale comuni.

Esso è composto da un ingresso-corridoio con un piccolo ripostiglio sulla destra.



Corridoio

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

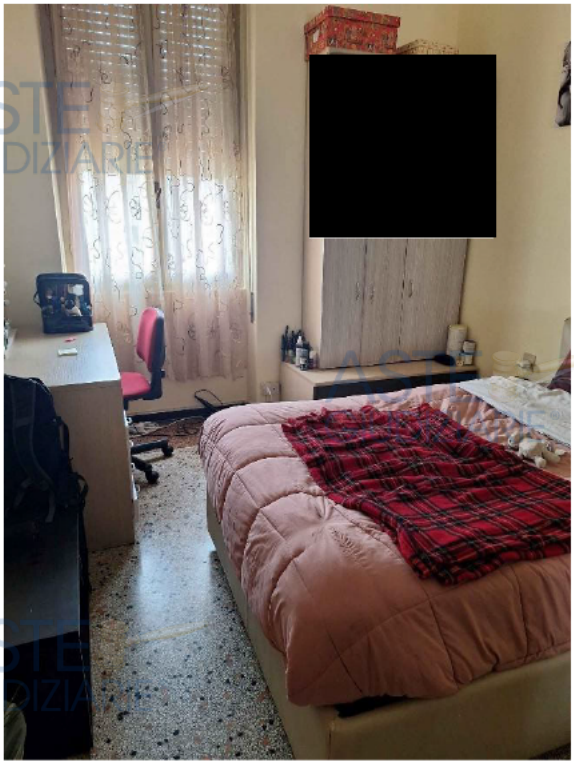
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Ripostiglio

Entrando sempre sulla destra sono presenti due camere matrimoniali spaziose, di cui una con un piccolo balconcino.





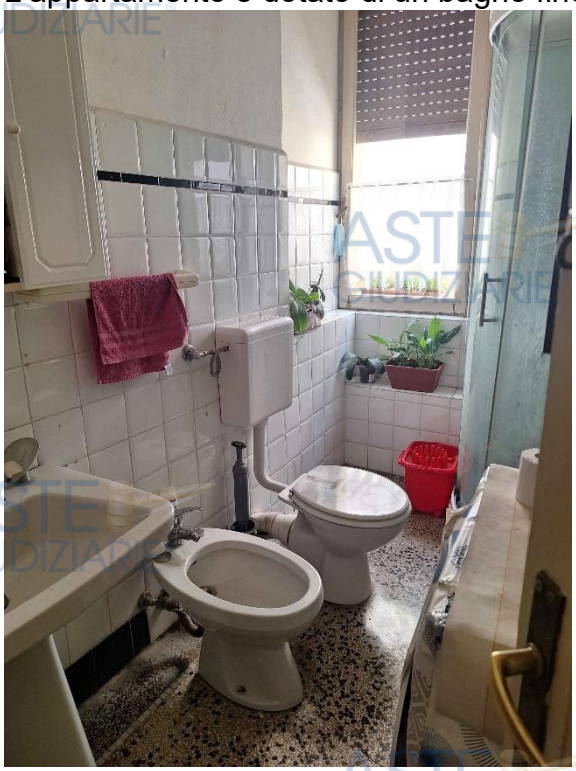
Camere Matrimoniali

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

L'appartamento è dotato di un bagno finestrato con box doccia.



Bagno

Nella stanza successiva è presente la cucina con finestra: in un angolo è stata posizionata la caldaia.



Cucina

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

In fondo al corridoio è localizzato il soggiorno dotato di 2 finestra che si affacciano sulla Via Sangervasio.





Soggiorno

Le finiture dell'immobile sono tipiche dell'epoca di costruzione.

I pavimenti del soggiorno sono in parquet, mentre nel resto dell'appartamento sono posati pavimenti in graniglia.

In cucina sono stati posati piastrelle in ceramica chiare ed un rivestimento sempre di colore chiaro.

In un bagno è presente un rivestimento a un piastrelle quadrate bianche.

I serramenti esterni sono in legno e sono presenti tapparelle per oscurare le finestre in plastica.

Il riscaldamento è garantito da termosifoni in ghisa con teleriscaldamento.

Il portoncino di ingresso è in legno massello a doppio battente.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

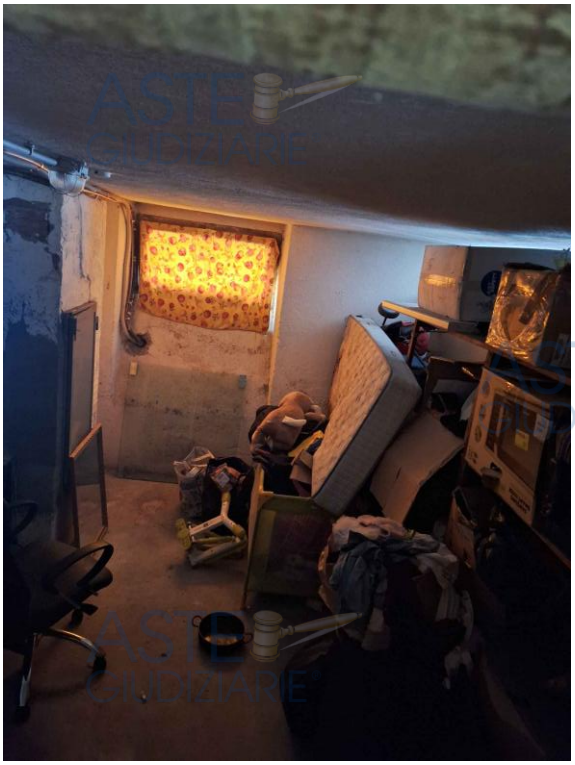
Le porte interne in legno con inseriti in vetro lavorato.



Porta interna

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento.





Cantina

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito in data 09/04/2026.

L'appartamento accatastato al sub. 3 è posto sulla sinistra salendo dalle scale comuni.



Portoncino di ingresso

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Esso è composto da un ingresso-corridoio con un piccolo ripostiglio sulla destra.



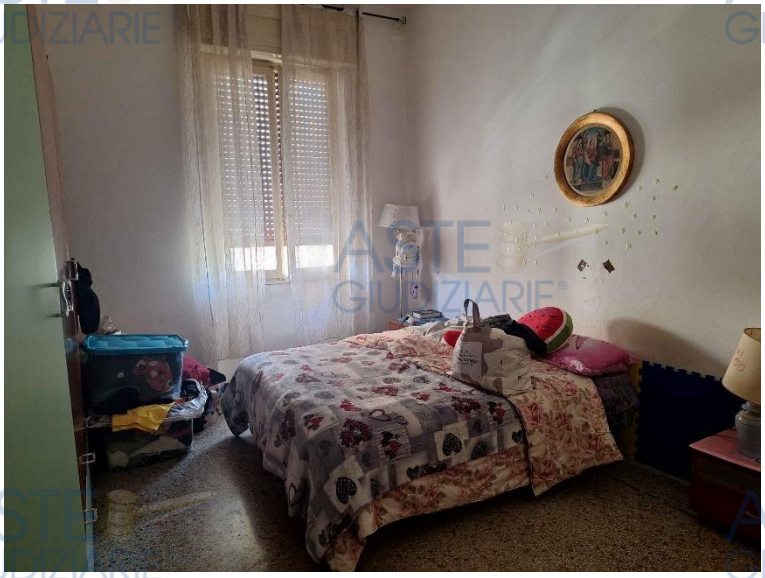
Ripostiglio



Corridoio

Di fronte all'ingresso è presente la camera matrimoniale, seguita dal bagno con vasca.

