

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. **21/2019**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c, come modificato per effetto del D.L. 83/2015

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato : **Dr.ssa Vincenza Agnese.**

Liquidatore : **Avv. Rossella Wuhrer**
Con studio in Brescia, via Vittorio Emanuele II, 60
Tel. + 39 030 40586 – 42707 Fax + 39 030 43505
Indirizzo mail avv.wuhrer@gmail.com

Montichiari: bilocale in condominio al piano terra, con autorimessa e posto auto scoperto



Della valutazione: 06/09/2019

Del rapporto valutazione: 06/11/2019

Esperto incaricato
Geometra **Matteo Negri**
Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
Tel. e fax + 39. 030.7402172
Pec: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1)

LOTTO N. 01 di 01

Descrizione sintetica

Trattasi di bilocale al pian terreno in condominio, composto da pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, balcone e corte esclusiva. Completa la proprietà l'autorimessa al piano interrato ed un posto auto scoperto.

Localizzazione: comune di Montichiari, via Luigi Pirandello n. 36

Identificativi catastali della **PROPRIETÀ ESCLUSIVA [1/1]**

Abitazione di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/30**, via Luigi Pirandello, PT, Cat. A/2, classe 3, Consistenza Vani 3, Superficie Catastale m² 51 e Rendita Catastale € 170,43.

Autorimessa di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/03** via Luigi Pirandello, S1, Cat. C/6, classe 4, Consistenza m² 14, Superficie Catastale m² 16 e Rendita Catastale € 26,03.

Posto auto scoperto di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/25**, via Luigi Pirandello, S1, Cat. C/6, classe 1, Consistenza m² 13, Superficie Catastale m² 13 e Rendita Catastale € 14,10.

Identificativi catastali di **QUOTE di proprietà di beni comuni censibili**

Quota indivisa di 1/14 (un quattordicesimo) **Area urbana** di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/48**, consistenza m² 289, via Luigi Pirandello, PT

Quota indivisa di 5,62/1000 (cinque, sessantadue millesimi) **Cabina elettrica** di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/49**, categoria D/1, Rendita Catastale € 76,00, via Luigi Pirandello, PT

Nella proprietà è ricompresa anche l'incidenza sui **beni comuni non censibili** identificati al mappale 174, in particolare:

Subalterno 43 ingresso, vano scala, disbrigo e ascensore comuni ai sub 15,16,17 e sub da 29 a 42.

Subalterno 44 cortile, spazio di manovra, tunnel comuni ai sub da 1 a 42

Subalterno 45 cortile comune al mapp. 174 fg. 7 gravato da servitù di transito a favore del map. 173 fg.7

Subalterno 46 ingresso cabine contatori comune ai mapp. 173 e 174 fg. 7

Fonte EP prot. 000244550 del 02.09.2003

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 68.000

Di cui 66.500 € per gli immobili e 1.500 € per la parte d'arredo (cucina)

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami : €/m² ~ 1.050

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 54.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² ~ 845

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Conformità

Catastale:

Si No se No, vedi pagina ____

Urbanistico – edilizia:

Si No se No, vedi pagina 17-19

Stato di possesso Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina --
Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 22-23
Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 23-24
Assunzioni limitative:	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina
Condizioni limitative:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 29

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	5
-	Analisi del segmento di mercato	5
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
B.	SITUAZIONE CATASTALE	15
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	16
D.	STATO DI POSSESSO	20
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	21
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI	22
-	Opponibili all'acquirente	22
-	Non opponibili all'acquirente	23
G.	FORMAZIONE DEI LOTTI	25
H.	VALORE DEL BENE E COSTI	26
I.	OSSERVAZIONI FINALI	29
J.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	30
K.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	31
L.	ALLEGATI	32

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: comune di Montichiari, via Luigi Pirandello n. 36



Location map – fonte www.google.com

Destinazione urbanistica dell'immobile³:

- Residenziale
 Direzionale
 Commerciale
 Turistico – ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

Tipologia immobiliare⁴:

- Fabbricato
 Nuovo⁵
 Ristrutturato⁶
 Seminuovo⁷
 Usato⁸
 Rudere⁹
 Indicare se il fabbricato è
 Indipendente
 In condominio

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁷Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

⁸Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

⁹Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinare l'uso e la funzionalità.

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

- Fabbricato singolo Fabbricato in linea Fabbricato a schiera Fabbricato rurale
 Fabbricato tipico Fabbricato multipiano

Dimensione:

- Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m²)
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 150 m²)
 Grande (unità immobiliari con SEL > 150 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

- Lato acquirente Privato Società Ente / cooperativa
 Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹¹:

- Concorrenza monopolistica¹² Concorrenza monopolistica ristretta¹³ Oligopolio¹⁴
 Monopolio¹⁵ Monopolio bilaterale¹⁶
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷:

- Assente Down Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

- Espansione¹⁹ Contrazione²⁰ Recessione²¹ Recupero²²

¹⁰Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹¹Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹²Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹³Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹⁴Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁵Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁶Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁷Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁸Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁹Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁰Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²¹Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²²Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

Caratteristiche generali del fabbricato²³

Trattasi di fabbricato residenziale plurifamiliare composto da quattordici abitazioni, distribuite su quattro livelli fuori terra, oltre a piano interrato adibito ad autorimesse e cantine.

L'intero complesso immobiliare è situato nella zona semiperiferica del comune di Montichiari, in località "Fascia d'Oro", a confine con il Comune di Castenedolo.

In prossimità si individuano spazi commerciali di media-grande distribuzione, complessi con destinazione artigianale, nonché l'aeroporto Gabriele D'Annunzio.

Non esistono in zona edifici monumentali di particolare interesse storico-artistico.

Dal certificato di collaudo statico depositato in atti, si desume che la struttura portante dell'immobile in esame è così costituita:

- fondazioni: continue per le murature perimetrali e vano scala in c.a.; a plinto per i pilastri centrali con cordolo di collegamento con le fondazioni perimetrali; a trave rovescia per le pilastrate dei due lati lunghi;
- strutture verticali: al piano interrato murature in c.a.; per i piani terra pilastri in c.a.; murature di tamponamento a cassa vuota in laterizio; vano scala in c.a.
- orizzontamenti: solette prefabbricate con travetti e laterizio interposto; travi in c.a.; copertura con struttura in legno lamellare e travature in ferro HEA.

- Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵

Trattasi di appartamento bilocale di modeste dimensioni, con balcone - giardino, autorimessa e posto auto scoperto al piano interrato.

Individuazione delle principali finiture interne del bene oggetto di stima:

- pareti perimetrali e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia;
- pavimenti ceramica tipo economico;
- rivestimenti bagni e cucina in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi esterni con doppio vetro con ante in legno;
- impianto riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio;
- sanitari per wc, bidet, doccia e lavabo tipo economico;

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.70 e l'interrato di circa ml. 2.40

Accesso al lotto²⁶

Rispetto alla pubblica via _ per fabbricati

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Luigi Pirandello al civico n. 36, percorrendo il marciapiede condominiale. L'unità è inserita nel primo corpo scala posizionato su lato sinistro, entrando in fondo al corridoio condominiale, la prima porta.

Rispetto al mappale _ in caso di terreni

²³Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

²⁴Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

²⁵Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁶Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

Confini²⁷ del bene oggetto di stima

Abitazione in appartamento di cui al mappale 174/30 _ confini da PT

- Nord: altra unità immobiliare di cui al sub. 29 e vano scala comune di cui al sub. 43
- Sud: vuoto su corsello comune di cui al sub. 44
- Est: area urbana comune di cui al sub. 48
- Ovest: altra unità immobiliare di cui al sub. 31 e vano scala comune di cui al sub. 43

Autorimessa di cui al mappale 174/03 _ confini da INT

- Nord: altra unità immobiliare di cui al sub. 12
- Sud: spazio manovra comune di cui al sub. 44
- Est: altra unità immobiliare di cui al sub. 02
- Ovest: altra unità immobiliare di cui al sub. 04

Posto auto di cui al mappale 174/25 _ confini da INT

- Nord: spazio manovra comune di cui al sub. 44
- Sud: area comune di cui al sub. 44
- Est: altra unità immobiliare di cui al sub. 24
- Ovest: altra unità immobiliare di cui al sub. 26

Si precisa che i confini di cui sopra sono state desunti dall'elaborato planimetrico di subalternazione di cui al prot. BS 0359859 del 15/12/2003

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁸: all'atto del sopralluogo non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

- Interno
- Esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente (indicare la fonte): _____

Criterio di misurazione:

- Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁹.
- Superficie Interna Lorda (SIL)³⁰.
- Superficie Interna Netta (SIN)³¹.

Data sopralluoghi/ispezioni ³²(gg/mm/aaaa): 12/09/2018 _ dalle ore 9:15 alle ore 10:30

Presenti durante le operazioni di rilievo: il proprietario dell'appartamento, il liquidatore con proprio collaboratore ed il perito estimatore.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

²⁷Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e se variati anche rispetto allo stato attuale.

²⁸Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

²⁹Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³⁰Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³¹Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³²Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

Superficie principale ³³ [PT]	m ² 45
Superfici secondarie ³⁴	
Balcone	m ² 19
Giardino	m ² 12
Autorimessa	m ² 15
Posto auto scoperto	m ² 12

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.
 Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.
Le consistenze indicate sono da intendersi rigorosamente di massima ed indicative.

Nota
 Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.
 No Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

Parti comuni e/o condominiali con eventuali millesimi³⁵:
 Dall'elaborato planimetrico di subalternazione si evince che i beni comuni all'immobile oggetto di stima sono il: vano scala, disbrigo e ascensore, cortile, spazio di manovra, tunnel al piano interrato.
 Dalle informazioni assunte dall'amministratore del condominio si evincono i seguenti millesimi:

- appartamento piano terra	51,80 %
- box auto piano interrato	08,46 %
- posto auto scoperto piano interrato	02,03 %

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁶

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano_ PT	Ascensore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
Riscaldamento (autonomo)		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Solare termico per ACS		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrico - sanitario		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Citofono		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁷		<input type="checkbox"/> Minimo ³⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁹ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁰

³³Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁴Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

³⁵Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

³⁶Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

³⁷Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁴¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁸
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵²
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵³	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁵⁷	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁶¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁴

Note _ Si consideri che l'edificio è posto nelle vicinanze di uno scalo aeroportuale (possibile fonte di inquinamento acustico nel caso di futuro potenziamento del traffico aereo).

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁵

Classe Energetica D _ da Attestato di certificazione energetica del 2013

Fabbisogno energetico 106,69/ Kwh/m²a

Validità fino al 23/02/2023

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti. Non si può garantire il

³⁸ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁹ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁰ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴¹ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴² Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁴³ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁴⁴ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴⁵ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁴⁷ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁴⁸ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴⁹ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁰ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

⁵¹ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁵² Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁵³ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁵⁵ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁶ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵⁷ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁸ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁵⁹ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁶⁰ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁶¹ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

⁶² Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

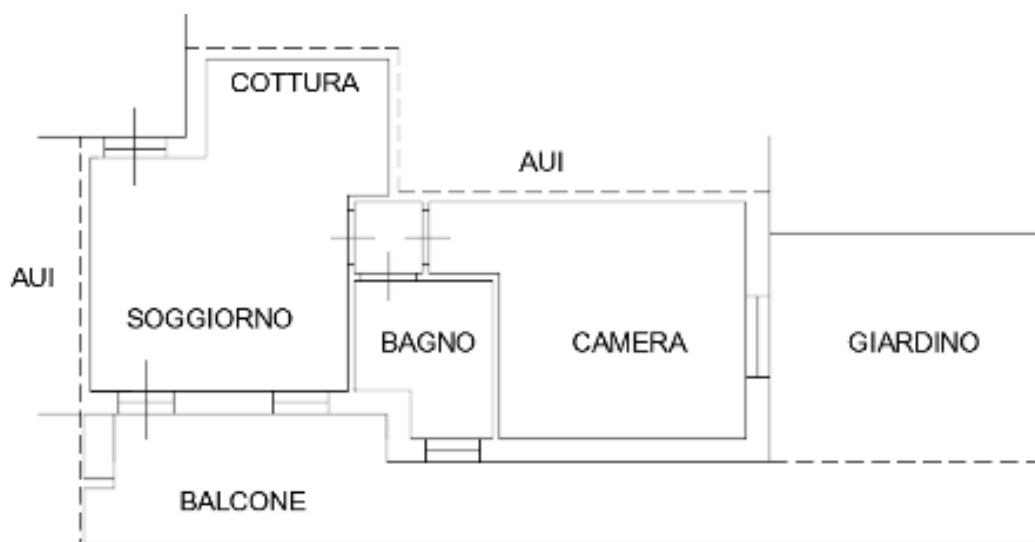
⁶³ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁴ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

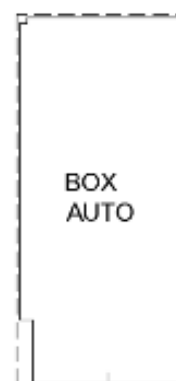
⁶⁵ Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi. Con la sola esclusione dell'angolo cottura, si precisa che tutti i restanti beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile. L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario. Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

Planimetria⁶⁶ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



⁶⁶Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto⁶⁸

Esterni



Interni



⁶⁸Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".

Interni



Note

All'interno dei singoli ambienti, in prossimità dei ponti termici, si rilevano delle macchie di umidità superficiali, presumibilmente dovute alla mancata areazione/riscaldamento.

Particolari e finiture ed impianti appartamento

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶⁸

Beni immobili intestati a

Beni proprietà esclusiva [1/1]

Abitazione di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/30**, via Luigi Pirandello, PT, Cat. A/2, classe 3, Consistenza Vani 3, Superficie Catastale m² 51 e Rendita Catastale € 170,43.

Autorimessa di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/03** via Luigi Pirandello, S1, Cat. C/6, classe 4, Consistenza m² 14, Superficie Catastale m² 16 e Rendita Catastale € 26,03.

Posto auto scoperto di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/25**, via Luigi Pirandello, S1, Cat. C/6, classe 1, Consistenza m² 13, Superficie Catastale m² 13 e Rendita Catastale € 14,10.

QUOTE di proprietà di beni comuni censibili

Quota indivisa di 1/14 (un quattordicesimo) **Area urbana** di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/48**, consistenza m² 289, via Luigi Pirandello, PT

Quota indivisa di 5,62/1000 (cinque, sessantadue millesimi) **Cabina elettrica** di cui al **Foglio 07 Sez. NCT, mappale 174/49**, categoria D/1, Rendita Catastale € 76,00, via Luigi Pirandello, PT

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Elenco immobili
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Visura catasto fabbricati
- Schede catastali.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 09-13/09/2019

Giudizio di regolarità catastale⁶⁹ (di massima):

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi,
- Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Eventuali difformità catastali⁷⁰ _ Non attinente

Nel caso di fabbricati rurali⁷¹ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

⁶⁸ Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

⁶⁹ Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁷⁰ Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione del decreto di apertura di liquidazione del patrimonio, sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del titolo di provenienza.

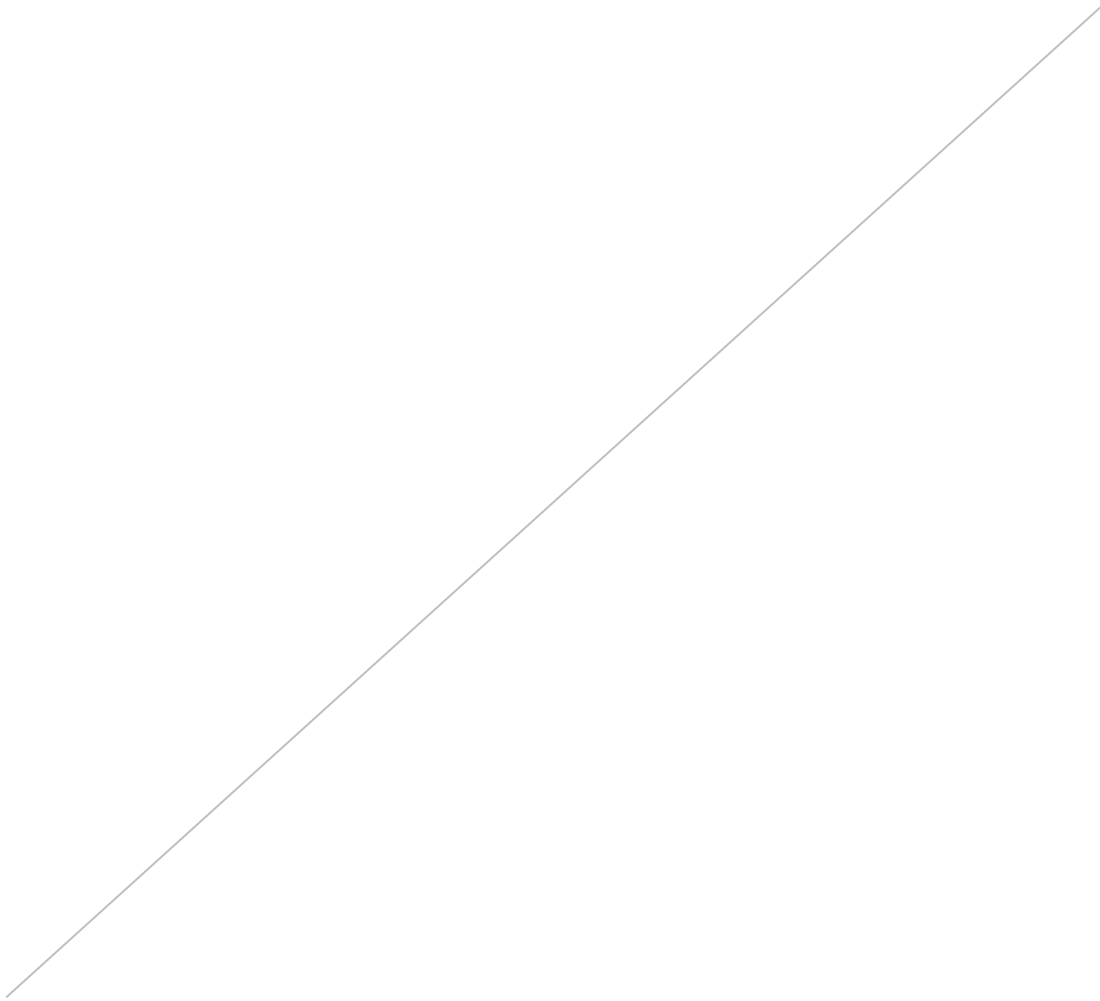
⁷¹ Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)⁷²

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): **non attinente.**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷³: non attinente



⁷²Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

⁷³Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
 Fabbricato anteriore 01/09/1967⁷⁴.
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montichiari in data 24/05/2002 n. 47 RC _ Pratica edilizia 837/2001

Elenco Documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico

- Provvedimento autorizzativo: CE 47-2002
- Conteggio oneri comunali
- Versamento oneri
- Estratto tavole di progetto: planimetria, piante, prospetti e sezioni
- Relazione tecnica descrittiva
- Tabella superfici
- Analisi rischio di fulminazione Norma CEI 8/1 e 81/4
- Relazione L.10/91

DIA per la realizzazione di opere in variante presentata in data 19/06/2003 prot. 15949 _ Pratica edilizia 402/2003

Elenco Documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico

- Richiesta DIA prot. 15949/2003
- Conteggio oneri comunali
- Versamento oneri comunali
- Conteggio volume per recupero sottotetto
- Dichiarazioni progettista
- Relazione barriere architettoniche
- Relazione tecnica
- Estratto progetto architettonico riguardante solo il recupero sottotetto
- Tabella superfici

Sanatorie

- No
 Se si, specificare se condono edilizio Pratiche in sanatoria Altro (specificare)

Fine lavori

- Assente
 Presente: allegata alla richiesta di abitabilità.