L'acqua calda è fornita da un boiler.



Camera matrimoniale

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8





Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

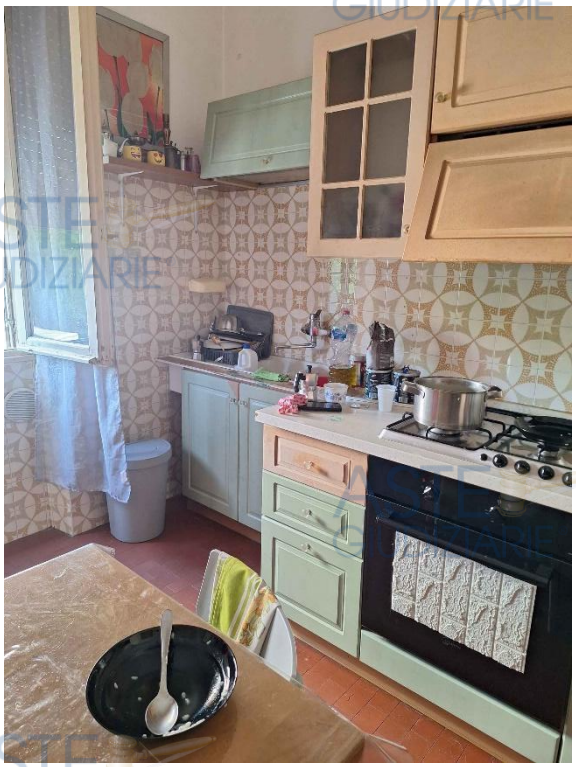
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

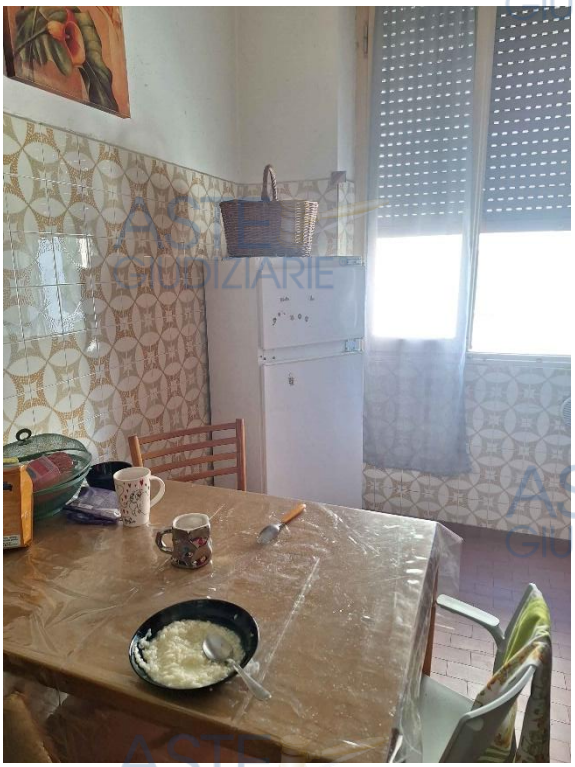
Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Bagno

Percorrendo il corridoio è presente la cucina con un piccolo sgabuzzino in cui è posizionata la caldaia: dalle informazioni desunte quest'ultima risulta non essere funzionante.





Cucina

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

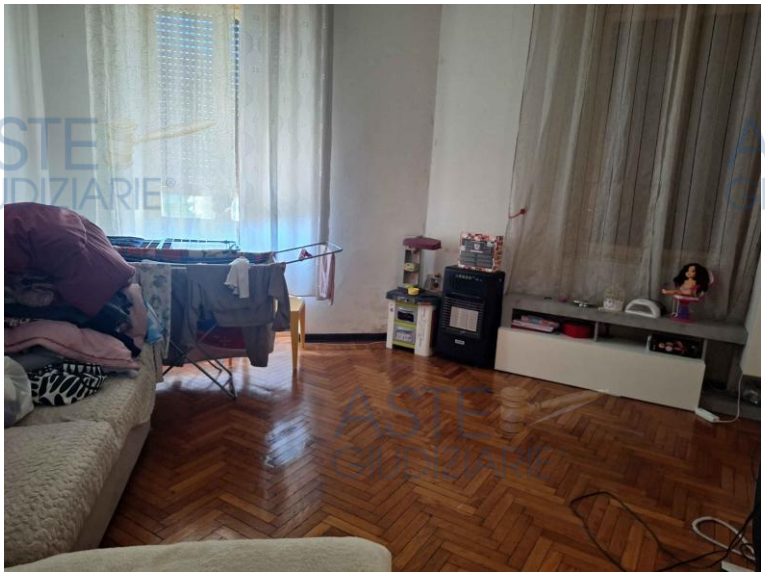
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Sgabuzzino

Alla fine del corridoio e collegato alla cucina troviamo il soggiorno.



Soggiorno

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

E' presente poi la seconda camera da letto in fondo al corridoio sulla sinistra.



Camera matrimoniale

Le finiture dell'immobile sono tipiche dell'epoca di costruzione.

I pavimenti del soggiorno sono in parquet, mentre nel resto dell'appartamento sono posati pavimenti in graniglia.

In cucina sono stati posati piastrelle in ceramica color mattone ed un rivestimento in ceramica.

In un bagno è presente un rivestimento a un piastrelle quadrate di color verde chiaro.

I serramenti esterni sono in legno e sono presenti tapparelle per oscurare le finestre in plastica.

Come indicato dalle informazioni desunte durante il sopralluogo la caldaia presente in cucina non è funzionante, pertanto l'appartamento è scaldato da stufette a gas.

Il portoncino di ingresso è in legno massello a doppio battente.

Le porte interne in legno con inseriti in vetro lavorato.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento.



Cantina

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Al piano terra nel cortile comune è presente il box auto: ad esso si può accedere sia dall'androne tramite una porta finestra, che dal passo carraio posto in Via Sangervasio 17.