La fine lavori indicata risale al 13/04/2004

Certificato abitabilità

- Assente
 Presente: presentata come prot. 0010903 del 21/04/2004

Elenco Documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico

⁷⁴Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

- Comunicazione Ufficio Tecnico attestazione agibilità del 27/07/2004
- Dichiarazioni tecnico progettista e direttore lavori
- Dichiarazione idoneità statica
- Autorizzazione allaccio
- Dichiarazione messa in esercizio ascensore
- Dichiarazioni conformità impianti
- Documentazione catastale
- Certificato collaudo statico

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Montichiari.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 26/09/2019

Destinazione d'uso dell'immobile⁷⁵

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene È NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente

Nel caso di fabbricati rurali⁷⁶ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁷⁷ (di massima):

- Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi ad eccezione di lievi difformità
 Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁸ per le seguenti gravi irregolarità:

Eventuali costi per la regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁷⁹

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015)

La verifica è stata fatta sulla scorta della documentazione visionata e messa a disposizione del professionista incaricato, in particolare CE 47/2002 - variante DIA prot. 15949/2003

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 1.500/00** (diconsi euro millecinquecento/00). Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Per una migliore definizione delle difformità edilizie rilevate tra quanto indicato nei progetti architettonici forniti al professionista e lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

⁷⁵Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

⁷⁶Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁷⁷Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁷⁸Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁷⁹Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

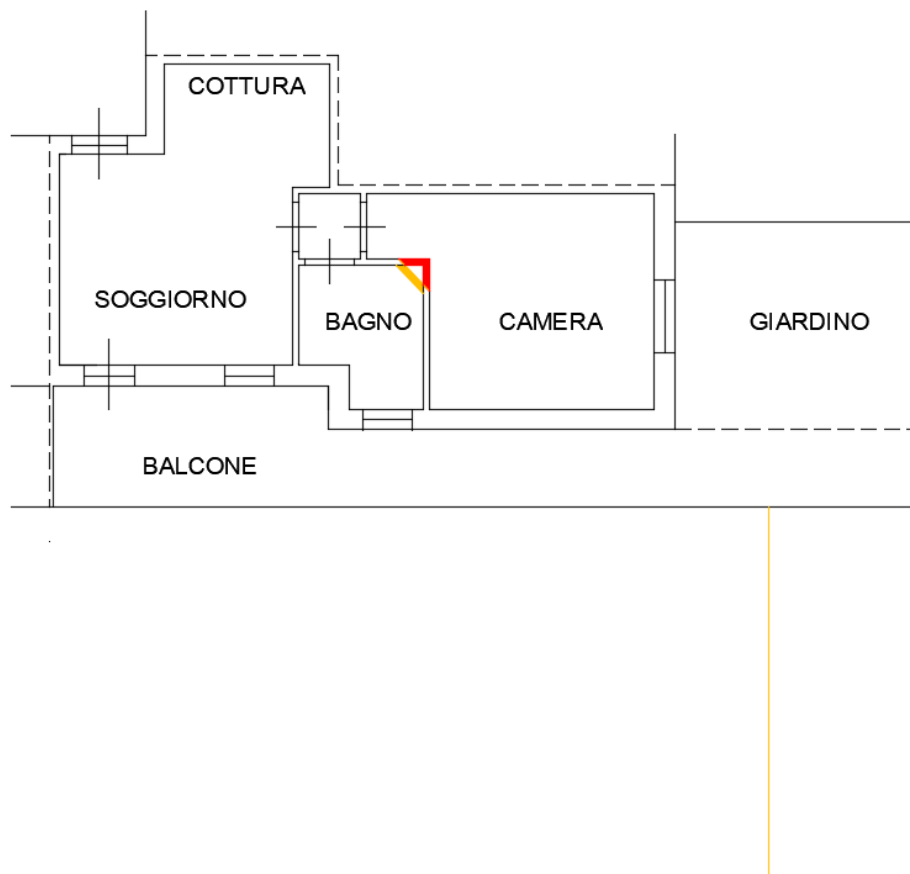
Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁸⁰

⁸⁰Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione l'immobile oggetto della procedura di liquidazione risulta:

- Libero.
 Utilizzato dal debitore.
 Occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
 Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁸¹.
 Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁸².

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: NON ATTINENTE

- A che titolo⁸³ è occupato il bene:
 Tipo di contratto:
 Estremi registrazione:
 Oggetto del contratto:
 €/anno:
 Congruità del canone di locazione⁸⁴:
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Cauzione a garanzia:
 Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:

- Antecedente (*ex ante*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.
 Successiva (*ex post*) alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.

Altri casi particolari.

- No
 Se sì, specificare:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aaaa):

Richiesta AG. Entrate 17/09/2018 - Risposta AG. Entrate 01/10/2019

NOTE

Dalle ispezioni effettuate c/o l'Agenzia delle Entrate emerge che la Sig.ra _____ risulta intestataria di un contratto di locazione del 01/10/2011, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lonato in data 20/01/2012, al n.260 serie 3.

Suddetto contratto, relativo ad altro immobile, è stato risolto in data 01/10/2012

⁸¹Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Liquidatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁸²Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al liquidatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁸³Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁸⁴Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁸⁵

Atto di compravendita Notaio Dr. Simone Frediani del 29/03/2004 di cui al rep. 47.111 – Racc. 13.835, registrato a Lonato del Garda il 06/04/2004 n. 834 serie 1T, trascritto a Brescia il 07/04/2004 ai nn. 17220/10394.

Provenienze

Non richieste _ le indagini ipo-catastali del ventennio sono state affidate dal liquidatore ad altra società

Eventuali criticità nell'atto di acquisto⁸⁶

Dall'atto di acquisto Notaio Dr. Simone Frediani del 29/03/2004 di cui al rep. 47.111 – Racc. 13.835 si desume quanto segue:

- art. 2: *la vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive degli immobili venduti nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del complesso edilizi di cui essi sono parte quali risultano dalle legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.*
- art.3: *la parte acquirente si dichiara edotta che gli immobili oggetto della presente vendita fanno parte di un edificio in condominio e pertanto si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le norme di legge in materia e quelle riportate nel regolamento di condominio..”*

Patti speciali

1) *La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:*

- a) *della servitù di passaggio pedonale, carraio e di posa di tubature in genere a favore di tutte le unità immobiliari edificate sul mapp. 173 del fg 7 ed a carico del mapp. 172-parte..*
 - b) *della servitù di passaggio pedonale e carraio del mapp. 173/41 del fg 7 ed a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina eretta sul terreno di cui al mapp. 174 del fg. 7...*
 - c) *della servitù di posa e mantenimento di condutture interrato (fognatura con fossa biologica) a carico del mapp. 172-parte del fg7 ed a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina eretta sul terreno di cui al mapp. 174 del fg. 7...*
 - d) *dell'atto di asservimento volumetrico ai sensi della LR 93/1980 a carico dell'originario map. 168 del fg 7...*
 - e) *delle servitù costituite in favore dell'ENEL...*
 - f) *che la cabina ENEL esistente sul map. 174/49 (oggetto pro-quota del presente atto) servirà anche i fabbricati che verranno edificati sui terreni rimasti di proprietà della società venditrice...*
- 2) *Viene costituita servitù di passaggio pedonale, carraio e di posa di tubature in genere a favore di tutte le unità edificate sul terreno di cui al mapp. 174 del fg 7 ed a carico del terreno di cui al mapp. 172-parte del fg 7...*

⁸⁵Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

⁸⁶Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontabili dai titoli antecedenti i venti anni dalla data di trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente⁸⁷

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
 Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁸⁸

Il procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

Abitazione, box e posto auto di proprietà esclusiva di cui al mappale 174 subb. 30, 03 e 25

- No
 Se sì, specificare se: Usufrutto Nuda proprietà Quota Superficie
 Enfiteusi Uso Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
 Fondo patrimoniale Abitazione spettante al coniuge superstite

Area urbana e cabina Enel di cui al mappale 174/48 e 49

- No
 Se sì, specificare se: Usufrutto Nuda proprietà Quota Superficie
 Enfiteusi Uso Assegnazione di socio di cooperativa edilizia
 Fondo patrimoniale Abitazione spettante al coniuge superstite

Altre forme di diritti e pesi

- No
 Se sì, specificare se diritti a favore di terzi Diritti demaniali Diritti di superficie
 Prelazione agraria Censo Livello Uso civico
 Indicare se vi è stata affrancazione No Se sì, cosa:

Servitù

- No
 Se sì, specificare se attive Passive

Vedasi servitù citate nell'atto provenienza Notaio Dr. Simone Frediani del 29/03/2004 di cui al rep. 47.111 – Racc. 13.835.

Condizioni generali

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso immobiliare, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

⁸⁷Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura di liquidazione del patrimonio ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁸⁸Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

 No

Se sì, specificare se storico – artistico Architettonici Paesaggistici Archeologici
 Urbanistici Amministrativi
 Incidenti sulla attitudine edificatoria
 Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Dalla documentazione estratta presso l'ufficio tecnico del comune di Montichiari si rileva **atto di asservimento volumetrico** ai sensi della LR 93/1980 a carico dell'originario map. 168 del fg 7: atto Notaio S. Frediani del 08/11/2011 rep. 35890, registrato a Lonato il 12/11/2001 al n. 803 serie 2 e trascritto a Brescia il 21/11/2001 ai nn. 44097/27884.

Domande giudiziarie: No Se sì, specificare
 Note _ non ricercate per le motivazioni espresse nel capitolo I "Osservazioni finali"

Sequestri penali ed amministrativi: No Se sì, specificare
 Note _ non ricercate per le motivazioni espresse nel capitolo I "Osservazioni finali"

Convenzioni urbanistiche in corso di validità: No Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁸⁹):
 No Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale
 Immobile soggetto a regolamento condominiale (Vedasi allegato 12)

- Non opponibili all'acquirente⁹⁰

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

⁸⁹ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

⁹⁰Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

Iscrizioni/trascrizioni sugli immobili

ISCRIZIONE del 25/06/2008 - Registro Particolare 6825 Registro Generale 29209

Pubblico ufficiale POLI MAURIZIO Repertorio 114967/22938 del 19/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTICHIARI(BS)

ISCRIZIONE del 24/07/2017 - Registro Particolare 5420 Registro Generale 33060

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3864 del 21/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in MONTICHIARI(BS)

ISCRIZIONE del 10/10/2018 - Registro Particolare 7623 Registro Generale 44024

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3504/2218 del 09/10/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Immobili siti in MONTICHIARI(BS)

TRASCRIZIONE del 12/04/2019 - Registro Particolare 10321 Registro Generale 16666

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 21 del 05/03/2019

ATTO GIUDIZIARIO - **DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

No,

Si (vedi paragrafo "storia catastale").

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

No

Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia")

Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

G. FORMAZIONE DEI LOTTI

Indicare se è possibile alienare i beni oggetto di procedura di liquidazione in uno o più lotti⁹¹: trattandosi di unica abitazione "indivisibile", con autorimessa e posto auto scoperto di fatto pertinentziali, l'immobile verrà alienato come unico lotto.

Nell'ipotesi in cui sia possibile vendere i beni in più lotti, si proceda all'identificazione degli stessi: non attinente per le motivazioni sopraesposte.

Alienazione di quote: non attinente trattandosi di alienazione di intera proprietà

Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi⁹²: non attinente

Nell'ipotesi in cui sia impossibile dividere la quota, si proceda alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità: non attinente

⁹¹Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

⁹²Nell'ipotesi in cui sia possibile dividere la quota gravata dal procedimento di liquidazione patrimoniale, si proceda all'identificazione dei singoli lotti indicando il valore degli stessi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

H. VALORE DEL BENE E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il **prezzo a base d'asta**.

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere condizionato alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
- è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (.. sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1 settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁹³

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹⁴.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto⁹⁵

- Market Comparison Approach (MCA)⁹⁶**
 MCA + Sistema di Stima⁹⁷
 Sistema di ripartizione⁹⁸

Metodo finanziario⁹⁹

- Capitalizzazione diretta¹⁰⁰
 Capitalizzazione finanziaria¹⁰¹
 Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰²

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰³

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia solo per le consistenze (superfici principali, secondarie annesse – collegate), stato manutentivo, e livello di piano, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Osservazione del mercato immobiliare

Trattasi di recenti unità abitative in condominio, sostanzialmente simili tra loro, con finiture medie ordinarie, ubicate nel medesimo contesto edilizio-urbano (località "Fascia D'oro" in Montichiari).

In sintesi sono appartamenti di piccola - media dimensione, usati, in discrete condizioni di manutenzione, a medio-alto consumo energetico, privi di impianti speciali.

Si riporta l'individuazione dei comparabili utilizzati per la determinazione del valore di stima

Comparabile A compravendita immobiliare del 22/12/2014 di cui all'atto Notaio Ritornelli Rep. 25731: trattasi di appartamento al piano terra, inserito nel medesimo complesso edilizio, composto da pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a giardino, cantina, box auto e posto auto scoperto_ Prezzo di alienazione € 105.000

⁹³Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

⁹⁴Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹⁵Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁹⁶Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁹⁷Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁹⁸Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁹⁹Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

¹⁰⁰Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

¹⁰¹Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

¹⁰²Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

¹⁰³Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

Comparabile B compravendita immobiliare del 09/11/2017 di cui all'atto Notaio Garioni Rep. 71470: trattasi di appartamento al piano secondo, inserito nel medesimo complesso edilizio, composto da pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a balcone, cantina, box auto e posto auto scoperto_ Prezzo di alienazione € 100.000

Comparabile C compravendita immobiliare del 17/07/2019 di cui all'atto Notaio Fiordaliso Rep. 13991: trattasi di appartamento al piano terzo, inserito nel medesimo complesso edilizio, composto da pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno, oltre a due soffitte, balcone e box auto _ Prezzo di alienazione € 72.500

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰⁴ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassume solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 07 Sez. NCT, di cui al Mappale 174/30 (abitazione), 174/03 (autorimessa) e 174/25 (posto auto scoperto), viene quantificato in **€ 68.000** (diconsi euro sessantottomila).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva¹⁰⁵ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio n 07 Sez. NCT, di cui al Mappale 174/30 (abitazione), 174/03 (autorimessa) e 174/25 (posto auto scoperto), viene quantificato in **€ 54.000,00** (diconsi euro cinquantaquattromila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di **m² 64** circa, determina un valore di **€ 845** circa al metro quadro.

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰⁶ (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

¹⁰⁴Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

¹⁰⁵Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

¹⁰⁶Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

I. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti, diverse da quelle precedentemente palesate.

Si puntualizza che, su espressa indicazione del liquidatore, NON sono state effettuate le ricerche ipocatastali nel ventennio presso la Conservatoria dei RR.II. poiché commissionate ad altra società.

Il professionista si ritiene pertanto manlevato da qualsiasi responsabilità derivante da tale indicazione.

Assunzioni¹⁰⁷: nessuna

Condizioni limitative¹⁰⁸

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

¹⁰⁷Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

¹⁰⁸Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

J. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard ed europei di valutazione (EVS 2016), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla Norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Di aver ispezionato di persona la proprietà;
- Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
L'esperto incaricato dal G.E.
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Date

Della valutazione¹⁰⁹ : 06/09/2019

Del rapporto valutazione¹¹⁰ : 06/11/2019

¹⁰⁹Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

¹¹⁰Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

K. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2012
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

L. ALLEGATI

Documentazione ¹¹¹

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipocatastali (svolte da altro soggetto).
3. Copia atto di provenienza.
4. Ricerche Agenzie Entrate.
5. Copia provvedimenti autorizzativi.
6. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
7. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
8. Estratto mappa catastale.
9. Scheda catastale.
10. Visura storica per immobile.
11. Attestato Certificazione Energetica
12. Documentazione amministratore condominiale

¹¹¹Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



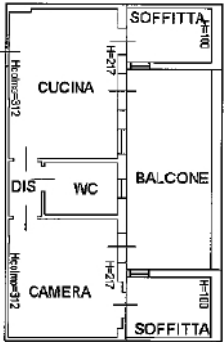



ALLEGATO 1
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA

Determinazione del più probabile valore di mercato e di mercato con assunzioni (vendita forzata)

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A				
IDENTIFICAZIONE INTERNA ATTO		3				
FONTE DEL DATO : COMPRAVENDITA NOTAIO DR. RIZZONELLI		REP. 25731				
DATA DEL PREZZO		22/12/2014				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		Foglio 7 mappale Omissis				
LOCALIZZAZIONE		Montichiari (BS), via Omissis				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		Privato				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		Privato				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Trilocale piano terra con giardino, cantina, autorimessa e posto auto.				
TIPOLOGIA EDILIZIA		Appartamento usato in condominio				
PREZZO COMPRAVENDITA		€ 105.000,00				
FILTERING DEL FABBRICATO		ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINCIPALE	PIANO TERRA	62,37	100%	62,37
		ACCESSORI	CANTINA	3,54	25%	0,89
			AUTORIM.	21,54	50%	10,77
			POSTO AUTO	11,05	30%	3,32
				0	0%	0,00
AREE ESTERNE	GIARDINO	50,68	10%	5,07		
		SUPERFICIE COMMERCIALE		TOTALE	82,00	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)		1		
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE		0		
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI		1		
		CLASSE ENERGETICA		F		
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO		BUONO		
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE		NORD		
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE		CORTE INTERNA		
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA PROPRIETA'				
PRESENZA MEDIATORE		SI				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		SI - ASSERVIMENTO VOLUMETRICO E SERVITU DI PASSAGGIO				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		2003				
PRESENZA AGIBILITA'		SI				
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"		SI				
AGEVOLAZIONI FISCALI		PRIMA CASA				
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte Google maps)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
Estratto planimetria appartamento (Fonte atto)			Estratto planimetria box auto (Fonte atto)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE		A		€ 1.280,00		

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE						B
IDENTIFICAZIONE INTERNA ATTO						10
FONTE DEL DATO : COMPRAVENDITA NOTAIO DR. GARIONI						REP. 71470
DATA DEL PREZZO						9/11/2017
IDENTIFICATIVI CATASTALI						Foglio 7 mappale Omissis
LOCALIZZAZIONE						Montichiari (BS), via Omissis
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE						Privato
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE						Privato
TIPOLOGIA IMMOBILIARE						Trilocale piano secondo con balcone, autorimessa e posto auto
TIPOLOGIA EDILIZIA						Appartamento usato in condominio
PREZZO COMPRAVENDITA						€ 100.000,00
FILTERING DEL FABBRICATO						ASSENTE
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINCIPALE	PIANO 2	63,47	100%	63,47
		ACCESSORI	BALCONE	15,55	35%	5,44
			AUTORIM.	16,89	50%	8,45
			POSTO AUTO	12,4	30%	3,72
				0	0%	0,00
		AREE ESTERNE		0	0%	0,00
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	81,00
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				1
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				2
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
		CLASSE ENERGETICA				C
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO				BUONO
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				NORD
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				CORTE INTERNA
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA						PIENA PROPRIETA'
PRESENZA MEDIATORE						NO
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO						SI - ASSERVIMENTO VOLUMETRICO E SERVITU DI PASSAGGIO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)						2003
PRESENZA AGIBILITA'						SI
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"						SI
AGEVOLAZIONI FISCALI						
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte Google maps)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
Estratto planimetria appartamento (Fonte atto)			Estratto planimetria box auto (Fonte atto)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE						B € 1.235,00

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE					C	
IDENTIFICAZIONE INTERNA ATTO					19	
FONTE DEL DATO : COMPRAVENDITA NOTAIO DR. FIRODILISO					REP.13391	
DATA DEL PREZZO					17/07/2019	
IDENTIFICATIVI CATASTALI					Foglio 07, mappale Omissis	
LOCALIZZAZIONE					Montichiari (BS), via Omissis	
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE					Privato	
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE					Privato	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE					Trilocale piano terzo (mansardato) con balcone, autorimessa e posto auto.	
TIPOLOGIA EDILIZIA					Appartamento usato in condominio	
PREZZO COMPRAVENDITA					€ 72.500,00	
FILTERING DEL FABBRICATO					ASSENTE	
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINCIPALE	PIANO 3	44,95	100%	44,95	
	ACCESSORI	BALCONE	20,61	35%	7,21	
		SOFFITTA	13,8	30%	4,14	
		BOX	17,66	50%	8,83	
	AREE ESTERNE	POSTO AUTO	12,48	30%	3,74	
GIARDINO		0	10%	0,00		
SUPERFICIE COMMERCIALE				TOTALE	69,00	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						
CARATTERISTICHE IMMOBILE						
ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)					1	
LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE					3	
NUMERO DI SERVIZI IGIENICI					1	
CLASSE ENERGETICA					C	
STATO CONSERVAZIONE ESTERNO					BUONO	
ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE					EST	
AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE					CORTE INTERNA	
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA					PIENA PROPRIETA'	
PRESENZA MEDIATORE					SI	
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO					SI	
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)					2003	
PRESENZA AGIBILITA'					SI	
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"					SI	
AGEVOLAZIONI FISCALI					PRIMA CASA	
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte Google maps)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
Estratto planimetria appartamento (Fonte atto)			Estratto planimetria box auto (Fonte atto)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE					C € 1.051,00	

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject	
Fonte del dato (Atto rep. - racc)	REP. 25731	REP. 71470	REP. 13391		
PREZZO	€ 105.000,00	€ 100.000,00	€ 72.500,00	incogn	
DATA	mesi 32	24	2	0	
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq. 62,37	63,47	44,95	45,00	
SUP. BALCONE	mq. 0,00	15,55	20,61	19,00	
SUP. SOTTOTETTO	mq. 0,00	0,00	13,80	0,00	
SUP. GARAGE	mq. 21,54	16,89	17,66	15,00	
SUP. CANTINA	mq. 3,54	0,00	0,00	0,00	
SUP. P. AUTO SCOP	mq. 11,05	12,40	12,48	12,00	
SUP. GIARD <150	mq. 50,68	0,00	0,00	12,00	
SERVIZI IGIEN.	n° 1	1	1	1	
IMP. RISCALDAM.	n° 1	1	1	1	
STATO MANUTENZIONE	n° # 4	3	2	2	
CLASSE ENERGET.	n° ## 1	3	3	2	
LIVELLO DI PIANO	n° 0	2	3	2	

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 150,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 50,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 10.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 5.000,00
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 15.000,00
vetustà		15
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ 7.500,00
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		€ -
vetustà		15
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		€ -
vetustà		15
vita utile attesa		30
costo deprezzato		€ -
data		
*	incremento annuo	-0,15%
livello di piano		
**	Livello piano	0,05%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	62,37	62,37	63,47	63,47	44,95	44,95
SUP. BALCONE	0,35	mq.	0,00	0,00	15,55	5,44	20,61	7,21
SUP. SOTTOTETTO	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	13,80	4,14
SUP. GARAGE	0,50	mq.	21,54	10,77	16,89	8,45	17,66	8,83
SUP. CANTINA	0,25	mq.	3,54	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	0,30	mq.	11,05	3,32	12,40	3,72	12,48	3,74
SUP. GIARD <150	0,10	mq.	50,68	5,07	0,00	0,00	0,00	0,00
totale		mq.	149,18	82,41	108,31	81,08	109,50	68,88
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.274,15	€ 1.233,39	€ 1.052,59			

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	21,05
---	-------

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE											
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C				
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento		
PREZZO	€		105.000,00	€		100.000,00	€		72.500,00		
DATA	€	13,13	-	-€	420,00	€	12,50	-	-€	315,00	€
SERVIZI IGIEN.	€	5.000,00	+	€	-	€	5.000,00	+	€	-	€
IMP. RISCALDAM.	€	7.500,00	+	€	-	€	7.500,00	+	€	-	€
			+					+			
STATO MANUTENZIONE	€	12.361,20	-	-€	24.722,40	€	12.161,63	-	-€	12.161,63	€
CLASSE ENERGET.	€	4.120,40	+	€	4.120,40	€	4.053,88	-	-€	4.053,88	€
LIVELLO DI PIANO	€	52,50	+	€	105,00	€	50,00	+	€	-	€
PREZZO CORRETTO	€			€	84.083,00	€			€	83.469,50	€
										€	69.001,75

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	82,41	81,08	68,88
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 1.020,33	€ 1.029,50	€ 1.001,80
divergenza % assoluta prezzi medi marginali				2,76

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.001,80	€ 1.001,80	€ 1.001,80
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 350,63	€ 350,63	€ 350,63
SUP. SOTTOTETTO	€/mq.	€ 300,54	€ 300,54	€ 300,54
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 500,90	€ 500,90	€ 500,90
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 250,45	€ 250,45	€ 250,45

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti

TABELLA 6 - VALUTAZIONE											
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C				
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento		
PREZZO	€		84.083,00	€		83.469,50	€		69.001,75		
SUP. PRINCIPALE	€	1.001,80	-	-€	17.401,33	€	1.001,80	-	-€	18.503,32	€
SUP. BALCONE	€	350,63	+	€	6.662,00	€	350,63	+	€	1.209,68	€
SUP. SOTTOTETTO	€	300,54	+	€	-	€	300,54	+	€	-	€
SUP. GARAGE	€	500,90	-	-€	3.275,90	€	500,90	-	-€	946,70	€
SUP. CANTINA	€	250,45	-	-€	886,60	€	250,45	+	€	-	€
PREZZO CORRETTO	€			€	69.181,17	€			€	65.229,15	€
										€	63.007,46

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <5%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,80
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	9,80
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	6,06
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	3,53

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/3
Comparabile B	1/3
Comparabile C	1/3
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	€ 65.805,93
Arredo (cucina)	€ 1.500,00
Sommano	€ 67.305,93
ed in cifra tonda	€ 68.000,00
VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	63,95
valore unitario al mq.	€ 1.050,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

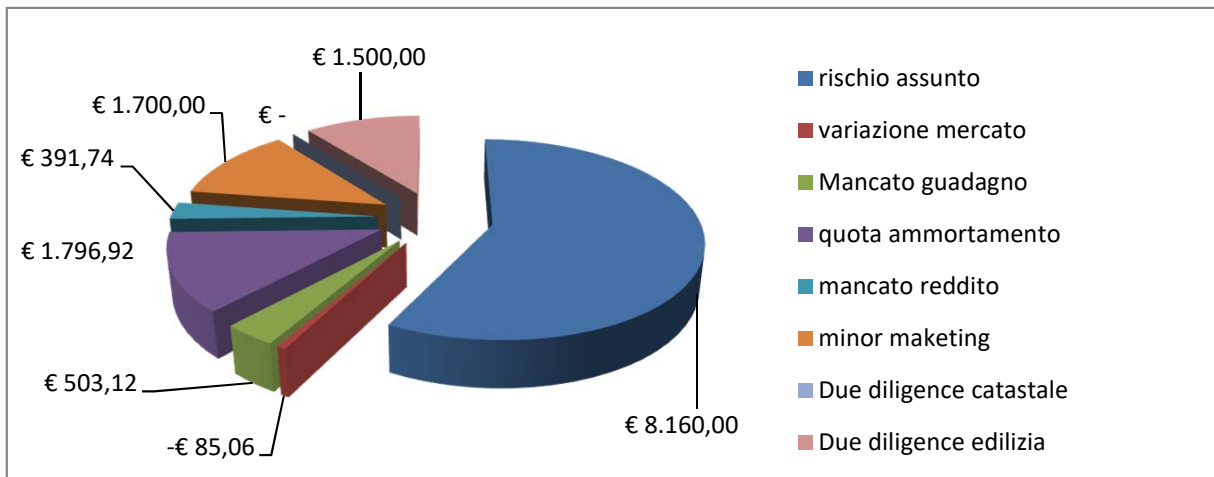
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject al netto del diritto abitazione	€	68.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo		3,58%
Incidenza media spese gestione		35%

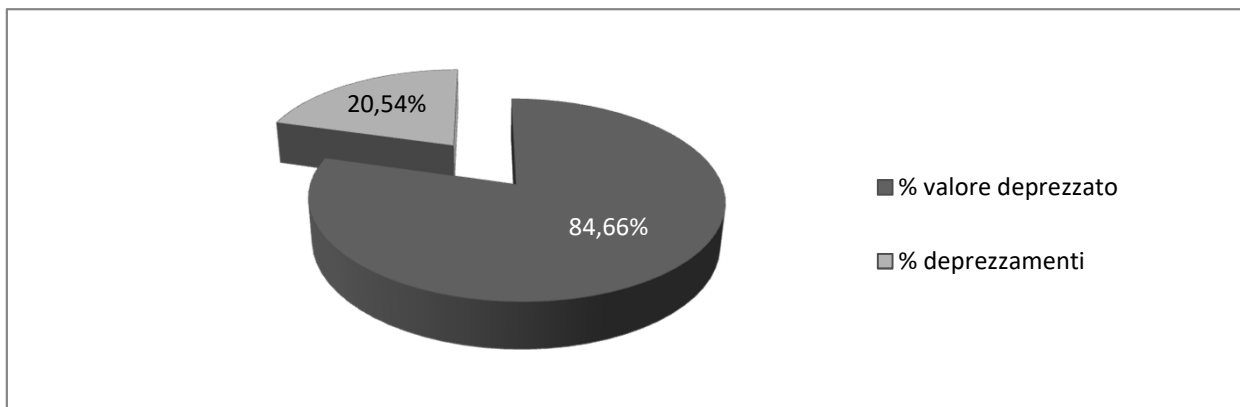
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/esplosiva

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	-0,15%	-€ 85,06	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	2,00%	€ 1.796,92	16
Mancato reddito*	2,33%	€ 391,74	3
Mancato guadagno	3,00%	€ 503,12	3
Rischio assunto per vizi occulti	12,00%	€ 8.160,00	12
Minor attività marketing	2,50%	€ 1.700,00	
Altri deprezzamenti			
Due diligence catastale		€ -	
Due diligence edilizia		€ 1.500,00	
Ripristino stato di fatto		€ -	
		Σ € 13.966,72	
Valore vendita forzata		€ 54.033,28	
Arrotondato		€ 54.000,00	
Ribasso %		20,54%	
Superficie commerciale ragguagliata m ²		63,95	
Incidenza media €/m ²	€	844,41	
Arrotondato	€	845,00	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 2

ISPEZIONI IPOTECARIE

=Svolte da società incaricata dal liquidatore=

Ispezione telematica

Ispezione n. T21939 del 15/01/2019

per dati anagrafici

Motivazione . 3/2012

Richiedente WHRRSL per conto di WHRRSL72A44B157D

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

14/01/2019

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1980 al

30/06/1987

Elenco omonimi

1. 

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2002 - Registro Particolare 20501 Registro Generale 32752
Pubblico ufficiale LERA ENRICO Repertorio 17247 del 09/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LONATO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2004 - Registro Particolare 1809 Registro Generale 2611
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14963 del 07/01/2004
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Immobili siti in LONATO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2004 - Registro Particolare 10394 Registro Generale 17220
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 47111/13835 del 29/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Ispezione telematica

Ispezione n. T21939 del 15/01/2019

per dati anagrafici

Motivazione . 3/2012

Richiedente WHRRSL per conto di WHRRSL72A44B157D

Immobili siti in MONTICHIARI(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2008 - Registro Particolare 6825 Registro Generale 29209
Pubblico ufficiale POLI MAURIZIO Repertorio 114967/22938 del 19/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONTICHIARI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2017 - Registro Particolare 5420 Registro Generale 33060
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 3864 del 21/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTICHIARI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2018 - Registro Particolare 7623 Registro Generale 44024
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3504/2218 del 09/10/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in MONTICHIARI(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione telematica

Motivazione . 3/2012

n. T 29029 del 15/01/2019

Inizio ispezione 15/01/2019 09:24:16

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33060

Registro particolare n. 5420

Presentazione n. 1 del 24/07/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 21/12/2016
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE
Sede BRESCIA (BS)

Numero di repertorio 3864
Codice fiscale 98064230174

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 3.146,23 Tasso interesse annuo -
Interessi - Spese -

Tasso interesse semestrale -
Totale € 10.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente COMPLESSO FASCIA D'ORO
Indirizzo VIA PIRANDELLO,32 - MONTICHIARI (BS)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo VIA PIRANDELLO

Particella 174 Subalterno 3
Consistenza 14 metri quadri
N. civico -

Immobile n. 2

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 174 Subalterno 25
Consistenza 13 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione . 3/2012

n. T 29029 del 15/01/2019

Inizio ispezione 15/01/2019 09:24:16

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33060

Registro particolare n. 5420

Presentazione n. 1 del 24/07/2017

Indirizzo VIA PIRANDELLO N. civico -
Immobile n. 3
Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 174 Subalterno 30
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani
Indirizzo VIA PIRANDELLO N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 174 Subalterno 48
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 289 metri quadri
Indirizzo VIA PIRANDELLO N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1
Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 174 Subalterno 49
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIRANDELLO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMPLESSO FASCIA D'ORO
Sede MONTICHIARI (BS)
Codice fiscale 94007120176 Domicilio ipotecario eletto C/O AVV.MANZILLO W.
V.LO CANALE,13 -
GUSSAGO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/14
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 5,620/1000

Ispezione telematica

Motivazione . 3/2012

n. T 29029 del 15/01/2019

Inizio ispezione 15/01/2019 09:24:16

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 33060

Registro particolare n. 5420

Presentazione n. 1 del 24/07/2017

Contro

Soqgetto n. 1 In qualità di -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/14
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 5,620/1000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

Motivazione . 3/2012 n. T 29029 del 15/01/2019
Inizio ispezione 15/01/2019 09:24:16
Richiedente WHRRSL per conto di WHRRSL72A44B157D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-10-10T11:54:04.487580+02:00
Registro generale n. 44024
Registro particolare n. 7623 Presentazione n. 243 del 10/10/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO
Data 09/10/2018 Numero di repertorio 3504/2218
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002
Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0424 RUOLO
Capitale € 39.068,63 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 78.137,26
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE-
RISCOSSIONE
Codice fiscale 13756881002
Indirizzo VIA CEFALONIA 49 - BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7 Particella 174 Subalterno 30
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3,0 vani

Immobile n. 2
Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

Motivazione . 3/2012

n. T 29029 del 15/01/2019

Inizio ispezione 15/01/2019 09:24:16

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2018-10-10T11:54:04.487580+02:00

Registro generale n. 44024

Registro particolare n. 7623

Presentazione n. 243 del 10/10/2018

Sezione urbana	NCT	Foglio 7	Particella	174	Subalterno	25
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	13 metri quadri		

Immobile n. 3

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana	NCT	Foglio 7	Particella	174	Subalterno	3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	14 metri quadri		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Domicilio ipotecario eletto VIA CEFALONIA 49 -
BRESCIA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02276201800000387000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 29052018 NUMERO DI RUOLO: 250479, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 26052014 NUMERO

Ispezione telematica

Motivazione . 3/2012

n. T 29029 del 15/01/2019

Inizio ispezione 15/01/2019 09:24:16

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2018-10-10T11:54:04.487580+02:00

Registro generale n. 44024

Registro particolare n. 7623

Presentazione n. 243 del 10/10/2018

DI RUOLO: 250918, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS , TIPO UFFICIO: 8,
DATA ESECUTORIETA: 21112014 NUMERO DI RUOLO: 550023, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1,
CODICE UFFICIO: TNS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21012014 NUMERO DI RUOLO: 250945,
ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA:
08102015 NUMERO DI RUOLO: 250732, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS ,
TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20102016 NUMERO DI RUOLO: 928, ANNO DEL RUOLO: 2015,
CODICE ENTE: 1828, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 25112014 NUMERO DI
RUOLO: 1073, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 58265, CODICE UFFICIO: 7 , TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 27112014

Ispezione telematica

Motivazione l. 3/2012

n. T 48508 del 04/09/2019

Inizio ispezione 04/09/2019 10:05:26

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16666

Registro particolare n. 10321

Presentazione n. 34 del 12/04/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/03/2019

Numero di repertorio 21

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA

Codice fiscale 80052730175

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente WUHRER ROSSELLA

Codice fiscale WHR RSL 72A44 B157 D

Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE II N. 60

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 7

Particella 174

Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza -

Immobile n. 2

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana NCT Foglio 7

Particella 174

Subalterno 25

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza -

Ispezione telematica

Motivazione l. 3/2012

n. T 48508 del 04/09/2019

Inizio ispezione 04/09/2019 10:05:26

Richiedente WHRRSL per conto di
WHRRSL72A44B157D

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16666

Registro particolare n. 10321

Presentazione n. 34 del 12/04/2019

Immobile n. 3

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 174 Subalterno 30
Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune F471 - MONTICHIARI (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 7
Natura T - TERRENO

Particella 174 Subalterno 48
Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI D

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/14

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso F

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/14

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 3 ATTO PROVENIENZA</p>
--

Repertorio n. 47.111

Raccolta n. 13.835

COMPRAVENDITA

Il ventinove marzo duemilaquattro (29.03.2004),

In Brescia, Via A. Moro n. 40.