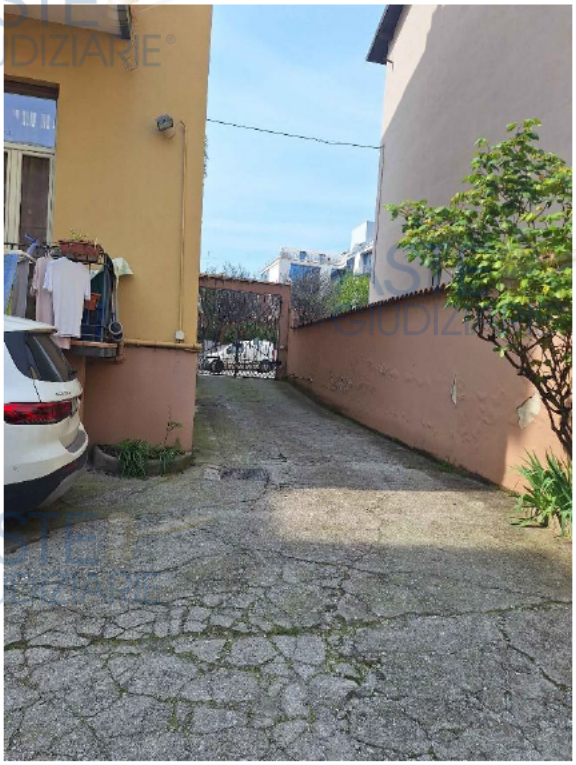


Porta finestra androne

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Scivolo con passo carraio



Box

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8



Box

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

Identificazione pregressa del bene

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento identificata risulta così censita:

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170 (ex 2342/2)	2	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Variazione per allineamento mappe del 17/07/2024 Pratica n°BS0230522 in atti dal 17/07/2024 variazione identificativo (n°230522.1/2024)

E' stata effettuata una Visura storica per immobile ed una ispezione ipotecaria in data 18/03/2026 che si allegano.

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170 (ex 2342/3)	3	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Diritto di proprietà: piena proprietà

Variazione per allineamento mappe del 17/07/2024 Pratica n°BS0230523 in atti dal 17/07/2024 variazione identificativo (n°230523.1/2024)

E' stata effettuata una Visura storica per immobile ed una ispezione ipotecaria in data 18/03/2026 che si allegano.

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	172 (ex 4655)	1	C/6	8		24 mq	€ 148,74

Diritto di proprietà: piena proprietà

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Variazione per allineamento mappe del 17/07/2024 Pratica n°BS0230570 in atti dal 17/07/2024 variazione identificativo (n°230570.1/2024)

E' stata effettuata una Visura storica per immobile ed una ispezione ipotecaria in data 18/03/2026 che si allegano.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Intestatario:

[redacted] CF: [redacted]

Residente a [redacted]

per l'intero

Si segnala che nei documenti presenti nella pratica della esecuzione immobiliare viene citato un usufrutto a favore di [redacted] (madre dell'esecutata), ma la signora risulta essere [redacted] come da certificato di morte del 04/08/2025.

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Titolo di proprietà

Il titolo legittimante risulta dai seguenti documenti:

- Successione testamentaria del sig. [redacted] denuncia di successione registrata a Cremona il 14/05/2008 n°49, Vol.1391, trascritta a Brescia il 13/01/2009 n°1473/1056, regolata con testamento olografo pubblicato in data 23/11/2007 n°75302del Notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 28/11/2007 al n°6008, Serie 1T, seguito da accettazione tacita dell'eredità in data 19/04/2011 trascritta a Brescia il 23/12/2024 n°58738/40818.
- Precedentemente gli immobili sono pervenuti a [redacted] con atto di compravendita del 15/07/1971 n°105134/9067 Notaio Giuseppe Stivala trascritto a Brescia il 02/08/1971 n°12960/9850

Titolo di locazione

Attualmente l'unità immobiliare è occupata in forza del contratto di locazione ad uso abitativo recuperato durante il sopralluogo del 24/03/2026 con i sig.ri:

- [redacted] e [redacted]

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

- Il contratto indica una durata dal 15/04/2016 fino al 14/04/2020 con rinnovo automatico di 4 anni in 4 anni salvo disdetta.

  Il canone di locazione annuo è stabilito in € 6.000,00 pagabile in rate mensili anticipate.

Si segnala che nel contratto di locazione recuperato gli estremi catastali dell'unità immobiliare è errata in quanto viene indicato il mappale 2342 sub. 3 (attuale mappale 170 sub. 02), ma l'immobile occupato è identificato al sub. 2.

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Titolo di proprietà

Il titolo legittimante risulta dai seguenti documenti:

- Successione testamentaria del sig. [redacted] denuncia di successione registrata a Cremona il 14/05/2008 n°49, Vol.1391, trascritta a Brescia il 13/01/2009 n°1473/1056, regolata con testamento olografo pubblicato in data 23/11/2007 n°75302del Notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 28/11/2007 al n°6008, Serie 1T, seguito da accettazione tacita dell'eredità in data 19/04/2011 trascritta a Brescia il 23/12/2024 n°58738/40818.
- Precedentemente gli immobili sono pervenuti a [redacted] con atto di compravendita del 15/07/1971 n°105134/9067 Notaio Giuseppe Stivala trascritto a Brescia il 02/08/1971 n°12960/9850

Attualmente l'unità immobiliare è occupata ma non è stato possibile recuperare il contratto di locazione.

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Titolo di proprietà

Il titolo legittimante risulta dai seguenti documenti:

- Successione testamentaria del sig. [redacted] denuncia di successione registrata a Cremona il 14/05/2008 n°49, Vol.1391, trascritta a Brescia il 13/01/2009 n°1473/1056, regolata con testamento olografo pubblicato in data 23/11/2007 n°75302del Notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 28/11/2007 al n°6008, Serie 1T, seguito da accettazione tacita dell'eredità in data 19/04/2011 trascritta a Brescia il 23/12/2024 n°58738/40818.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

- Precedentemente gli immobili sono pervenuti a [redacted] con atto di compravendita del 15/07/1971 n°105134/9067 Notaio Giuseppe Stivala trascritto a Brescia il 02/08/1971 n°12960/9850

Attualmente l'unità immobiliare è occupata dagli inquilini occupanti l'appartamento al piano primo mappale 170 sub. 02 (sigri [redacted] e [redacted]

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

D – ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Brescia Via Diaz n°3



VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRIGENTE	Arch. Gianpiero Riballa
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudio Buizza Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n.128/106789 P.G. del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n.17/44571 P.G. del 09.02.2016

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle varianti e rettifiche di cui alle delibere:
-D.C.C. n. 108 del 20/02/2017
-D.C.C. n. 23 del 26/03/2018
-D.C.C. n. 25 del 26/03/2018
-D.C.C. n. 30 del 16/04/2018
-D.C.C. n. 35 del 16/04/2018
-D.C.C. n. 8 del 27/02/2023
-D.C.C. n. 60 del 16/10/2023
-D.C.C. n. 34 del 24/05/2024
-D.C.C. n. 39 del 24/06/2024
-Det. conclusiva CdS RFI del 20/12/2022