Con la presente scrittura privata, che per volontà delle parti contraenti resterà depositata e definitivamente conservata nella raccolta degli originali del notaio che ne autenticcherà le firme, i sottoscritti:

1) "IMMOBILIARE FASCIA D'ORO S.R.L." unipersonale, con sede in Brescia (Bs) Contrada del Carmine n. 17, capitale sociale di 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) euro interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia con il Codice Fiscale e numero di iscrizione 02268590987 (R.E.A n. 435135), Partita I.V.A.: 02268590987, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante **DALLA BONA PAOLO**, imprenditore, nato a Brescia il 2 gennaio 1966 ed ivi domiciliato in Via IV Novembre n. 4, munito di tutti i necessari poteri per la stipula del presente atto;

PARTE VENDITRICE



PARTE ACQUIRENTE

PREMESSO:

*** che, in forza dell'atto di conferimento in costituenda società ricevuto dal S. Frediani in data 07.02.2002 rep. 37096/9875 (reg.to a Lonato l'11.2.2002 al n. 156 serie 1V e tras.to a Brescia il 14.02.2002 ai nn. 6671/4373), la società "IMMOBILIARE FASCIA D'ORO S.R.L." ha acquistato la piena proprietà dei terreni siti in Comune di Montichiari (Bs) Località Fascia d'Oro, con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione, riportati nel N.C.T.R. di detto Comune al fol. 7 con il mapp. 2 di ha 00.16.10, mapp. 36 di ha 00.16.40, mapp. 168 (ex 167/a) di ha 01.07.50 e mapp. 171 (ex 169/b) di ha 00.01.80;

*** che, in forza di tipo di frazionamento registrato all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 18.11.2002 (n. 402332 di prot.), i mapp. 168 e 171 del fol. 7 sono stati soppressi dando origine alle seguenti neo-particelle: 172 (ex 168/a) di ha 00.83.50, 173 (ex 168/b) di ha 00.11.50, 174 (ex 168/c) di ha 00.12.50, 175 (ex 171/a) di ha 00.01.32 e 176 (ex 171/b) di ha 00.00.48;

*** che, in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montichiari in data 24.05.2002 n. 47 R.C. (prat. edil. 837/2001) e della D.I.A. (per la realizzazione di opere in variante) presentata in data 19.06.2003 prot. 15949 (prat. edil. 402/2003), sui mapp. 174 (ex 168/c) e 176 (ex 171/b) è stata realizzata una nuova palazzina residenziale sviluppantesi su piano interrato e quattro piani fuori terra;

*** che il complesso residenziale sopra descritto è stato inserito presso il Catasto di Brescia mediante presentazione all'Agenzia del Territorio dei seguenti documenti tecnici:

al N.C.T.R. della denuncia di cambiamento (tipo mappale) n. 419939 del giorno 18.11.2002, mediante la quale i mapp. 174 (ex 168/c) e 176 (ex 171/b) sono stati fusi nell'unica particella 174 di attuali ha. 00.12.98;

al N.C.E.U. della denuncia di accatastamento n. 4571.1/2003 del 02.09.2003 (prot. 244550), mediante la quale in complesso residenziale in oggetto è stato individuato con il mapp. 174 del fol. 7 suddiviso nei subalterni dal n. 1 al n. 48 compresi, precisandosi che i subb. 43-44-45-46 individuano beni comuni non censibili, e della successiva denuncia di variazione n. 45090.1/2003 del 15.12.2003 in atti dal

REGISTRATO A LONATO

il 06/04/2004

n. 834

Serie 1T

Euro 552,35

TRASCritto A BRESCIA

il 07/04/2004

nn. 17220/10394



15.12.2003 (prot. BS0359859) con la causale cambio della destinazione "area urbana - cabina elettrica" in forza della quale è stato soppresso il sub. 47 (area urbana di mq. 18) ed è stato inserito il nuovo sub. 49 (cabina elettrica);

TUTTO CIO' PREMESSO

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1) La società "IMMOBILIARE FASCIA D'ORO S.R.L.", come sopra rappresentata,

VENDE E TRASFERISCE

alla signora [REDACTED], che

ACCETTA ED ACQUISTA,

la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Montichiari (Bs) Via L. Pirandello n. 36, facenti parte della suddescritta palazzina a destinazione residenziale, riportati nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:

- sez. NCT, fol. 7, mapp. 174, sub. 3, Via Pirandello Luigi, p. S1, z.c. U, cat. C/6, cl. 4, mq. 14, R.C. Euro 26,03 (autorimessa);

- sez. NCT, fol. 7, mapp. 174, sub. 25, Via Pirandello Luigi, p. S1, z.c. U, cat. C/6, cl. 1, mq. 13, R.C. Euro 14,10 (posto auto scoperto);

- sez. NCT, fol. 7, mapp. 174, sub. 30, Via Pirandello Luigi, p.T, z.c. U, cat. A/3, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 170,43 (appartamento).

E' inoltre compresa nella presente vendita:

- la quota indivisa di 1/14 (un quattordicesimo) dell'area scoperta riportata nel N.C.E.U. del Comune di Montichiari con i seguenti dati:

- sez. NCT, fol. 7, mapp. 174, sub. 48, Via Pirandello Luigi, p.T, cat. F/1, area urbana di mq. 289 (duecentottantanove);

- la quota indivisa di 5,62/1000 (cinque virgola sessantadue millesimi) della cabina elettrica riportata nel N.C.E.U. del Comune di Montichiari con i seguenti dati:

- sez. NCT, fol. 7, mapp. 174, sub. 49, cat. D/1, R.C. Euro 76,00.

Il tutto è meglio individuato, anche per quanto riguarda l'esposizione dei confini, sulle planimetrie catastali e sull'elaborato planimetrico di subalternazione che si allegano al presente atto sotto rispettivamente sotto le lettere "A" (sub. 3), "B" (sub. 25), "C" (sub. 30) e "D" (elaborato).

ART. 2) La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive degli immobili venduti nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del complesso edilizio di cui essi sono parte quali risultano dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

La parte acquirente dichiara di aver ispezionato gli immobili, gli enti e gli spazi comuni, di aver ben controllato lo stato degli stessi e di averli trovati in tutto e per tutto conformi alle intese avute con la società venditrice e quindi riconosce gli immobili stessi di suo pieno e completo gradimento, rimossa qualsiasi eccezione o riserva.

ART. 3) La parte acquirente si dichiara edotta che gli immobili oggetto della presente vendita fanno parte di un edificio in condominio e pertanto si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le norme di legge in materia e di quelle portate dal regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto di compravendita autenticato dal notaio S. Frediani in data 09.12.2003 rep. 45702/13174 (reg.to a Lonato 16.12.2003 al n. 3106 serie 1T).

La società venditrice si riserva espressamente il diritto di nominare il primo amministratore del condominio che durerà in carica sino al termine del primo esercizio successivo alla data di ultimazione dei lavori.

ART. 4) La parte venditrice garantisce quanto alienato, la sua legittima provenienza, l'assoluta libertà da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi fiscali, da diritti reali o personali di terzi che possano comunque limitarne il pieno godimento e/o la libera disponibilità, fatta eccezione soltanto per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 10.12.2001 ai nn. 46791/10745 in favore della "BIPOP CARIRE S.P.A.", dalla quale gli immobili in oggetto sono stati liberati in forza di atto di stralcio ipotecario autenticato dal notaio S. Frediani in data 25.11.2003 rep. 45.596 (reg.to a Lonato il 01.12.2003 al n. 799 serie 2 ed in corso di annotamento).

ART. 5) Il possesso legale e materiale di quanto venduto viene trasferito da oggi alla parte acquirente che da oggi ne godrà le rendite e ne sopporterà i relativi oneri.

ART. 6) Il signor Paolo Dalla Bona, nell'indicata qualità, dichiara e garantisce che gli immobili in oggetto sono stati costruiti in virtù e conformità dei provvedimenti citati in premessa e non sono stati successivamente oggetto di interventi edilizi, opere, modifiche o mutamenti che richiedessero il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, anche in sanatoria, o che comportassero l'erogazione di sanzioni pecuniarie, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, e che non esiste pertanto alcun vincolo alla commerciabilità dei beni in oggetto.

La parte venditrice si obbliga ad espletare, a propria cura e spese e non oltre i normali tempi tecnici necessari per il disbrigo delle relative formalità, tutte le pratiche per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli immobili venduti con il presente atto, sin d'ora dichiarando che sussistono tutti i presupposti tecnico-legali ed igienico-sanitari per l'ottenimento dello stesso.

ART. 7) Il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 81.000,00 (ottantunomila virgola zero zero), oltre ad I.V.A., - di cui euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) per il posto auto mapp. 174/25 - ed è stato corrisposto prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia perciò quietanza a saldo e rinuncia all'ipoteca legale.

La signora [REDACTED] dichiara che la somma necessaria a pagare il prezzo sopraindicato le è stata procurata dal coniuge signor I. [REDACTED], nato a [REDACTED]

ART. 8) I domicili delle parti innanzi indicati sono anche il loro domicilio fiscale e vengono eletti ai fini dell'esecuzione del presente atto.

ART. 9) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. e sconta pertanto le imposte fisse di registro, di trascrizione e catastale.

Al presente atto si applicano - con esclusione del solo mapp. 174/25 (posto auto) - l'I.V.A. ridotta al 4% trattandosi di trasferimento di casa di abitazione (e relativi accessori) non di lusso secondo i criteri del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2.8.1969, a favore di acquirente che a tale scopo ed a pena di decadenza dichiara:

*** di impegnarsi a trasferire la propria residenza nel Comune di Montichiari entro diciotto mesi da oggi;

*** di non essere titolare esclusiva, o in comunione col coniuge, dei diritti di proprietà, abitazione, usufrutto ed uso su altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune di Montichiari;

*** di non essere titolare, neppure per quote ed anche in regime di comunione legale dei beni, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, nuda proprietà,



abitazione, usufrutto ed uso su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lett. C, della nota II-Bis all'art. 1 Tar. parte I allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Le parti dichiarano di volersi avvalere della disposizione di cui all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito con L. 13 maggio 1988 n. 154, così come integrato dal D.L. 20 giugno 1996 n. 323, convertito con L. 8 agosto 1996 n. 425.

PATTI SPECIALI

1) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- a) della servitù di passaggio pedonale, carraio e di posa di tubature in genere a favore di tutte le unità immobiliari edificate sul mapp. 173 del fol. 7 del N.C.T.R. ed a carico dei mapp. 172-parte (rimasto di proprietà della società venditrice) e 174-parte del fol. 7 del N.C.T.R. (ora individuato nel N.C.E.U. con il mapp. 174 sub. 45, bene comune con censibile), da esercitarsi secondo il tracciato evidenziato nel documento allegato sotto la lettera "B" all'atto autentificato dal notaio F. Treccani in data 21.07.2003 rep. 113565/30141 (reg.to a Brescia 1° il 29.07.2003 al n. 5090 serie 1T ed ivi tras.to il 31.07.2003 ai nn. 37609-10/22768-9);
- b) della servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del mapp. 173/41 del fol. 7 del N.C.E.U. ed a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina eretta sul terreno di cui al mapp. 174 del fol. 7 del N.C.T.R. (oggetto del presente atto), costituita con il succitato atto autentificato dal notaio F. Treccani in data 21.07.2003 rep. 113565/30141;
- c) della servitù di posa e mantenimento di condutture interrate (fognatura con fossa biologica) a carico del mapp. 172-parte del fol. 7 del N.C.T.R. (rimasto di proprietà della società venditrice) ed a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte della palazzina eretta sul terreno di cui al mapp. 174 del fol. 7 del N.C.T.R. (oggetto del presente atto), secondo il tracciato realizzato dalla società venditrice in sede di costruzione e realizzazione degli impianti tecnologici;
- d) dell'atto di asservimento volumetrico ai sensi della L.R. 93/1980 a carico dell'originario mapp. 168 del fol. 7, costituito con atto autentificato dal notaio S. Frediani in data 08.11.2001 rep. 35890 (reg.to a Lonato il 12.11.2001 al n. 803 serie 2 e tras.to a Brescia il 21.11.2001 ai nn. 44097/27884);
- e) delle servitù costituite in favore dell' "ENEL Distribuzione - Società per Azioni" con atto autentificato dal notaio S. Frediani in data 17.02.2004 rep. 46.407 (reg.to a Lonato il 23.02.2004 al n. 22 serie 2V e tras.to a Brescia il 10.03.2004 al nn. 12230/7601);
- f) che la cabina Enel insistente sul mapp. 174/49 (oggetto pro-quota del presente atto) servirà anche i fabbricati che verranno edificati sui terreni rimasti di proprietà della società venditrice acquistati con il succitato atto di conferimento in società ricevuto dal S. Frediani in data 07.02.2002 rep. 37096/9875 nonché la palazzina edificata sui mapp. 173-175 (poi fusi nell'unico mapp. 173) attualmente di proprietà delle società "SIVIM INVEST S.A.S. DI BOTTER BRUNO, FROSI MARIA ROSA E C." e "EFFE.EMME IMMOBILIARE S.R.L.", costituendosi, in conseguenza, tutte le necessarie servitù al riguardo.

2) Viene costituita servitù di passaggio pedonale, carraio e di posa di tubature in genere a favore di tutte le unità immobiliari edificate sul terreno di cui al mapp. 174 del fol. 7 del N.C.T.R. ed a carico del terreno di cui al mapp. 172-parte del fol. 7 del N.C.T.R. (rimasto di proprietà della società venditrice), da esercitarsi secondo il medesimo tracciato evidenziato nel documento allegato sotto la lettera "B" al succitato atto autentificato dal notaio F. Treccani in data 21.07.2003 rep.

1723

Com

map

La p

fac

qual

opp

necc

e va

Firm

Rep

Sen

d'ac

nota

stuc

che

1) I

don

2) I

Lon

dell

Bre

Firm

abitazione acquistata con le
ma 1, lett. C, della nota II-Bis
re di cui all'art. 12 del D.L. 14
. 154, così come integrato dal
1996 n. 425.

posa di tubature in genere a
173 del fol. 7 del N.C.T.R. ed a
società venditrice) e 174-parte
on il mapp. 174 sub. 45, bene
ato evidenziato nel documento
notaio F. Treccani in data
9.07.2003 al n. 5090 serie 1T

co del mapp. 173/41 del fol. 7
facenti parte della palazzina
C.T.R. (oggetto del presente
I notaio F. Treccani in data

interrate (fognatura con fossa
N.C.T.R. (rimasto di proprietà
immobiliari facenti parte della
l. 7 del N.C.T.R. (oggetto del
società venditrice in sede di

ella L.R. 93/1980 a carico
to autenticato dal notaio S.
il 12.11.2001 al n. 803 serie

ione - Società per Azioni" con
4 rep. 46.407 (reg.to al Lonato
1.2004 ai nn. 12230/7601);
oggetto pro-quota del presente
ui terreni rimasti di proprietà
o di conferimento in società
16/9875 nonchè la palazzina
173) attualmente di proprietà
NO, FROSI MARIA ROSA E
osi, in conseguenza, tutte le

taio e di posa di tubature in
I terreno di cui al mapp. 174
mapp. 172-parte del fol. 7 del
, da esercitarsi secondo il
ato sotto la lettera "B" al
in data 21.07.2003 rep.

1723, Il comma, cod. civ., alla società venditrice affinché stipuli, se del caso, con il Comune di Montichiari un atto di cessione, senza corrispettivo, dell'area di cui al mapp. 174/48, anche sotto forma di convenzione urbanistica.

La parte mandante conferisce pertanto alla nominata procuratrice tutte le più ampie facoltà per l'espletamento dell'incarico con facoltà di inserire negli stipulandi atti qualsiasi patto o clausola di contenuto reale od obbligatorio che la procuratrice riterrà opportuno, facendo in genere, anche se qui non specificato, quant'altro si renderà necessario per l'espletamento dell'incarico, con promessa, sin d'ora, di avere per rato e valido l'operato della procuratrice stessa.

Firmato: PAOLO DALLA BONA - [REDACTED]

Repertorio n. 47.111

Raccolta n. 13.835

AUTENTICA DI FIRME

Senza l'assistenza dei testimoni avendovi le parti preventivamente rinunziato d'accordo tra loro e con il mio consenso, io sottoscritto dott. SIMONE FREDIANI, notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Brescia, residente in Bedizzole con studio in Via Palazzo n. 7, certifico che le firme in calce ed a margine alla scrittura che precede sono state apposte in mia presenza dai signori:

1) **DALLA BONA PAOLO**, imprenditore, nato a Brescia il 2 gennaio 1966 ed ivi domiciliato in Via IV Novembre n. 4;

[REDACTED]
della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

Brescia, Via A. Moro n. 40, ventinove marzo duemilaquattro (29.03.2004).

Firmato: SIMONE FREDIANI notaio (sigillo)

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 4 RICERCHE AGENZIA DELLE ENTRATE</p>

Chiari, 1 ottobre 2019

Gent. Geom. Matteo Negri

Oggetto: Richiesta informazioni su contratti di locazione .

Contribuente: OMISSIS- Rif. OCC n. 21/2019.

Gentile Geom. Negri,

le comunichiamo che la Sig.ra OMISSIS risulta intestataria di un solo contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lonato il 20/01/2012 al n.260 serie 3.

Non risultano altri contratti di locazione e/o comodati né preliminari di compravendita registrati.

Per prendere visione e/o richiedere copia di tale contratto la invitiamo a contattare l'ufficio presso cui è depositato.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Pietro Frateantonio

(Firmato digitalmente)

Funzionario referente: Guizzi Alessandra Miriam – tel. 030/8354659.

() Firma su delega del Direttore Provinciale, (Angelo Iero)*

Attestazione risoluzione contratto riportato nell'informativa dell'AG. delle Entrate

DATA 05/11/2019

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBS UT LONATO

INTERROGAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. 000260
IDENTIFICATIVO TELEMATICO: TNE12L000260000WE
STIPULATO IL 01/10/2011 E REGISTRATO IL 20/01/2012
PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT LONATO

SERIE: 3

NEGOZIO	CORRISPETTIVO	DURATA	
		DAL	AL
001	18.000,00	01/10/2011	30/09/2017

CONTRATTO RISOLTO IN DATA 01/10/2012

SCADENZE CORRELATE ED ESTREMI DEI VERSAMENTI		
01/10/2012	18.000,00	F23 2013/C886802/000003568
01/10/2013	18.000,00	R
01/10/2014	18.000,00	R
01/10/2015	18.000,00	R
01/10/2016	18.000,00	R

DEL 21/12/2012

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO

- 1 (D) FRNFNC29A29F672R
- 2 (D) BNARTI29R55G361I
- 3 (A) GRCDBR70L58D969X
- 4 (A) FRNDNC68C15B157K
- 5 (A) ZNBFNC66M19B157R
- 6 (A) PRNDVD84E29F861L

NB_ si precisa che il contratto di locazione riportato è relativo ad altro immobile

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

The logo for INARCHeck, featuring the word "INARCHeck" in a bold, sans-serif font. The letter "C" is stylized with a blue circular graphic element behind it.

<p>ALLEGATO 5</p>

<p>PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, DENUNCIA INZIO E FINE LAVORI</p>



COMUNE DI MONTICHIARI

Provincia di Brescia

DIRITTI DI SEGRETERIA
€ 234,29

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

N. 47 - Registro delle concessioni 2002
Pratica n. 837/2001

CONCESSIONE ONEROSA

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO

Vista la domanda in data 19/12/2001, presentata dalla Società **IMMOBILIARE FASCIA D'ORO SRL** con sede a Brescia in Contrada del Carmine 17, (P.IVA: 02268590987) tendente ad ottenere la concessione a costruire **NUOVA PALAZZINA RESIDENZIALE - B -** in Montichiari in VIA LUIGI PIRANDELLO, foglio n. 7 mappale 168 (del N.C.T.R. di Montichiari);

Visti gli elaborati tecnici allegati alla domanda stessa composti da n. 5 tavole;

Visto che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere in data 07/02/2002, come da verbale n. 27;

Visto il parere del Medico del Servizio di Igiene Pubblica in data 06/03/2002;

Visto che la suddetta costruzione non sorgerà in zona soggetta a vincolo paesaggistico;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Viste le Norme di Attuazione del vigente P.R.G.;

Vista la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, modificata ed integrata dalla Legge 6.8.1967, n.765, e la successiva legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia;

Vista la Legge 28.01.1977, n.10, recante norme per la edificabilità dei suoli;

Vista la Legge 28.2.1985, n.47;

Viste le vigenti Leggi Regionali;

Con la presente,

CONCEDE

alla Società **IMMOBILIARE FASCIA D'ORO SRL** con sede a Brescia in Contrada del Carmine 17, (P.IVA: 02268590987), di costruire **NUOVA PALAZZINA RESIDENZIALE - B -** in VIA LUIGI PIRANDELLO, in conformità al progetto qui allegato, debitamente vistato da quest'ufficio, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia, risultanti dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle Norme di Attuazione del P.R.G., dal Regolamento d'Igiene, e dalle norme legislative e regolamentari, ed alle prescrizioni particolari che seguono:

1. Per l'isolamento acustico dovrà essere rispettato quanto prescritto dalla vigente normativa di legge e di regolamento;
2. Devono essere osservate principalmente le norme previste dal D.Lgs.11.05.1999, n.152, sulla tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla L.R. 27.05.1985, n. 62 là dove compatibili con il D.Lgs stesso;
3. All'ingresso del cantiere di lavoro dovrà essere collocato un cartello in posizione ben visibile, di dimensioni non inferiori a 1,20 x 0,70 m, portante le seguenti indicazioni:
 - cognome e nome del committente;
 - cognome e nome del direttore dei lavori e del progettista;
 - la denominazione dell'impresa costruttrice;
 - gli estremi della presente concessione;
 - dovrà inoltre essere indicato il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti di cui alla L. 5.3.1990 n.46, e qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti;

I materiali derivanti da eventuali opere di demolizione dovranno essere smaltiti presso discarica autorizzata.

Nel caso di aree comprese in piano attuativo, dovranno essere osservate tutte le condizioni e le norme previste nella convenzione per la attuazione del suddetto piano, ed in particolare l'obbligo di eseguire le relative opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla costruzione qui autorizzata (art. 28-7° comma ed art. 31-5° comma della Legge Urbanistica n.1150/42 e successive modificazioni).

In ogni caso, qualora siano previste strutture in conglomerato semplice od armato, prima di iniziare la costruzione è fatto obbligo di presentare denuncia al Comune di Montichiari che rilascerà apposita ricevuta ai sensi della Legge 5.11.1971, n.1086.

Entro 10 giorni dall'inizio dei lavori dovrà essere comunicato a questo ufficio comunale, per iscritto, il nominativo dell'impresa costruttrice e del direttore dei lavori, nonché la data di effettivo inizio delle opere ed il nominativo del collaudatore e sua accettazione delle opere in c.a. e a strutture metalliche nel caso queste siano presenti.

Prima di procedere alla costruzione di recinzioni, o all'apertura di accessi stradali, dovrà essere chiesta la relativa concessione a questo Comune.

Nessuna modifica potrà essere apportata alla costruzione risultante dal progetto con la presente approvato senza il preventivo atto abilitativo, da richiedere in conformità alle norme previste dal Regolamento Edilizio, fatti salvi i casi previsti per legge, che diversamente dispongono.

I locali ultimati non potranno essere abitati od utilizzati prima che sia stata acquisita la relativa licenza d'uso.

I LAVORI PERTANTO DOVRANNO ESSERE INIZIATI ENTRO UN ANNO ED ULTIMATI ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DELLA NOTIFICA DEL PROVVEDIMENTO DI CONCESSIONE EDILIZIA;

Il rispetto delle norme di legge e regolamentari attinenti all'isolamento termico ed acustico dei fabbricati ed alla ventilazione ed aerazione dei vani, dovrà essere certificato a fine lavori dal progettista, direttore lavori e costruttore.

Sono fatti salvi, in ogni caso, i diritti di terzi, e la presente non impegna il Comune concedente all'infuori del Regolamento Edilizio.

Questa concessione, od una sua copia autentica, deve essere tenuta a disposizione della Autorità nei luoghi di lavoro.

Il committente titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che sono fissate nella presente concessione.

NOTA BENE:

1. Gli impianti di cui all'art. 1 della Legge 5.3.90, n.46, possono essere realizzati esclusivamente dalle imprese contemplate dall'art.2 della legge medesima. A lavori ultimati dovrà essere prodotta la dichiarazione di conformità di cui all'art.18 della legge in parola.

2. A norma dell'art.28 della Legge 9.1.1991, n.10, dovrà essere prodotta, insieme alla denuncia d'inizio dei lavori oggetto del presente atto abilitativo, la relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici in conformità a quanto disposto dal D.M. 13.12.1993. Si rammenta che l'accertamento di qualsiasi comportamento difforme da quanto disposto dalla suddetta L. n.10 del 1991 comporta l'applicazione in via preliminare delle sanzioni previste dall'art.35.

Dalla Residenza Municipale, li _____



**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
POLITICHE DEL TERRITORIO**
(Arch. Mario Spagnoli)

06/06/2002 Accertato che le quote dovute di contributo concessorio sono state versate così come risulta da quietanza in data n. 1623-1630-1631, quale 50%, 100% dell'intero contributo;

Ricevuta la presente concessione addì 06/06/2002

L'INTERESSATO

Il sottoscritto ARCH. VIVIANA BOTTER nato a BRESCIA il 11.12.67
C.F. 03260510175, iscritto all'albo professionale DEGLI ARCHITETTI
della provincia di BRESCIA al n. 1311, con studio in GLIVERGHE
via DEL TICINO N. 14 tel 030/2120750, nella sua qualità di progettista
dell'intervento di seguito descritto da eseguirsi sull'immobile ubicato in Montichiari via
PIRANDELLI n. 1 scala 1 interno 1 di cui ai mappali
n. 174 del foglio 07 (N.C.T.R. di Montichiari) risultante classificato nello strumento
urbanistico vigente in Zona B1, in relazione alla denuncia di inizio attività edilizia
relativa allo stesso, presentata dal Sig. PADO DALLA BONA - IMMOBILIARE FASCIA D'ORO
in data _____ ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L. 07.08.1990 N. 241 e successive
modifiche;

ASSEVERA

la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico approvato, al regolamento edilizio vigente,
nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla denuncia di inizio
attività sopra citata.

Intervento di:

- Manutenzione straordinaria
- Restauro risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Sopralzo
- Ampliamento
- Demolizione
- Ricostruzione edilizia
- Nuova costruzione

VARIANTE - OPERE INTERNE

Descrizione delle opere da eseguire:

OPERE INTERNE PER RECUPERO SOTTOTETTO ESISTENTE AI FINI
ABITATIVI
REALIZZAZIONE DI N° 2 APPARTAMENTI

_____, li _____



OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA.

(art.4, Legge 04.12.1993, n.493)

(art.4, Legge Regionale 19.11.1999, n.22)



AL SIGNOR SINDACO

Il sottoscritto Dott. PAOLO DALLA BONA nato a BRESCIA
il 02/01/66 residente in BRESCIA, Via IV NOVEMBRE 1
n. 1 (C.F.: DLL PLA 66A02B157N), nella sua qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE
DELLA SOC. "IMMOBILIARE FASCIA D'ORO S.R.L." PROPRIETARIA
dell'immobile/unità immobiliare ad uso RESIDENZIALE ubicato a Montichiari
in Via PIRANDELLI n° 1 ed identificata catastalmente al Foglio 07
mappale/i 174 sub. 1 (NCTR), risultante classificato nello strumento urbanistico
vigente in zona B1,

DENUNCIA

che, ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della L.07.08.1990, n.241, darà inizio ai seguenti interventi non prima di
giorni venti dalla data di presentazione al Comune (riportare semplicemente la voce dell'elenco dell'art. 4, punto
7, della Legge 04.12.1993, n.493 così come integrato dall' art.4, Legge Regionale 19.11.1999, n.22 ed eventuale
breve specifica):

RISTRUTTURAZIONE DI SOTTOTETTO ESISTENTE E RECUPERO AI FINI
ABITATIVI
REALIZZAZIONE DI N° 2 APPARTAMENTI
VARIANTE A C.E. n° 47 del 24/05/2002

tal fine dichiara che:

Il progettista dell'intervento sopraindicato è Arch. NINIANA BOTTER
(C.F.: P.I. 03260570175), iscritto all'albo professionale DEGLI ARCHITETTI
della provincia di BRESCIA al n. 1371, con studio in CLIVERGHE
Via DEI TICLI n. 14 tel. 030 / 2120750;

Il direttore dei lavori dell'intervento sopraindicato è Arch. G. BATTISTA ROVETTA
(C.F.: RVT GNN 63715 B157V), iscritto all'albo professionale
DEGLI ARCHITETTI della provincia di BRESCIA al n.
1333, con studio in BRESCIA in Via BATTAGUE n. 38
tel. 030 / 230 130;

L'esecutore dell'intervento sopraindicato è LO-BO COSTRUZIONI SNC
(C.F./P.I.: 03146340173) con sede in BERLINGO
Via GORIZIA n. 9 tel. 030 / 9973297;

La documentazione il cui deposito è prescritto da norme speciali verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse.

I materiali derivanti dalle opere di demolizione verranno smaltiti presso la discarica autorizzata di (indicare l'ubicazione) NON ESISTONO MATERIALI DERIVANTI DA DEMOLIZIONI

1 ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4, della Legge 04.12.1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni, allego alla presente denuncia di inizio dell'attività edilizia quanto segue (3):

1 Relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento (4);

1 Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento;

1 Elaborati progettuali illustranti l'intervento: estratto strumento urbanistico vigente.

estratto mappa coerenziato.

planimetria - di rilievo - di progetto

piante - di rilievo - di progetto

sezioni - di rilievo - di progetto

prospetti - di rilievo - di progetto

1 _____
1 _____
1 _____

sottoscritti dichiarano di essere edotti del fatto che la presente denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in **anni tre** (dalla data di presentazione) e dell'obbligo per l'interessato di comunicare Comune la data di ultimazione dei lavori.

Montichiari, li _____

IL DENUNCIANTE

[Signature]

IL PROPRIETARIO

IMMOBILIARE
FASCIA D'ORO s.r.l.
[Signature]



IL PROGETTISTA

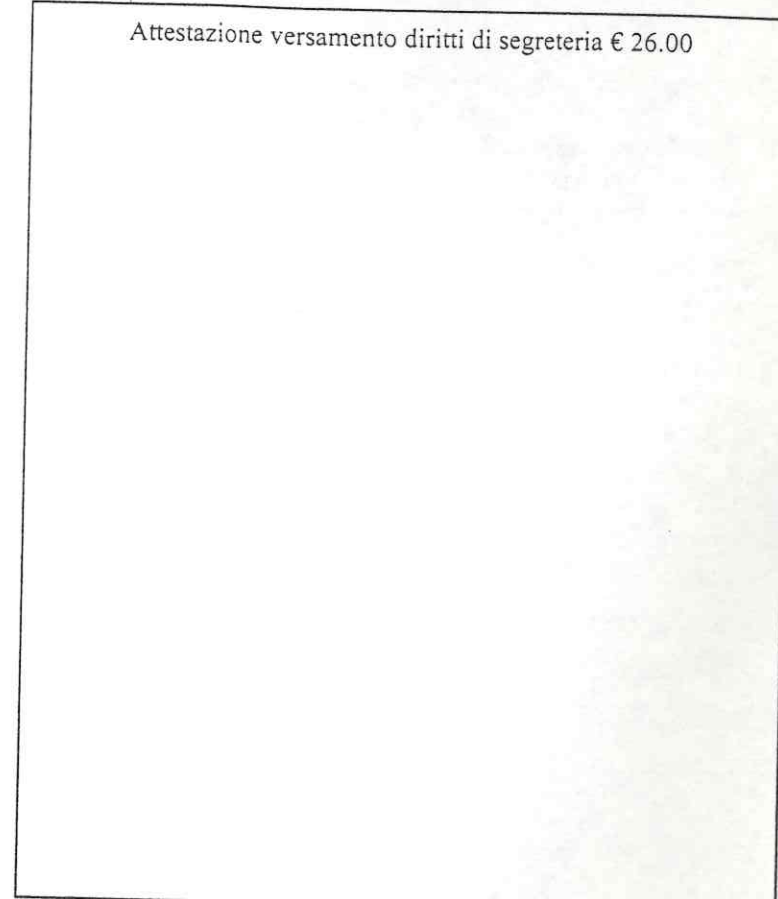
[Signature]

IL DIRETTORE LAVORI

[Signature]

L'ESECUTORE DEI LAVORI
LO-BO COSTRUZIONI s.n.c.
di Lovini Francesco & Bonassi Fabrizio
Via Gorizia, 9 - Tel. 030.9973297
25030 BERLINGO (Brescia)
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03146340173

Attestazione versamento diritti di segreteria € 26.00



**Al Signor Sindaco
del Comune di Montichiari**

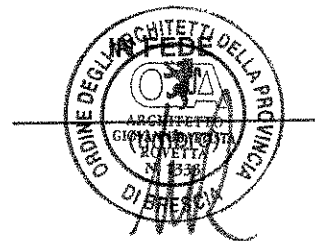
OGGETTO: richiesta di attivazione rilascio del certificato di agibilità secondo il procedimento previsto ai sensi dell'art. 25, comma 1, del DPR n.380/01.

Dichiarazione di cui al punto b) del suddetto comma.

- Indirizzo immobile: Via Pirandello , (Loc. Fascia D'Oro) a Montichiari (Brescia)
- Proprietà di Immobiliare Fascia D'oro S.r.l. con sede a Brescia in Via Contrada del Carmine n° 17, 25122
- Concessione 47 del 24-05-2002
- Fg. 7 map. 168 (NCTR di Montichiari)
- Oggetto: Costruzione nuova palazzina residenziale (B)

Il sottoscritto Arch. Giovannibattista Rovetta con studio a Brescia in Via Alberto Mario n° 55 in qualità di **direttore lavori** dichiara e certifica sotto la propria piena responsabilità che le opere edilizie sopra menzionate, iniziate in data 03/07/2002..... ed ultimate in data 13/01/2004..... sono state eseguite nel rispetto del progetto approvato (sia sotto il profilo igienico-sanitario che sotto quello urbanistico-edilizio), che i muri sono sufficientemente prosciugati, che gli ambienti sono salubri.

Montichiari, 21/04/2004.....



GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

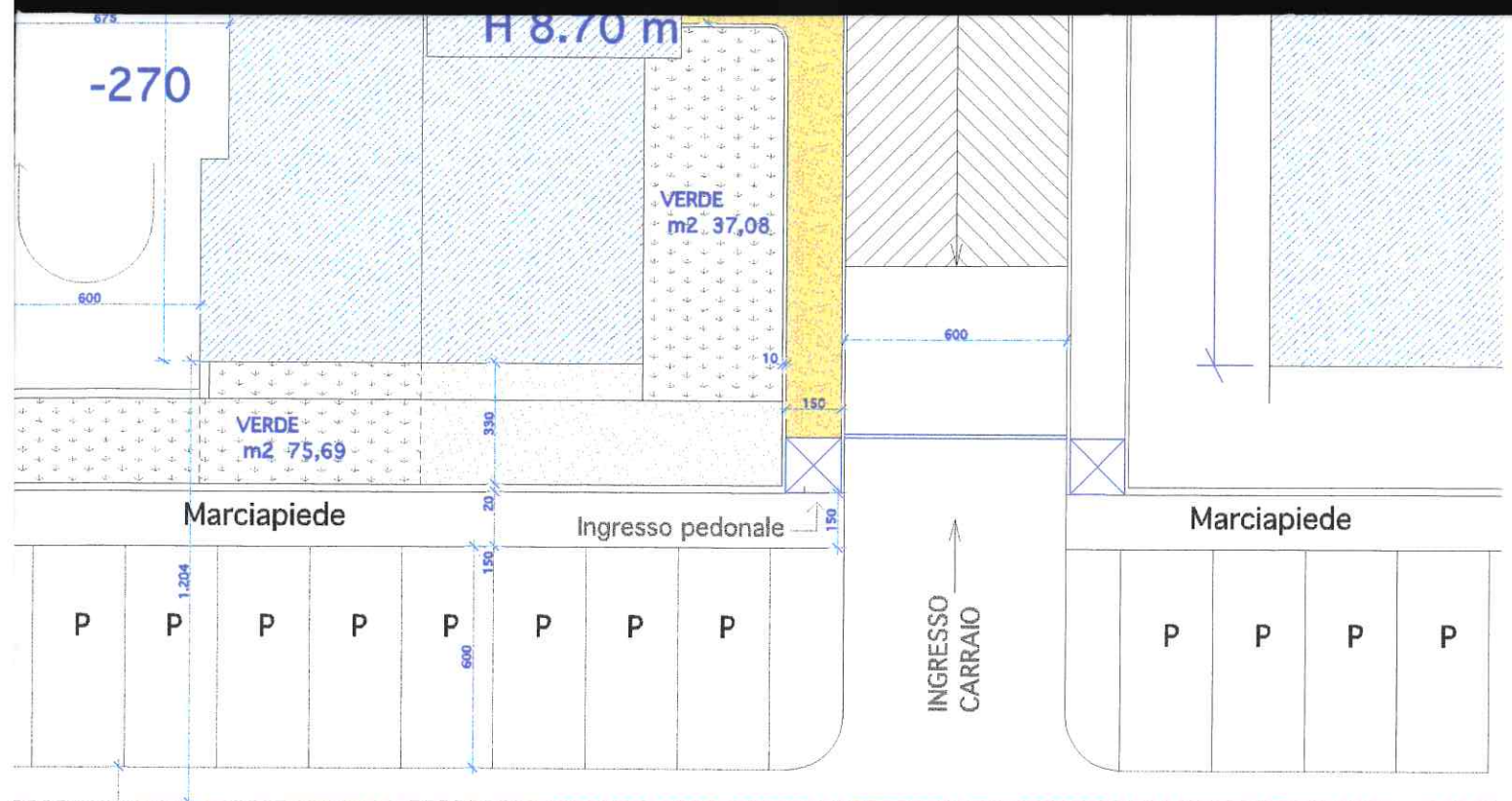
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 6 ESTRATTO PROGETTO ARCHITETTONICO</p>



STRADA



1:200

Piazzetta



Botter

mi

TECNOSTUDIO ASSOCIATO VIA DEI TIGLI 14 25080 CILIVERGHE DI MAZZANO (BS) TEL. 030.2120750 P.I. 03260570175		OGGETTO: COMPLESSO RESIDENZIALE FASCIA D'ORO PALAZZINA " B "
		COMUNE: MONTICHIARI VIA PIRANDELLO
PROGETTISTA: ARCH. VIVIANA BOTTER	DISEGNO: PLANIMETRIA/PLANIVOLUMETRICO	SCALA: 1:200/1:500
COMMITTENTE: IMMOBILIARE FASCIA D'ORO	AGGIORNAMENTI: Soluzione con allargamento stradale	DATA: 25/03/2002
		TAVOLA:

LEGENDA

VERDE PROFONDO
VERDE RIPORTATO
EDIFICI IN PROGETTO
PERCORSI PEDONALI A QUOTA 0,00
PERCORSI CARRAI A QUOTA - 2,70

IO.1

ZZINA A2

ALTEZZA DI PROGETTO H= m 8,70

AREA DI PROGETTO MC= 2118
 $2 \times b = m20 + (c = m1 \times d = m3,5) = MQ 243,50$
 $3,50 \times 8,70 = MC 2118$

AREA COPERTA MQ= 243,50

AREA DEL LOTTO MQ= 2010,87

AREA VERDE DI PROGETTO MQ= 607,17

AREA VERDE DI PRG 30% DI 2010,87 = MQ 603,26

AREA PARCHEGGI

Area residenziale fuori terra MC 2118
Area minima da destinare a parcheggio
di 2118 = mq 211,8

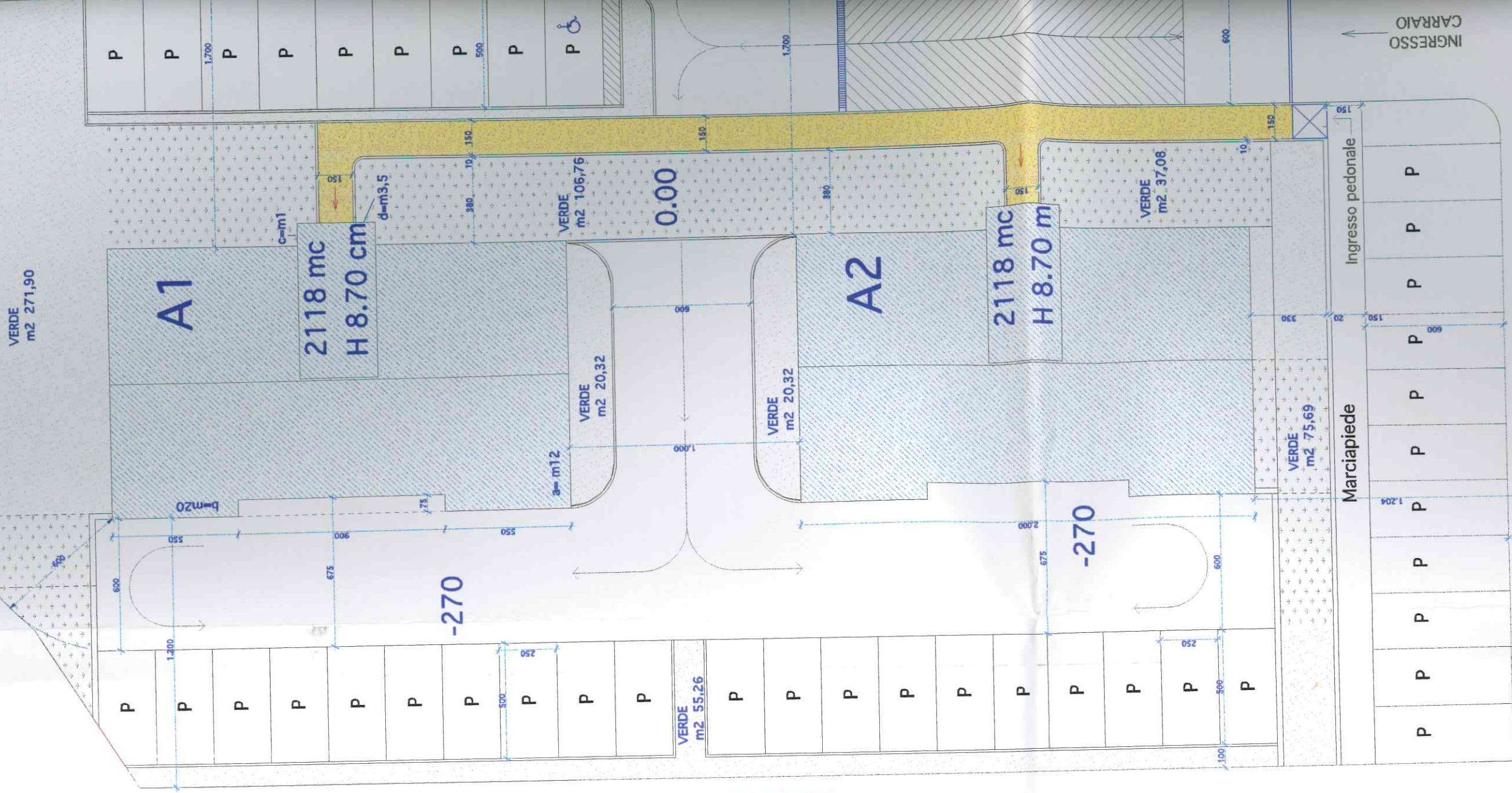
Area parcheggio di progetto:

Area immesse mq 210,49

Area oggi mq 126,4

Area : mq 336,89 > 211,8

Limite di edificabilità



Sede stradale attuale

STRADA

CINTA ESISTENTE IN LATO EST

PRG
C
N.



E SECONDO

PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. <u>47</u> DATA <u>24 MAG 2002</u>	
	IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO POLITICHE DEL TERRITORIO (ARCH. MARIO SPAGNOLI)



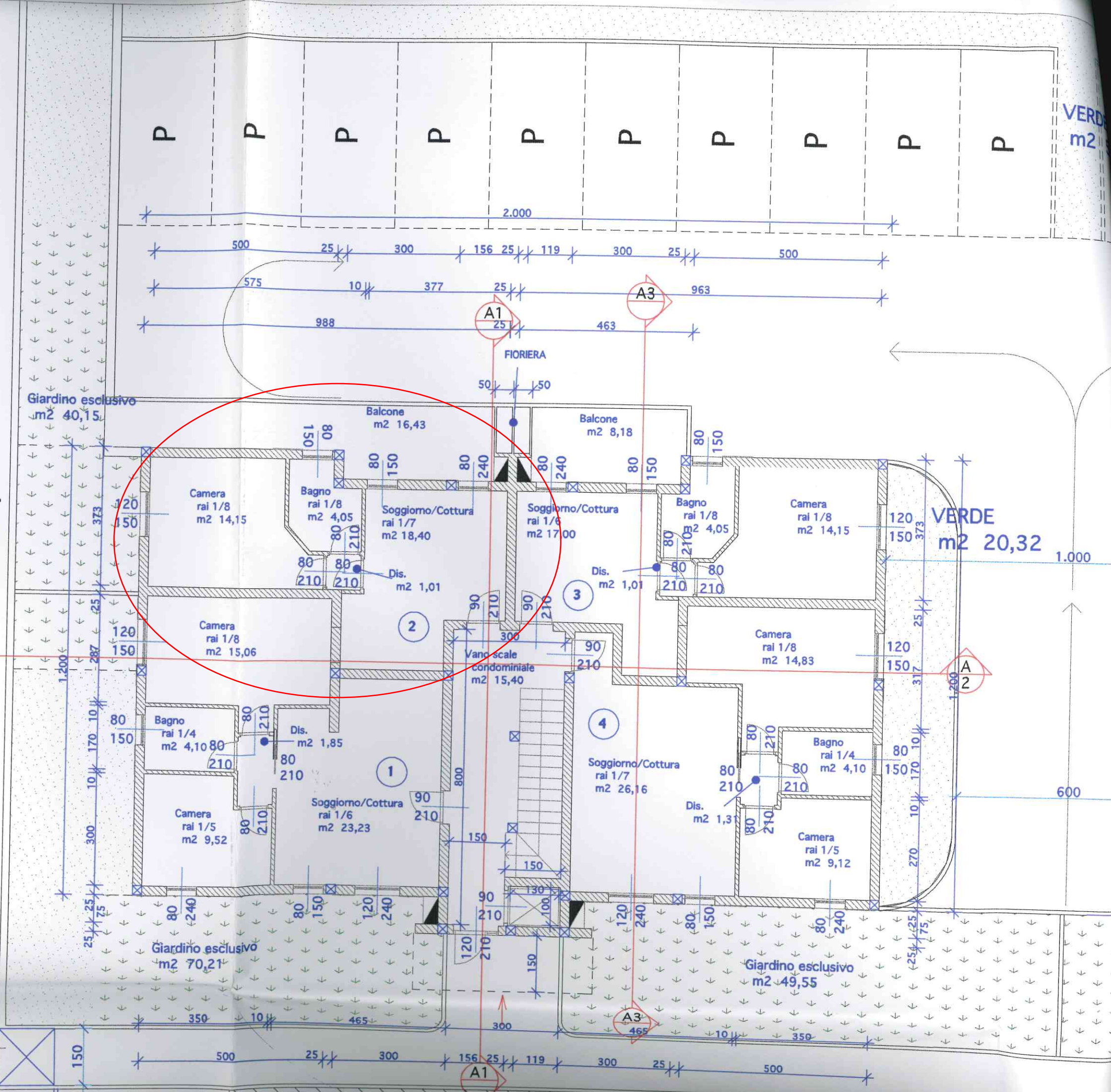
TECNOSTUDIO ASSOCIATO VIA DEI TIGLI 14 25080 CILIVERGHE DI MAZZANO (BS) TEL. 030.2120750 P.I. 03260570175		OGGETTO: COMPLESSO RESIDENZIALE FASCIA D'ORO PALAZZINA " B "
		COMUNE: MONTICHIARI VIA PIRANDELLO
PROGETTISTA: ARCH. VIVIANA BOTTER	DISEGNO: PIANTE	SCALA: 1:100
		DATA: 30/11/2001
COMMITTENTE: IMMOBILIARE FASCIA D'ORO	AGGIORNAMENTI: 29/10/2001	TAVOLA: 3

STRADA

P P

Ingresso pedonale

MarciapiEDE



VERDE m2

VERDE m2 20,32

1.000

600

A2

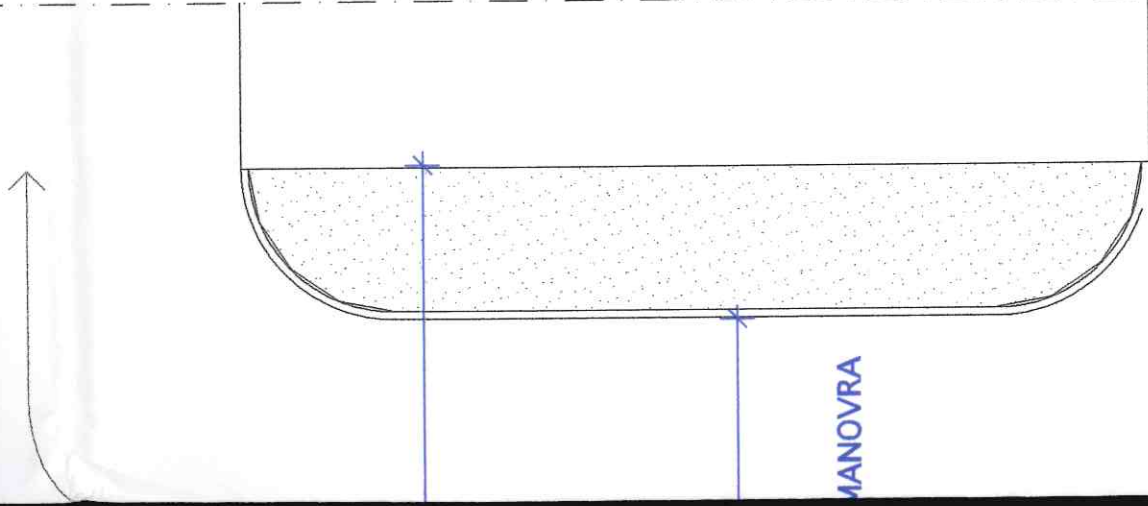
A1

A3

A2

A3

A1



MANOVRA

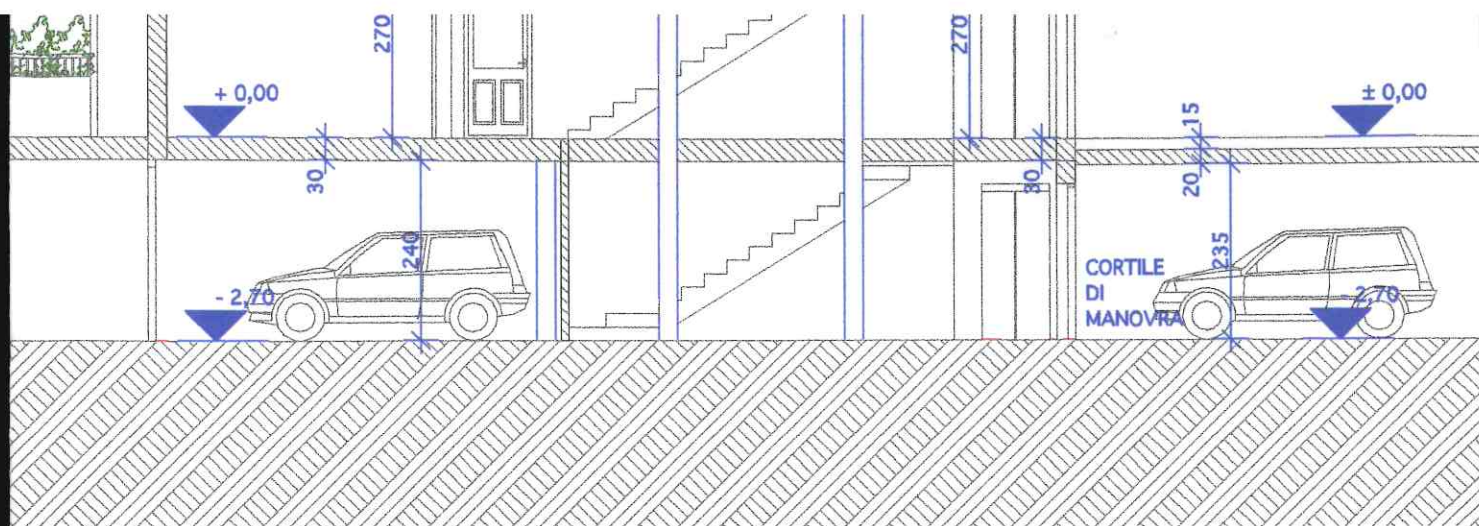
PROGETTO ALLEGATO ALLA
 CONCESSIONE EDILIZIA
 N. 47 DATA 24 MAG 2002

 IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
 POLITICHE DEL TERRITORIO
 (ARCH. MARIO SPAGNOLI)