V-PR03.1 IDENTIFICAZIONE DEI NUCLEI E DEI TESSUTI STORICI

Estensori

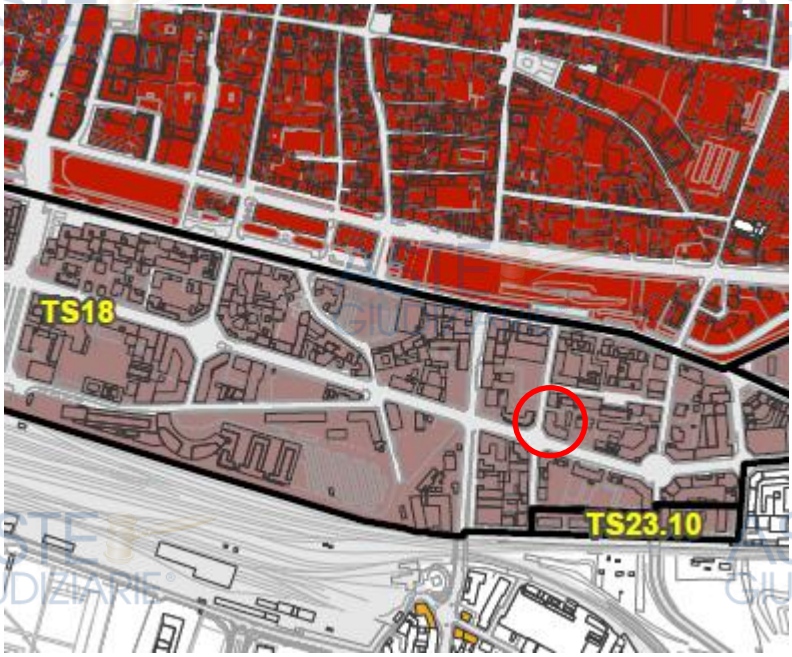
Scala 1 : 15.000

Data FEBBRAIO 2016

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Tessuti storici (art. 80 NTA00)

ID	DENOMINAZIONE
TS01	Via Milano
TS02	Viale Venezia - Ronchi
TS03	Villaggio Pasotti
TS04	Quartiere Leonessa
TS05	Villaggio Ferrari
TS06	Villaggio Bonoris
TS07	Villaggio S. Antonio
TS08	Quartiere Chiusure
TS09	Mazzucchelli
TS10	Via Manzoni
TS11	Via Luzzago
TS12	Via Veneto
TS13	Viale Italia
TS14	Via Chiassi
TS15	Via Cantore
TS16	Via Sauro
TS17	Via Stoppani
TS18	Via Solferino
TS19	Via Diaz
TS20	Via Bonomelli
TS21	Quartiere I Maggio
TS22	Via Marche
TS23.1	Bettinzoli
TS23.2	Via S. Antonio
TS23.3	Quartiere Lamarmora
TS23.4	Via Filzi
TS23.5	Via Volturno
TS23.6	Campo Fiera
TS23.7	Via Villa Glori
TS23.8	Via Morosini
TS23.9	Via Lamberti
TS23.10	Via Verona

Quartieri di edilizia economico-popolare

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

PGT BRESCIA

IV Variante al PGT

Testo esplicito delle modifiche

Norme Tecniche di Attuazione (DP – PS – PR)

3

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Art. 80. Tessuti storici TS

Definizione e Finalità

Per Tessuti di origine storica (TS) s'intendono quelle porzioni urbane a carattere unitario caratterizzate da un processo di urbanizzazione cominciato generalmente in epoca post-unitaria e consolidatosi fino al 1945. I tessuti TS sono individuati nella tavola V-PR03.1

L'intervento edilizio dipende dalle caratteristiche del Tessuto, dalla natura del fabbricato e dalla sua collocazione nel tessuto di origine storica. Oltre a quanto specificatamente indicato nelle norme relative a ciascun Tessuto Storico, il commercio all'ingrosso è vietato negli immobili appartenenti ai Tessuti Storici e ricompresi nel DUC di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 138 del 4.03.2020. Sono fatte salve le previsioni relative ai progetti speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. In tutti i Tessuti di Origine Storica (TS), per gli edifici a carattere specialistico, sia civile che religioso, così come indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo; per tali edifici, qualora non assoggettati a vincolo monumentale sono

69

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

altresì consentiti interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, previo permesso di costruire convenzionato.
Agli edifici compresi nei Tessuti di origine Storica per i quali le presenti norme stabiliscono una modalità di intervento di tipo conservativo, ma le circostanze di fatto mostrino un'alterazione profonda ed irreversibile dei caratteri originari, è applicabile la procedura di accertamento di cui all'art. 73.
Per tutti gli edifici compresi nei Tessuti Storici, l'istallazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio.

Il presente articolo riconosce e disciplina separatamente le seguenti porzioni urbane:

- TS 01 Via Milano
- TS 02 Viale Venezia e Ronchi
- TS 03 Villaggio Pasotti
- TS 04 Quartiere Leonessa
- TS 05 Villaggio Ferrari
- TS 06 Villaggio Bonoris
- TS 07 Villaggio S. Antonio
- TS 08 Quartiere Chiusure
- TS 09 Via Mazzucchelli
- TS 10 Via Manzoni
- TS 11 Via Luzzago
- TS 12 Via Veneto
- TS 13 Viale Italia
- TS 14 Via Chiassi
- TS 15 Via Cantore
- TS 16 Via Nazzario Sauro
- TS 17 Via Stoppani
- TS 18 Via Solferino
- TS 19 Via Diaz
- TS 20 Via Bonomelli
- TS 21 Quartiere I Maggio
- TS 22 Via Marche

Quartieri di edilizia economico/popolare:

- TS 23.1 Quartiere Bettinzoli
- TS 23.2 Via Sant'Antonio
- TS 23.3 Quartiere Lamarmora
- TS 23.4 Via Filzi
- TS 23.5 Via Volturno
- TS 23.6 Campo Fiera
- TS 23.7 Via Villa Glori
- TS 23.8 Via Morosini
- TS 23.9 Via Lamberti
- TS 23.10 Via Verona

Gli interventi possono riguardare un intero edificio o parti di questo, nel rispetto delle modalità d'intervento di seguito riportato.

TESSUTI URBANI COERENTI

Sono i tessuti urbani in cui, pur costruiti in un lungo arco di tempo, e nonostante la presenza di episodi dissonanti, è riscontrabile unitarietà architettonica degli edifici e rapporto coerente tra questi e lo spazio pubblico.

70

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

p. Via Diaz (TS19)

È il tessuto derivante da una delle prime fasi di espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la linea ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è caratterizzato dalla prevalenza di villini su lotto di piccole dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.

Modalità di intervento

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo

In particolare per gli, edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto, per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

È prescritto inoltre il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici riconducibili alla tipologia a villino che sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di

97

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, né compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tavola V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm per coperture piane o di 70 cm della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Qualora l'intervento di ristrutturazione interessi la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4,(qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentato dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati come appartenenti alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4., nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire

98

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tibaldi
DIRIGENTE	Arch. Gianpiero Riboldi
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudio Buizza Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n.128/106789 del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n.17/44571 del 09.02.2016

PIANO DELLE REGOLE



ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI

V-PR03.5E
TERZA PARTE

ANALISI DEI TESSUTI STORICI

TESSUTI DI PRIMA ESPANSIONE - ZONA CENTRO
(TS18 - TS19 - TS20)

Estensori	
Scala	
Data	FEBBRAIO 2016

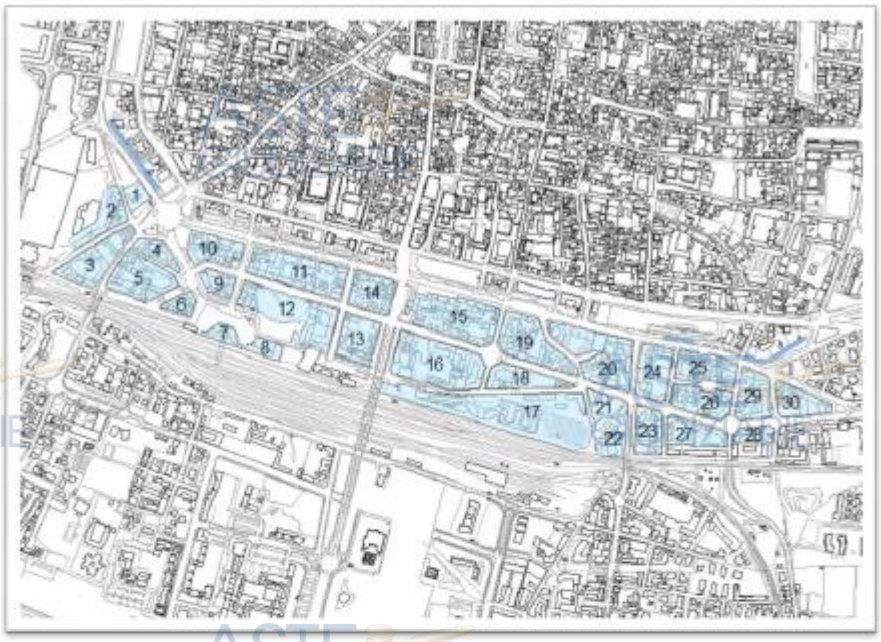
Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 18 Via Solferino



Inquadramento complessivo del tessuto

E' il tessuto derivante dalla prima espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la Stazione Ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina prevalentemente chiusa.

Lo schema di ampliamento della città, del 1897 prevede intorno alla città antica, in luogo degli spalti, la creazione di grandi viali alberati e individua una fascia di nuove aree fabbricabili.

Il piano precisa la destinazione di queste aree per industrie, attività commerciali, casamenti o ville isolate con giardino determinando fin da ora il carattere dei vari settori di periferia.

Sui viali, soprattutto a sud della città antica, si costruiscono edifici di interesse pubblico e edifici privati con negozi ai piani terreni, uffici e appartamenti d'affitto nei piani superiori. Sono costruzioni di varie dimensioni, fino a sei piani. I complessi costruiti nei primi del '900 accolgono le forme liberty, quegli degli anni successivi combinano lo stile liberty e lo stile razionale.

Le nuove formule costruttive – proprietarie, come quella del condominio, nascono a Brescia nel 1929 con un primo palazzo in via Solferino 28, consistente nella vendita degli appartamenti a vari proprietari.

Interessante il primo edificio con proprietà in condominio costruito a Brescia, su progetto di Tita Brusa del 1930, sull'angolo fra le vie Solferino e via Ferramola, impreziosito da sculture di Angelo Righetti, secondo una non proseguita modalità architettonica che amava nobilitare il volto urbano con opere d'arte incluse nelle facciate degli edifici.

1

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

DESCRIZIONE GENERALE



Analisi del tessuto con elementi di lettura

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Classificazioni

Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;

Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;

Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come "punti nodali" dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;

Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico. Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;

Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;

Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;

Proprietà pubbliche.

Tipologie edilizie non residenziali

Attività produttive: Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;

Edifici speciali civili;

Edifici speciali religiosi;

Chiese.

Elementi significativi

Verde e parchi pubblici.

4

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

AMBITO URBANO N. 5

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

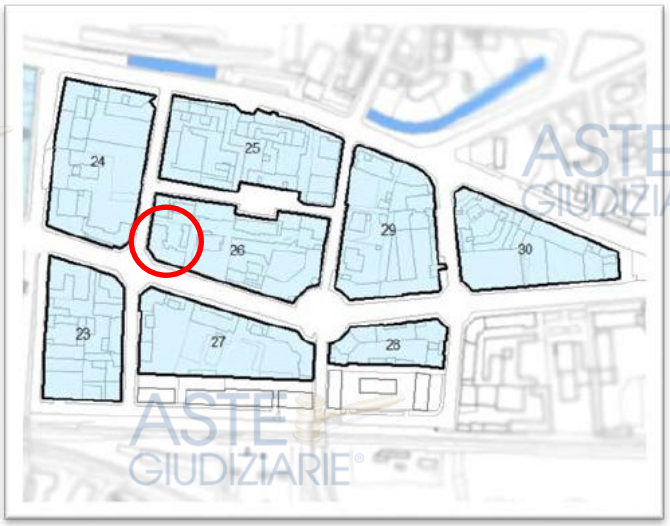
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Condomini - Palazzetti**





Ripresa n.3 *Classe 3*

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

INDICAZIONI PROGETTUALI

– TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

– MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

Le unità edilizie in classe "3" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Omologazione rispetto ai caratteri morfologici generali del tessuto storico.

Rientrano altresì in classe "3" anche gli edifici privi di ogni caratteristica riconducibile a quelle generali del tessuto storico, in quest'ultimo interclusi e realizzati in epoca recente, oppure oggetto di intense trasformazioni.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

22

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

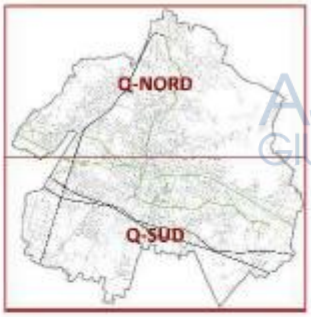
Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRIGENTE	Arch. Gianpiero Riboldi
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudia Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Treccani Laura Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevolo Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudio Buizza Ing. Ilaria Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n. 128/106789 P.G. del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n. 17/44571 P.G. del 09.02.2016



Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle rettifiche di cui alle delibere:
- D.D.C. n.8 del 27/02/2023