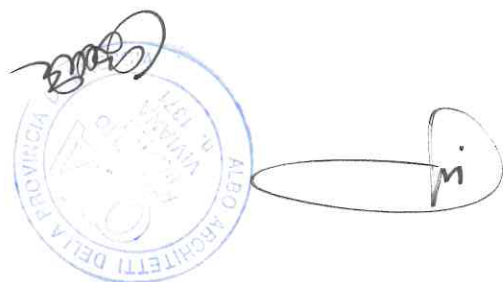


[Handwritten signature]

TECNOSTUDIO ASSOCIATO VIA DEI TIGLI 14 25080 CILIVERGHE DI MAZZANO (BS) TEL. 030.2120750 P.I. 03260570175		OGGETTO: COMPLESSO RESIDENZIALE FASCIA D'ORO PALAZZINA " B "	
PROGETTISTA: ARCH. VIVIANA BOTTER	DISEGNO: PIANTA PIANO INTERRATO	COMUNE: MONTICHIARI VIA PIRANDELLO	SCALA: 1:100
COMMITTENTE: IMMOBILIARE FASCIA D'ORO	AGGIORNAMENTI: 19 DIC. 2001		DATA: 30/11/2001 TAVOLA: 4

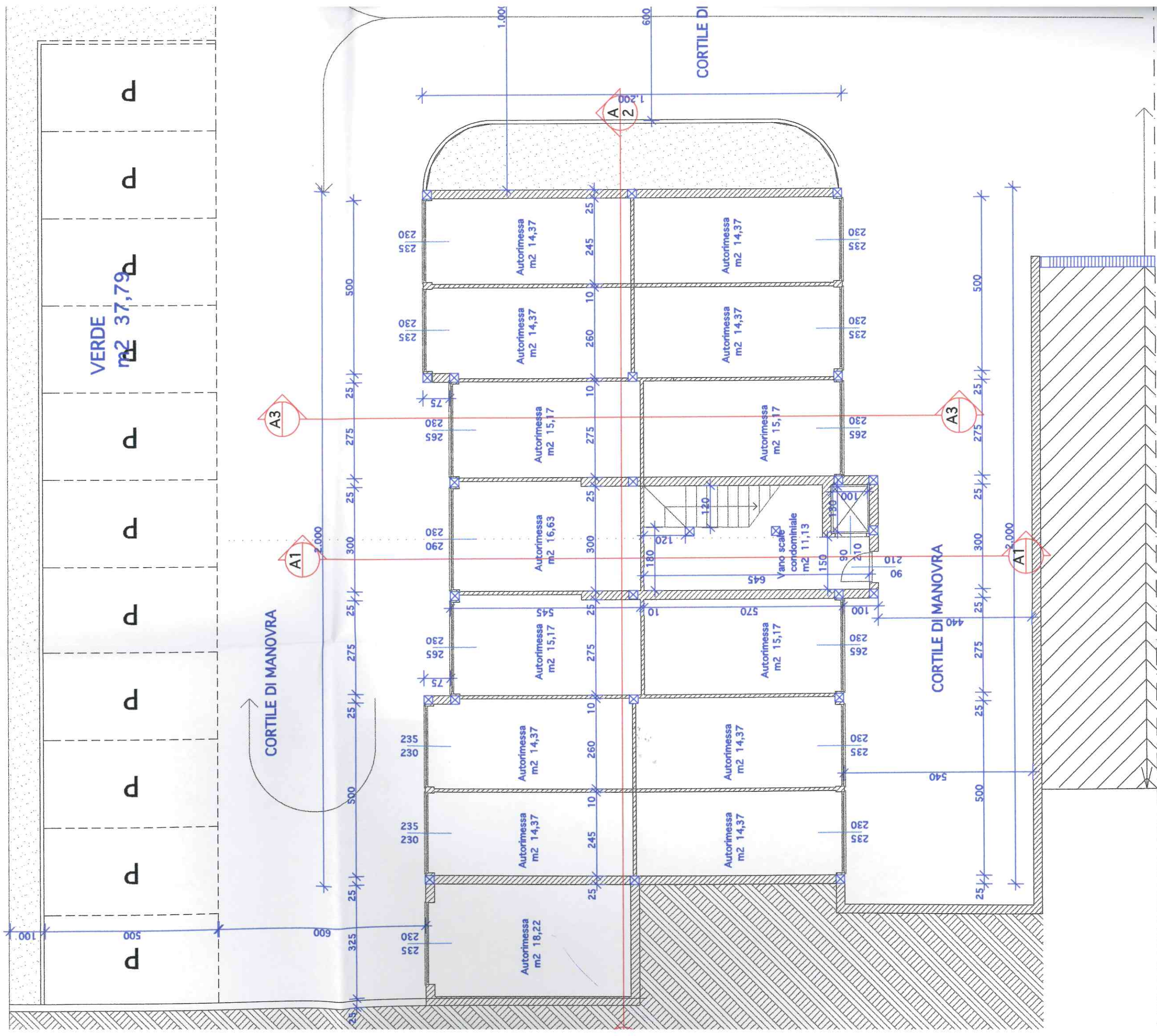


SEZIONE A/A1



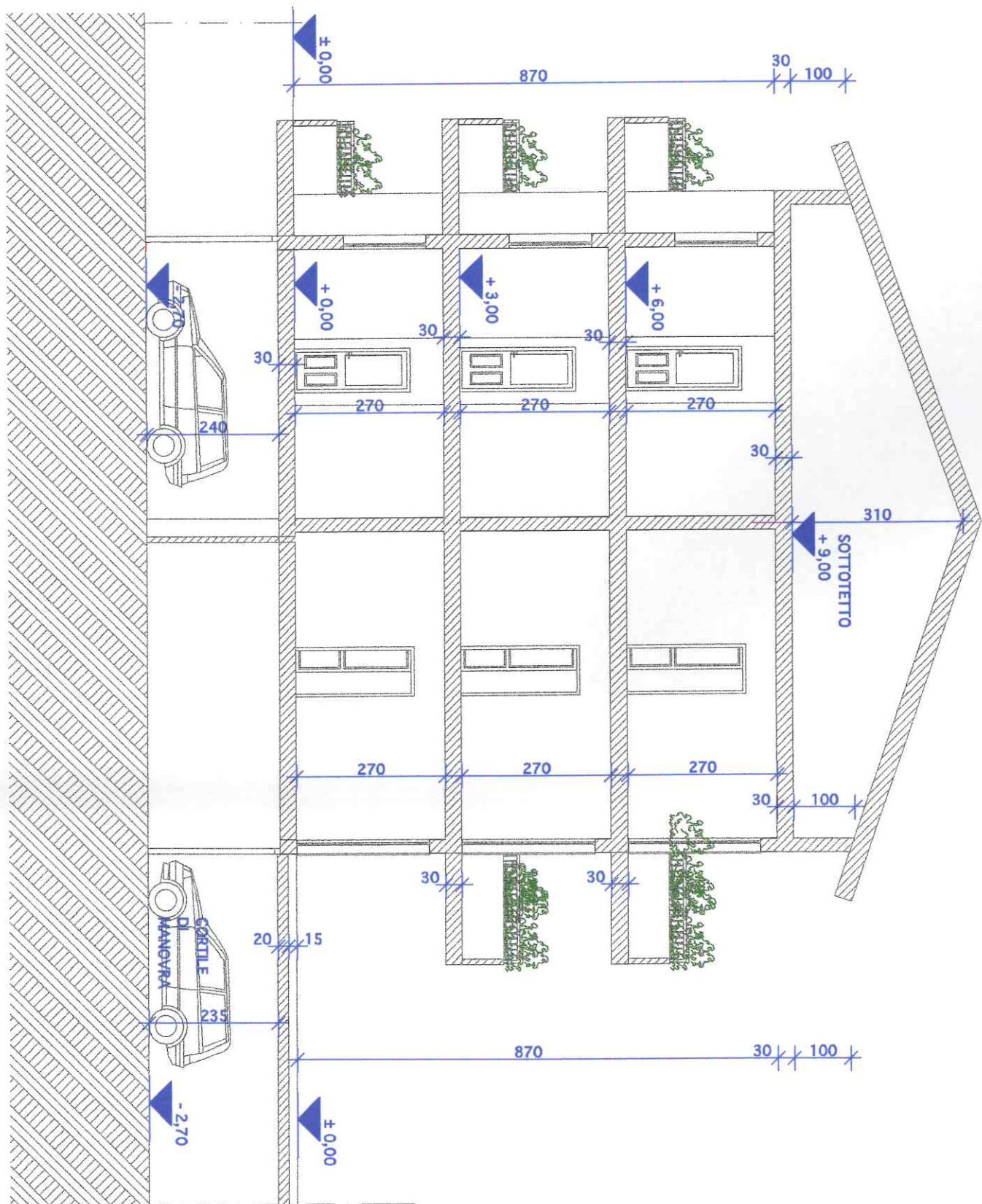
TECNOSTUDIO ASSOCIATO VIA DEI TIGLI 14 25080 CILIVERGHE DI MAZZANO (BS) TEL. 030.2120750 P.I. 03260570175		OGGETTO: COMPLESSO RESIDENZIALE FASCIA D'ORO PALAZZINA " B "
		COMUNE: MONTICHIARI VIA PIRANDELLO
PROGETTISTA: ARCH. VIVIANA BOTTER	DISEGNO: SEZIONI	SCALA: 1:100
COMMITTENTE: IMMOBILIARE FASCIA D'ORO	AGGIORNAMENTI: 19 DIC. 2001	DATA: 30/11/2001
		TAVOLA: 5

Limite di edificabilità

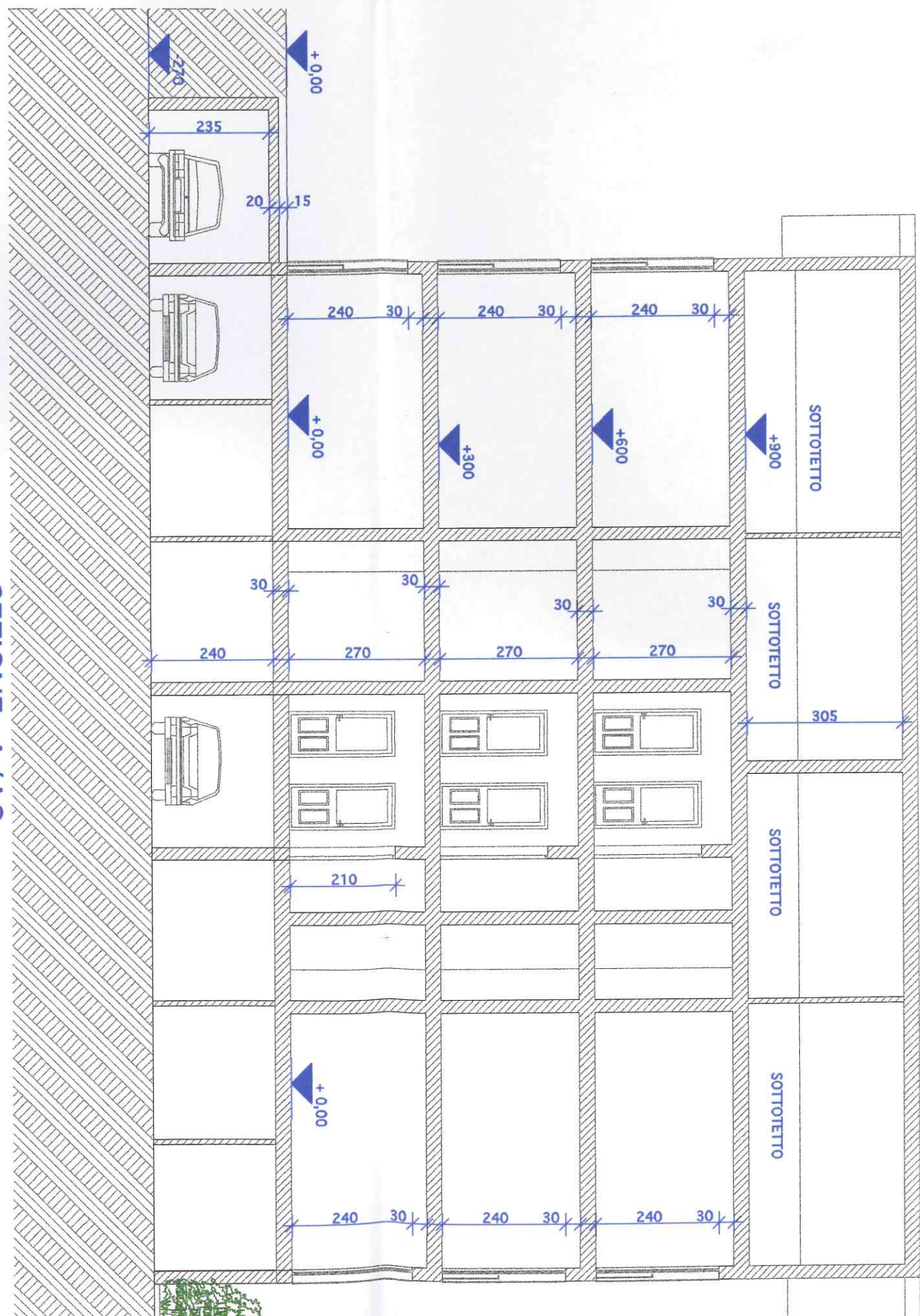


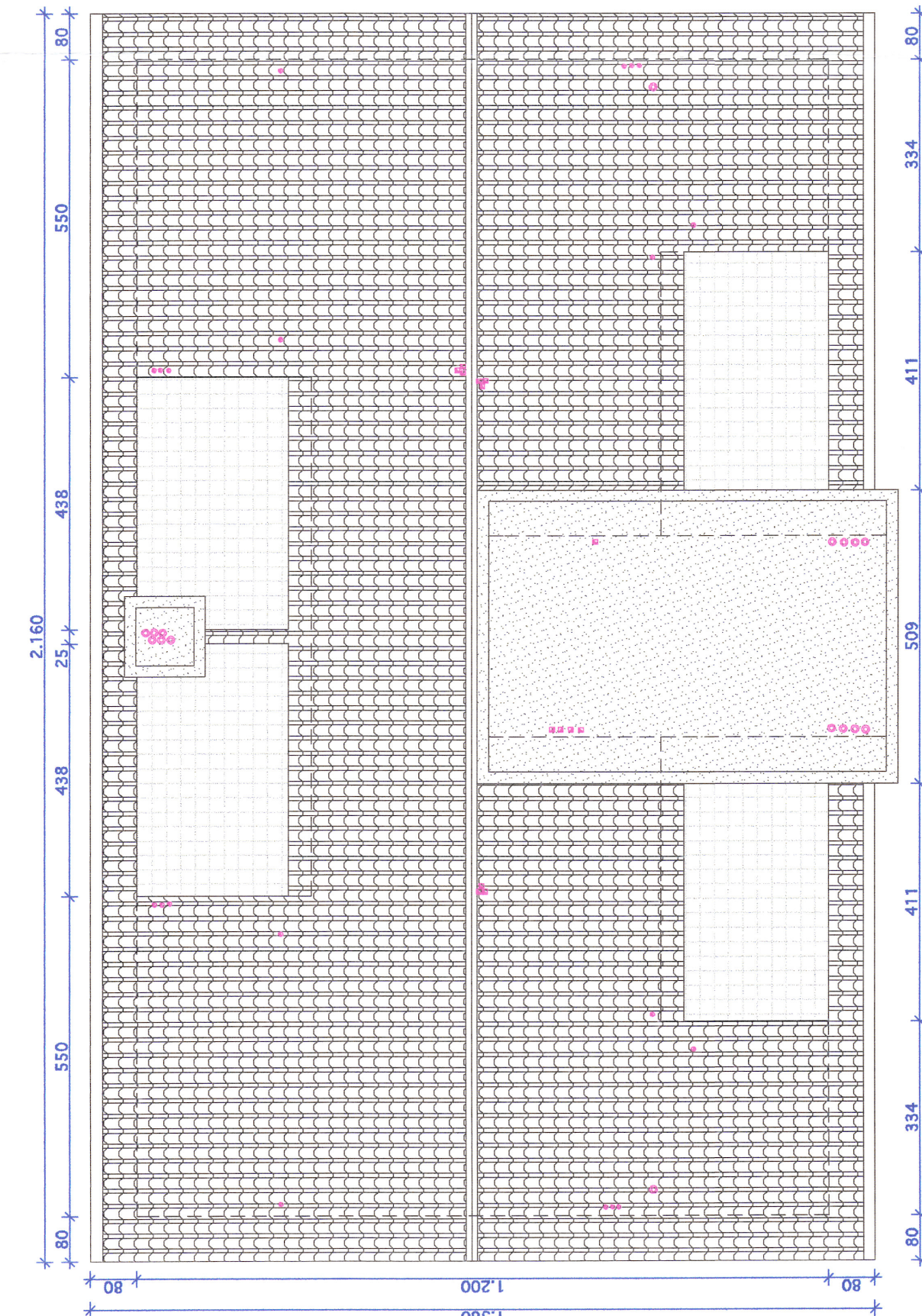
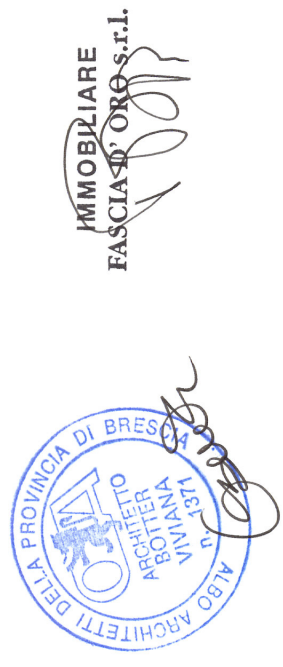
TERRATO