PIANO DELLE REGOLE

PR04A SUD

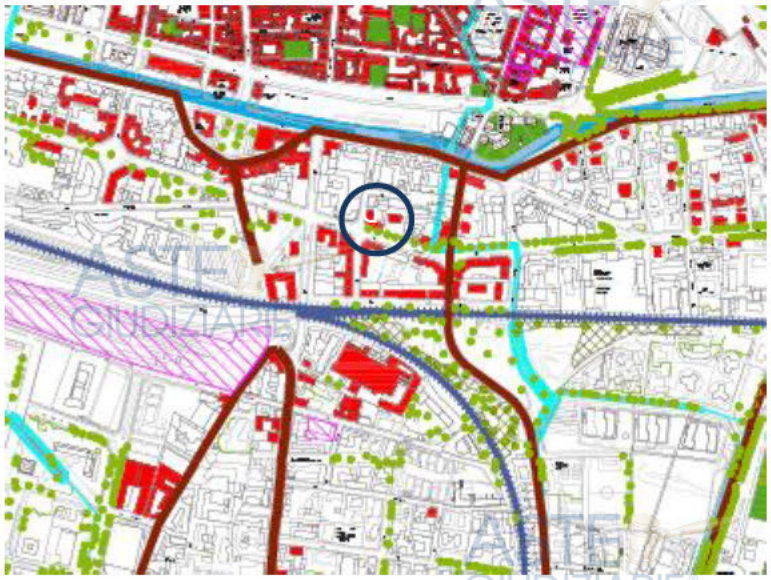
ELEMENTI E COMPONENTI DEL PAESAGGIO

Estensori	
Scala	1:10.000
Data	FEBBRAIO 2016

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

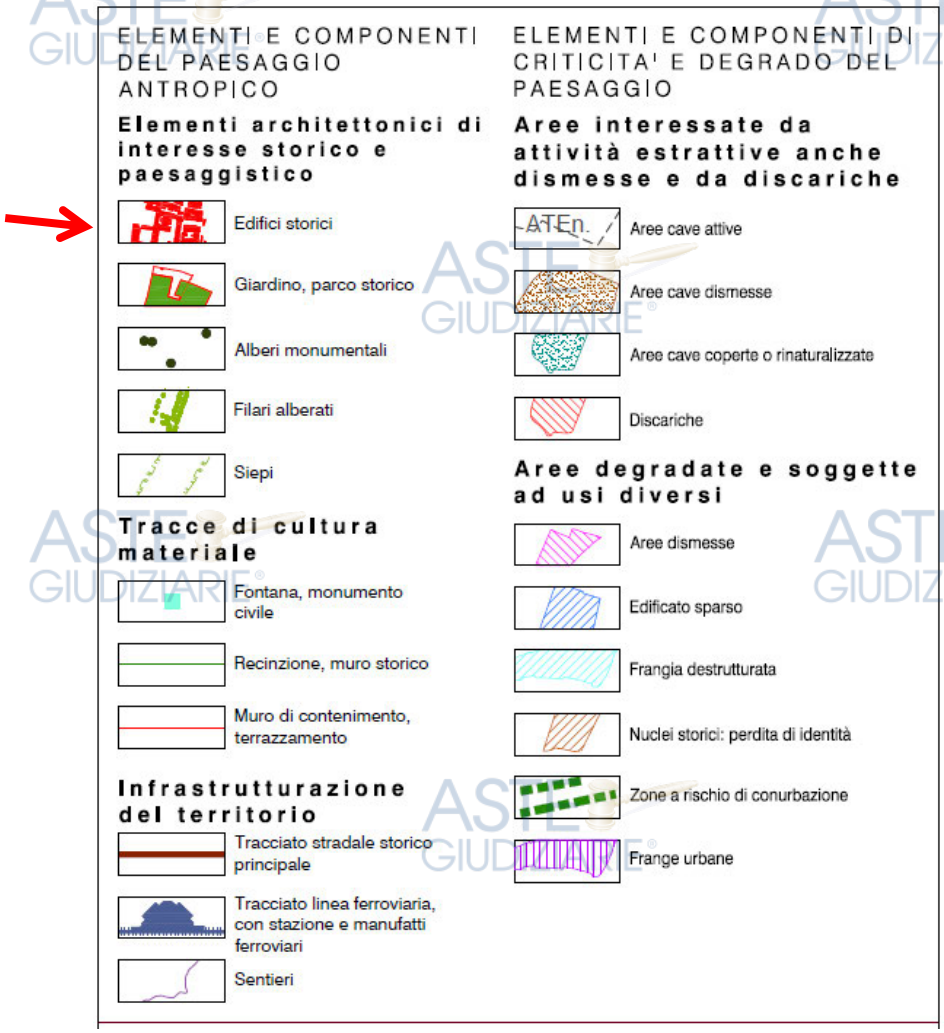
Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8



Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



PGT

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO
COMUNE DI BRESCIA
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

RESPONSABILE SCIENTIFICO
Prof. Arch. Francesco Karrer

COORDINAMENTO GENERALE E P.U.P.
Arch. Gianpiero Riboldi

UFFICIO DI PIANO
Enrico Berba & Mauro Sabradori
Arch. Lorenza Bertogalla
Ing. Laura Boldi
Arch. Ornella Foglieta
Arch. Marianeve Mafrini
Arch. Daniela Marini
Arch. Elena Pisaco
Ing. Claudia Robottoni
Arch. Mattia Romani
Arch. Pierfrancesco Terlizzi
Arch. Paola Livi
Geom. Paolo Martinelli
Dott. Davide Moretti

COLLABORATORI
Arch. Marco Agostini - Ing. Susi Conti
Alberto Godola - Arch. Laura Trecanni
Rag. Diana Mastrilli
Servizio Amministrativo del Settore Urbanistica

CONSULENZA INFORMATICA
Ing. Marino Bocchi

CONSULENZA LEGALE
Avv. Mauro Ballerini

COMPONENTE AGRONOMICA
Dott. Agr. Benedetto Rebecchi
D.ssa Agr. A. Mazzoleni - D.ssa For. E. Zanetti

COMPONENTE GEOLOGICA
Dott. Pier Luigi Vercesi

COMPONENTE COMMERCIO
Settore Marketing Urbano, Commercio e tutela consumatori
Adozione: Stradoni & Partners Srl
Approvazione: Prassicoop Scrl

MOBILITA' E TRAFFICO
Settore Mobilità e Traffico
Brescia Mobilità Spa

AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.
Ing. Angelantonio Cagnetti

Tavola N.
PR03

Piano delle Regole

Classi di sensibilità paesistica

Sindaco	Assessore all'Urbanistica
On. Avv. Adriano Paroli	Avv. Paola Vilardi
Responsabile Area Gestione del Territorio	Responsabile Settore Urbanistica
D.ssa Daria Rossi	Arch. Gianpiero Riboldi

Gruppo: SUD
Scala: 1:10.000
Data: Settembre 2012

Adozione: Delibera n°163/71826 del 29/09/2011
Approvazione: Delibera n 57/19378 del 19/03/2012
Pubblicazione:

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle rettifiche di cui alle delibere D.C.C. n. 8 del 27/02/2023 e D.C.C. n. 65 del 28/11/2024

Il paesaggio del territorio di Brescia

- Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
- Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
- Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
- Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
- Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

D

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8



Classi di sensibilità paesaggistica

Ai sensi dell'Articolo 35 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), contenuto nel P.T.R. vigente, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (a partire dalla manutenzione straordinaria) sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono escluse dall'esame d'incidenza paesaggistica le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

Per completezza d'informazione si riporta il link del PGT:

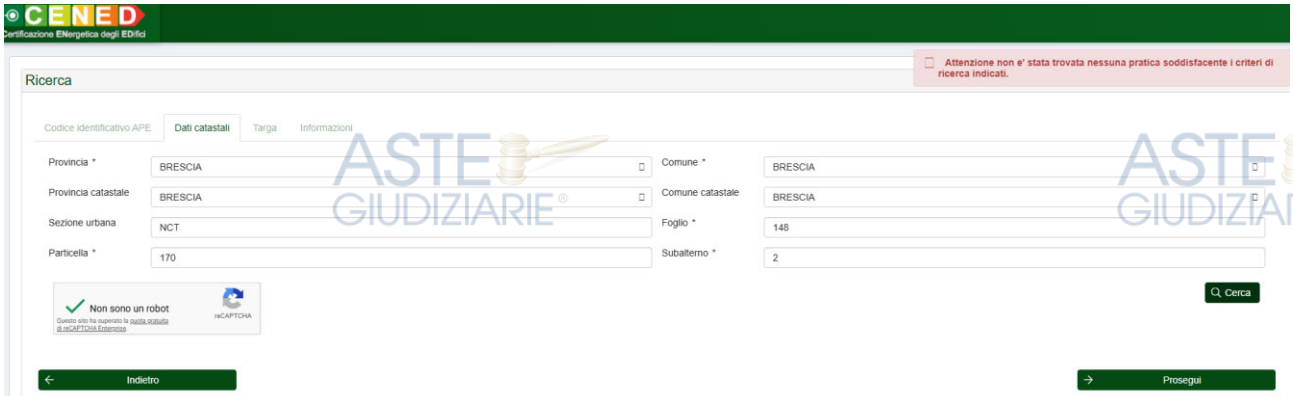
https://www.dati.lombardia.it/Territorio/Tavole-dei-PGT-della-Provincia-di-Brescia/rkd9-8pqd/about_data

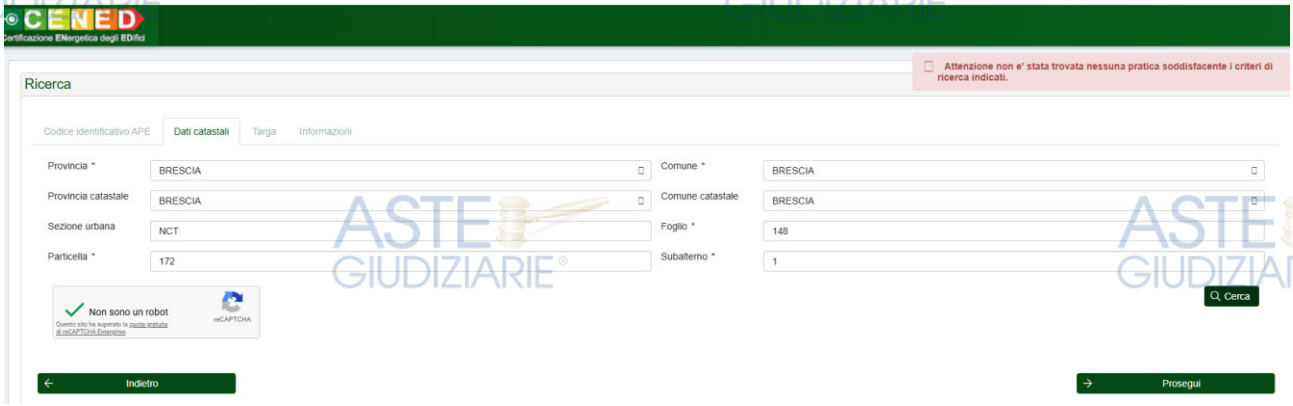
Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

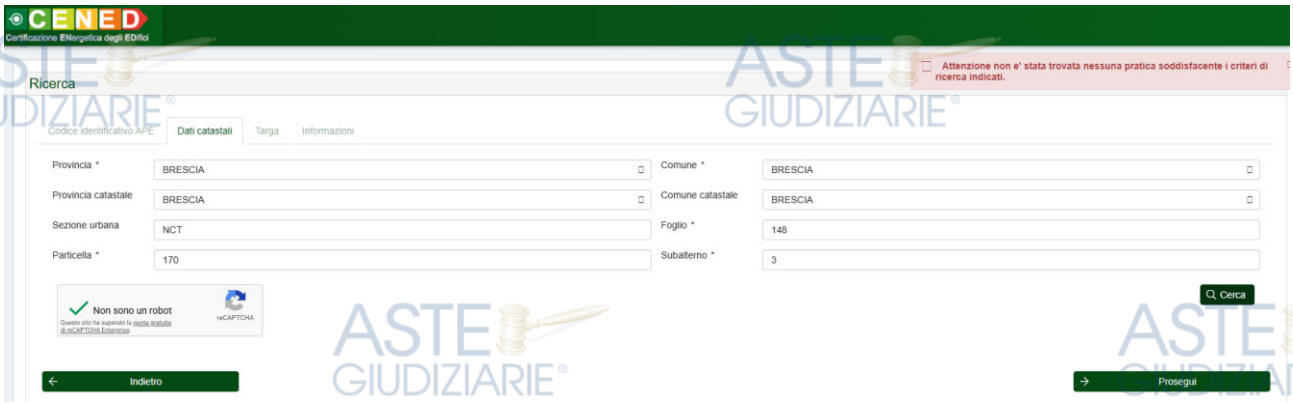
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

Dalle ricerche effettuate sul sito Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano essere registrati alcuni Attestati di prestazione energetica relativi agli immobili in oggetto.







Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Vincoli condominiali

Le unità immobiliari sono inserite nel condominio denominato CONDOMINIO DIAZ.

L'amministratore è:

Federico Salvo
Via Aquileia 2/A
25126 – Brescia

Da contatti avuti con l'amministratore in data 20/04/2026 si è ricostruito quanto segue.

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Quota millesimale pari a 54,00/1014,99

Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea) - € 7.318,17

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Quota millesimale pari a 60,00/1014,99

Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea) - € 11.337,69

Lotto 3 - Box mappale 172 sub. 01

Quota millesimale pari a 00,00/1014,99

Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea) - € 21,14

Pertanto rimane un **SALDO ANCORA DA VERSARE PER UN TOTALE DI € 18.677,00**

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

E' stata effettuata una ricerca sul Portale SUE del Comune di Brescia, inserendo sia i dati anagrafici che i dati catastali delle unità immobiliari riscontrando l'assenza di pratiche edilizie pregresse relative.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale coincidono con lo stato di fatto dei luoghi, pertanto il CTU conferma la regolarità edilizia degli immobili.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

F – FORMAZIONI DI LOTTI

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170 (ex 2342/2)	2	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	170 (ex 2342/3)	3	A/2	4	Vani 5,5		€ 724,33

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Sezione NCT

Foglio N°	*Mapp.*	*Sub.*	*Cat*	*Cl.*	*Consistenza*	*Sup. Cat.*	*Rendita €*
148	172 (ex 4655)	1	C/6	8		24 mq	€ 148,74

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

G – VALORE DEI BENI E COSTI

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo la vetustà, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un'attenta analisi, pur ritenendo che la compravendita di beni simili dovrebbe collocarsi in un mercato concorrenziale, si è giunti alla conclusione che può esistere, nello specifico contesto, un mercato estremamente contratto e poco concorrenziale.

La stima degli immobili viene fatta con riferimento temporale alle valutazioni attuali di mercato.

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico e, nello specifico, sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione dei fabbricati.

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Lotto 1 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 02

Le consistenze relative all'immobile oggetto della presente valutazione sono:

Destinazione	Mq SEL	Indice	Mq comm.
Sup. Principale (piano primo)	87,00	100,00%	87,00
Balcone	1,50	50,00%	0,75
Cantina	12,00	50,00%	6,00
Totale superficie commerciale			93,75

Tabella riassuntiva con i dati dei beni immobiliari comparati con il bene immobile oggetto di stima

N° comparabile	1	2	3	4
Posizione	Via Diaz	Via Diaz	Via Bruni	Via 25 Aprile
Descrizione	trilocale	bilocale	trilocale	quadrilocale
Superificie mq	96,00	76,00	95,00	90,00
Prezzo	€ 298 000,00	€ 175 000,00	€ 255 000,00	€ 205 000,00
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Stato manutentivo	Ottimo	Buono	Ottimo	Discreto

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Tabella caratteristiche qualitative e aggiustamenti con coefficienti

N° comparabile	1	2	3	4
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Posizione	1,00	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	0,80	0,90	0,80	0,90
Vetustà	0,90	1,00	1,00	1,00
Area esterna	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,10	1,00	1,00
	€ 2 235,00	€ 2 279,60	€ 2 147,37	€ 2 050,00
Valore medio al mq definito dal CTU in merito alla applicazione dei coefficienti di comparabilità di cui sopra		€ 2 177,99		

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Per maggior dettaglio si riportano anche i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2025 Semestre 2.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Fascia/zona: Semicentrale/DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	7,9	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	5,3	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1100	L	4,6	5,4	L
Box	NORMALE	1100	1200	L	5	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	720	830	L	3,4	3,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	600	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1950	L	7,9	8,9	L

Deprezzamento

Al valore dell'immobile il CTU intende apportare nella propria valutazione i seguenti deprezzamenti ed in particolare:

- Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea)
  Deprezzamento - € 7.318,17
- Unità immobiliare locata
  Deprezzamento -30%

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Calcolo valore di mercato

Si è considerato sia il valore dei comparativi che dell'OMI pertanto si è giudicato congruo un valore medio di €/mq 2.000,00 visto soprattutto lo stato manutentivo

Prezzo al mq arrotondato €/mq	€	2 000,00
Superficie immobile mq		93,75
Valore	€	187 500,00
Valore deprezzato	**€**	**126 127,28**

RIEPILOGO LOTTO 1

Valore di mercato (arrotondato)	**€**	**125.000,00**
Valore immobile condizioni di vendita forzata	**€**	**106.250,00**
Valore locativo dell'unità immobiliare è pari a €/mese	**€**	**1.200,00**

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

Lotto 2 - Appartamento Via Diaz n°3 piano primo mappale 170 sub. 03

Le consistenze relative all'immobile oggetto della presente valutazione sono:

Destinazione	Mq SEL	Indice	Mq comm.
Sup. Principale (piano primo)	99,00	100,00%	99,00
Cantina	12,00	50,00%	6,00
Totale superficie commerciale			105,00

Tabella riassuntiva con i dati dei beni immobiliari comparati con il bene immobile oggetto di stima

N° comparabile	1	2	3	4
Posizione	Via Diaz	Via Diaz	Via Bruni	Via 25 Aprile
Descrizione	trilocale	bilocale	trilocale	quadrilocale
Superificie mq	96,00	76,00	95,00	90,00
Prezzo	€ 298 000,00	€ 175 000,00	€ 255 000,00	€ 205 000,00
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Stato manutentivo	Ottimo	Buono	Ottimo	Discreto

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Tabella caratteristiche qualitative e aggiustamenti con coefficienti

N° comparabile	1	2	3	4
Prezzo al mq	€ 3 104,17	€ 2 302,63	€ 2 684,21	€ 2 277,78
Posizione	1,00	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	0,80	0,90	0,80	0,90
Vetustà	0,90	1,00	1,00	1,00
Area esterna	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,10	1,00	1,00
	€ 2 235,00	€ 2 279,60	€ 2 147,37	€ 2 050,00
Valore medio al mq definito dal CTU in merito alla applicazione dei coefficienti di comparabilità di cui sopra		€ 2 177,99		

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Per maggior dettaglio si riportano anche i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2025 Semestre 2.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Fascia/zona: Semicentrale/DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	7,9	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	5,3	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1100	L	4,6	5,4	L
Box	NORMALE	1100	1200	L	5	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	720	830	L	3,4	3,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	600	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1950	L	7,9	8,9	L

Deprezzamento

Al valore dell'immobile il CTU intende apportare nella propria valutazione i seguenti deprezzamenti ed in particolare:

- Spese saldo al 31/12/2025 (approvato in assemblea)
  Deprezzamento - € 11.337,69
- Unità immobiliare locata
  Deprezzamento -30%

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Calcolo valore di mercato

Si è considerato sia il valore dei comparativi che dell'OMI pertanto si è giudicato congruo un valore medio di €/mq 2.000,00 visto soprattutto lo stato manutentivo

Superficie immobile mq		105,00
Valore	€	210 000,00
Valore deprezzato	**€**	**139 063,62**

RIEPILOGO LOTTO 2

Valore di mercato (arrotondato)	**€**	**140.000,00**
Valore immobile condizioni di vendita forzata	**€**	**119.000,00**
Valore locativo dell'unità immobiliare è pari a €/mese	**€**	**1.200,00**

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

Lotto 3 – Box mappale 172 sub. 01

Le consistenze relative all'immobile oggetto della presente valutazione sono:

Destinazione	Mq SEL	Indice	Mq comm.
Sup. Principale (piano terra)	19,00	100,00%	19,00
Totale superficie commerciale			19,00

Per maggior dettaglio si riportano i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Anno 2025 Semestre 2.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Fascia/zona: Semicentrale/DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	7,9	9,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1850	L	6,9	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	5,3	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	910	1100	L	4,6	5,4	L
Box	NORMALE	1100	1200	L	5	5,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	720	830	L	3,4	3,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	520	600	L	2,9	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	1950	L	7,9	8,9	L

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8

Calcolo valore di mercato

Non sono stati trovati dei comparativi in zona: vista la scarsità di elementi e la elevata richiesta di posti auto e/o box in zona, il CTU attribuisce al box oggetto di stima una valutazione pari a **€ 20.000,00,** senza l'applicazione di alcun deprezzamento.

RIEPILOGO LOTTO 3

Valore di mercato (arrotondato)	**€**	**20.000,00**
Valore immobile condizioni di vendita forzata	**€**	**20.000,00**
Valore locativo dell'unità immobiliare è pari a €/mese	**€**	**200,00**

Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8616bb01df95b8

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA SUDDIVISA PER LOTTI

- Estratto mappa
- Schede catastali
- Visure storiche immobile
- Atto di provenienza
- Atto di vendita quote sottotetto
- Spese condominiali
- Contratto di locazione
- [redacted] sig.ra [redacted]

Il presente rapporto di valutazione è formato da n°66 pagine oltre agli allegati soprariportati.

In fede

Brescia, 13/05/2026

Dott. Ing. Carlo Gorio



Via Bottonaga 4 – 25125 Brescia
Tel. 030 3757406 – Fax. 030 2899490
carlogorio@ingambiente.it – carlo.gorio@ingpec.eu

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

Firmato Da: GORIO CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1474af797d7c8752a8611f6bb01df95b8