SEZIONE A/A3

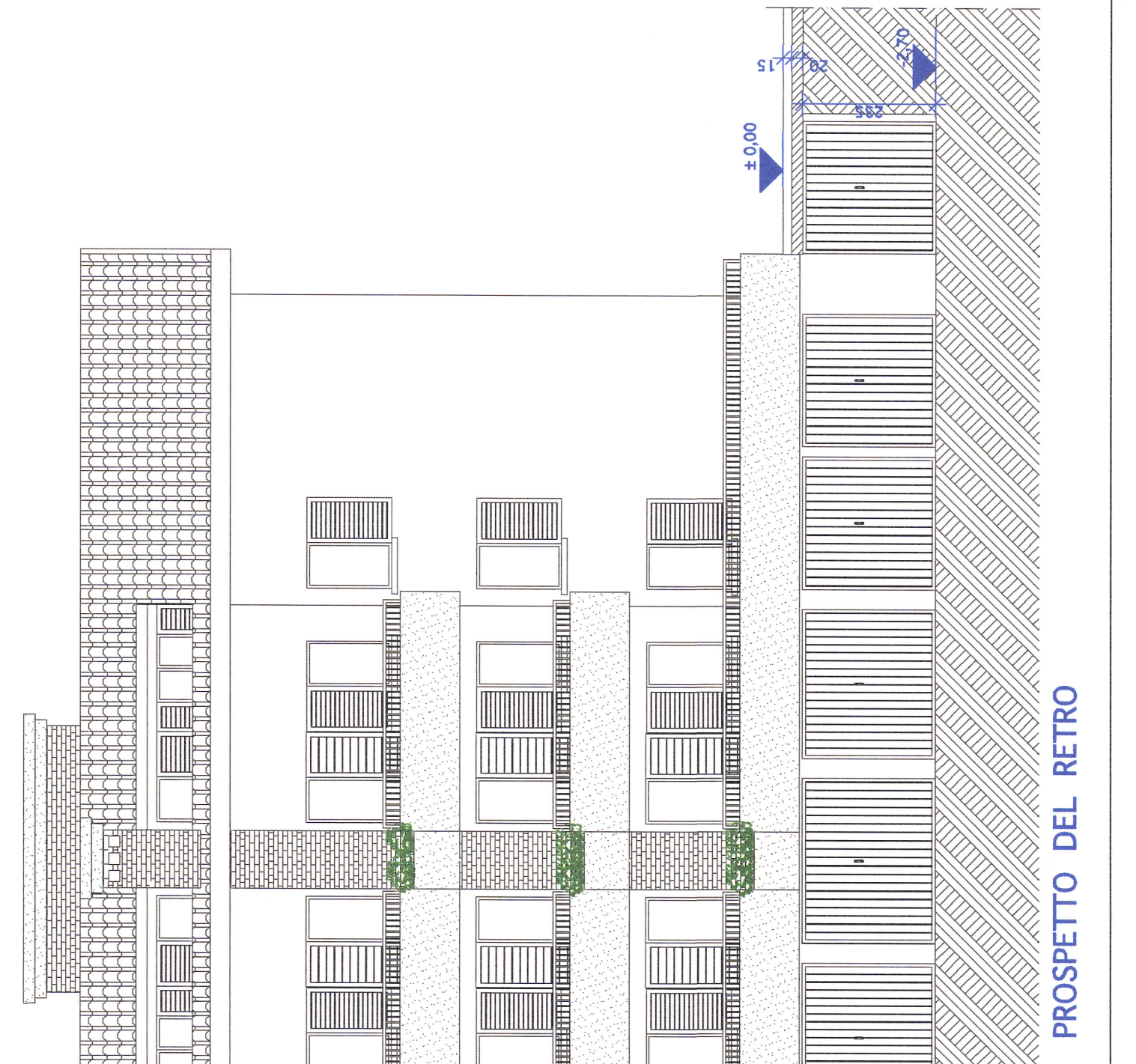
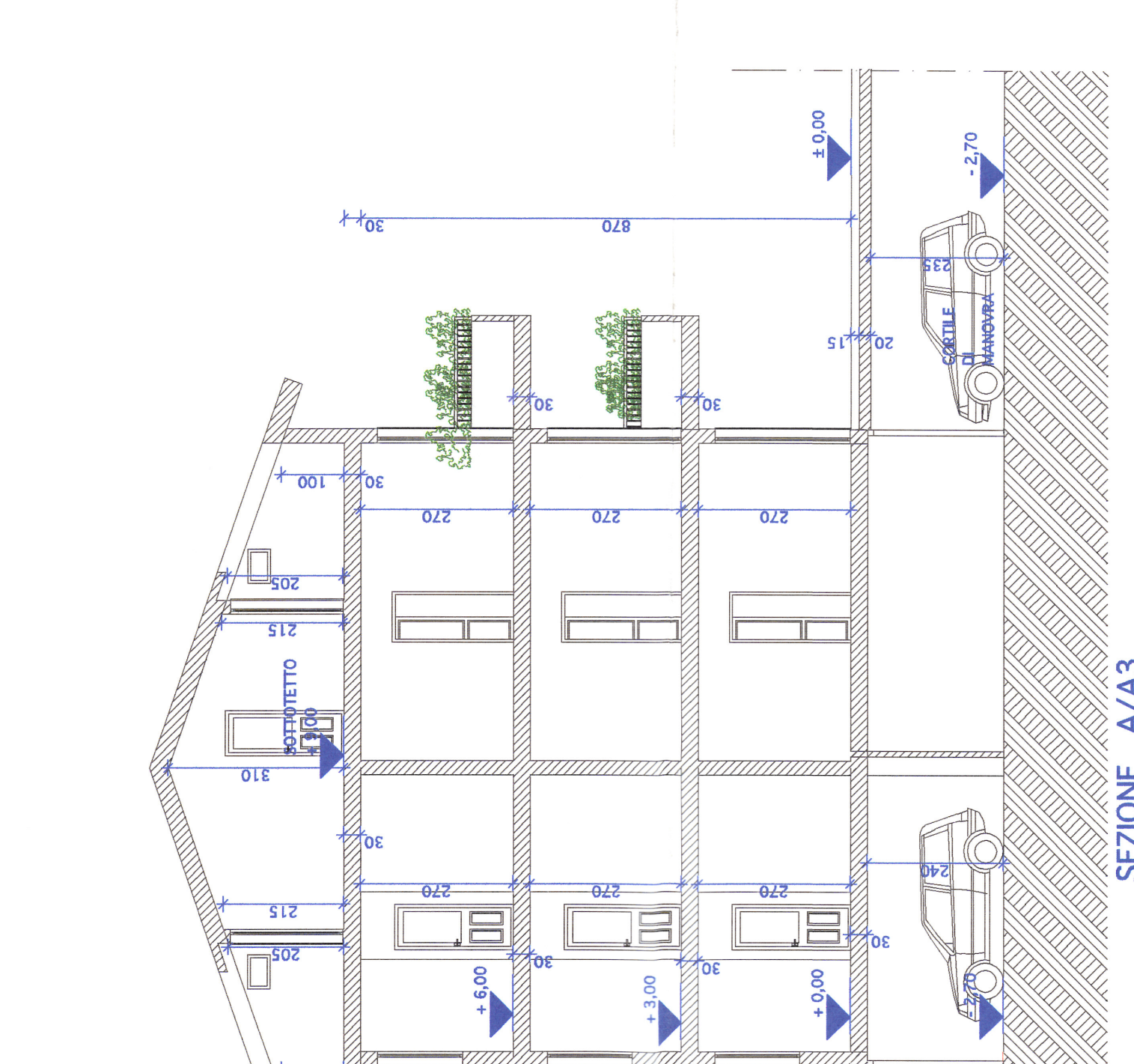
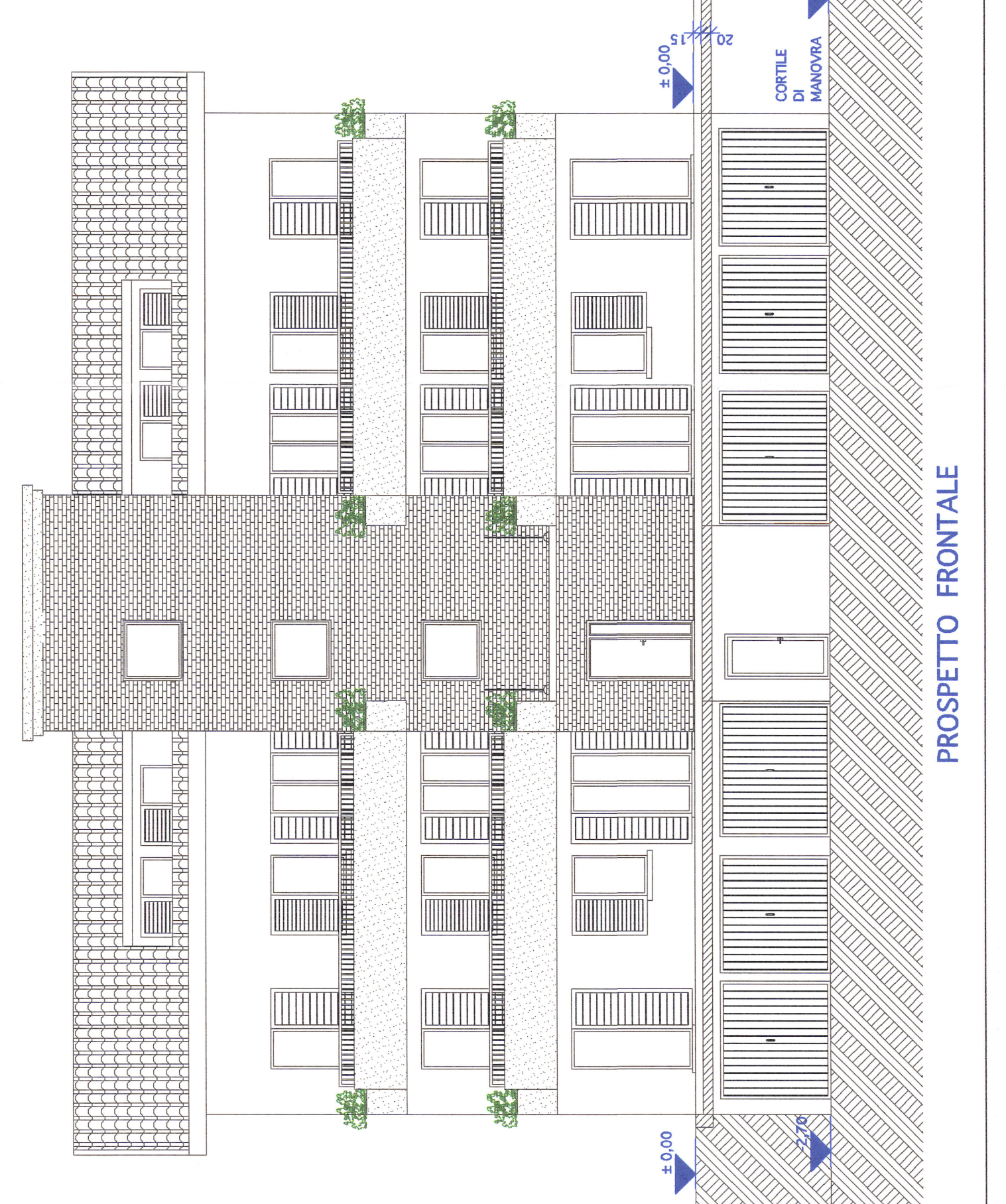
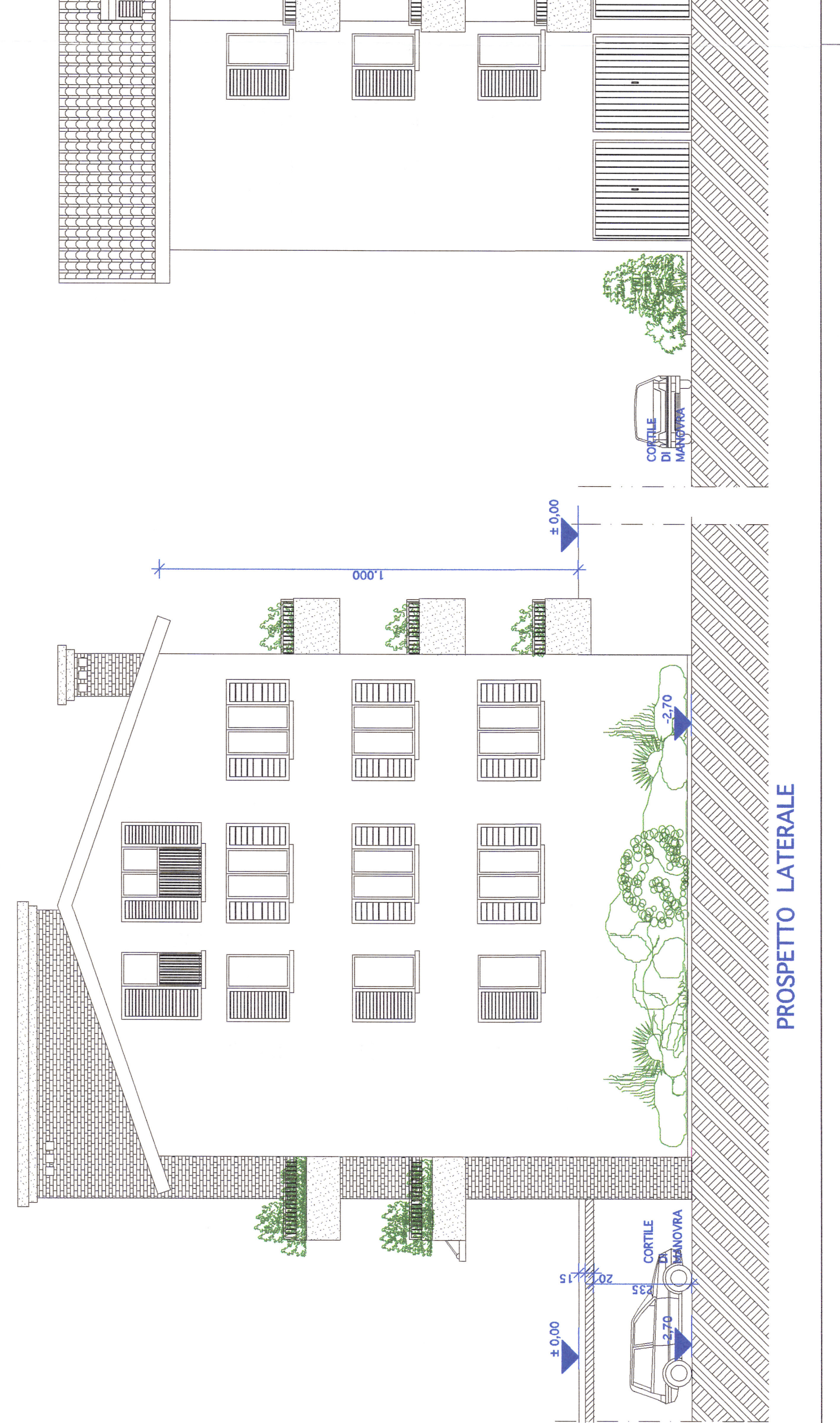
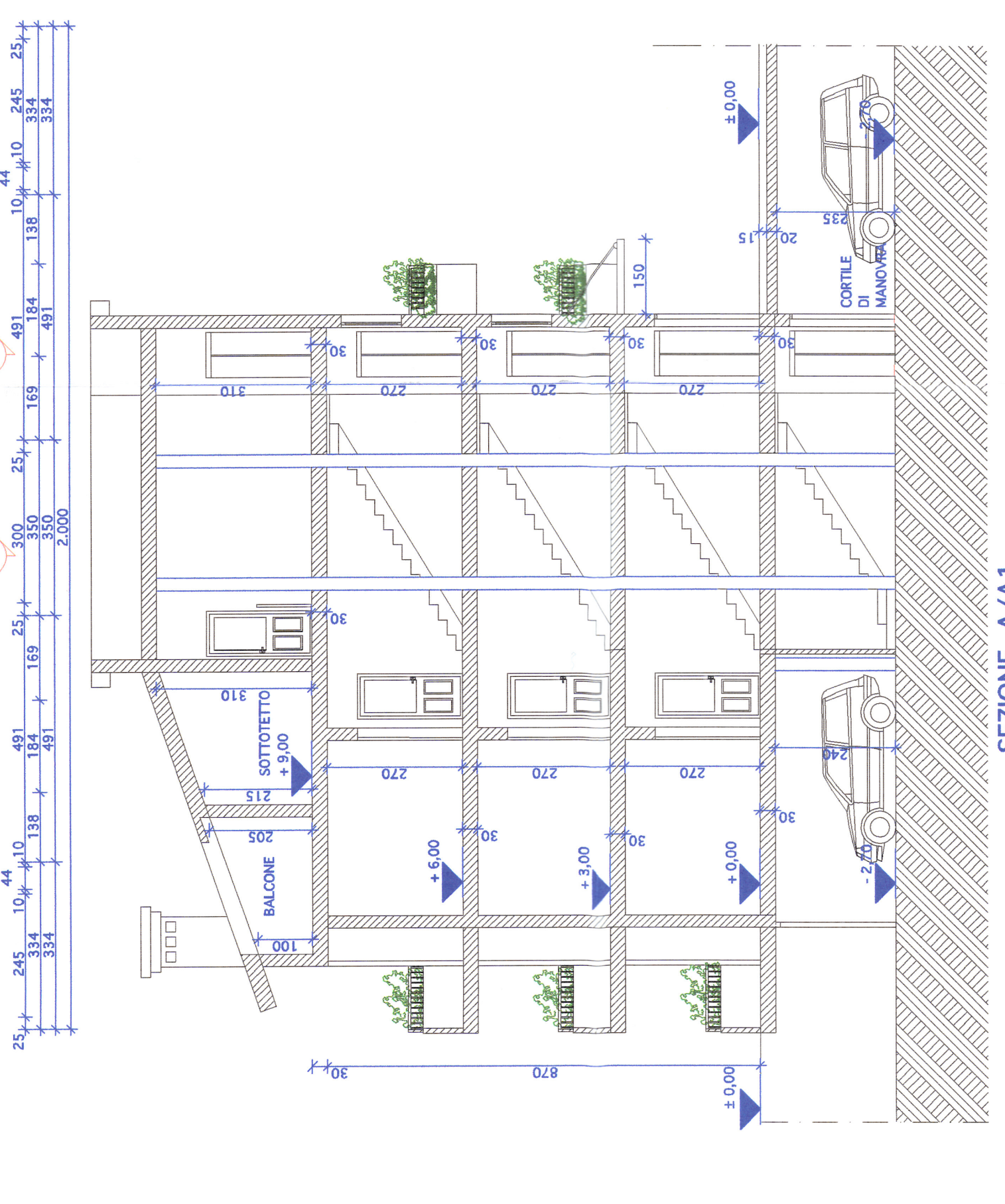
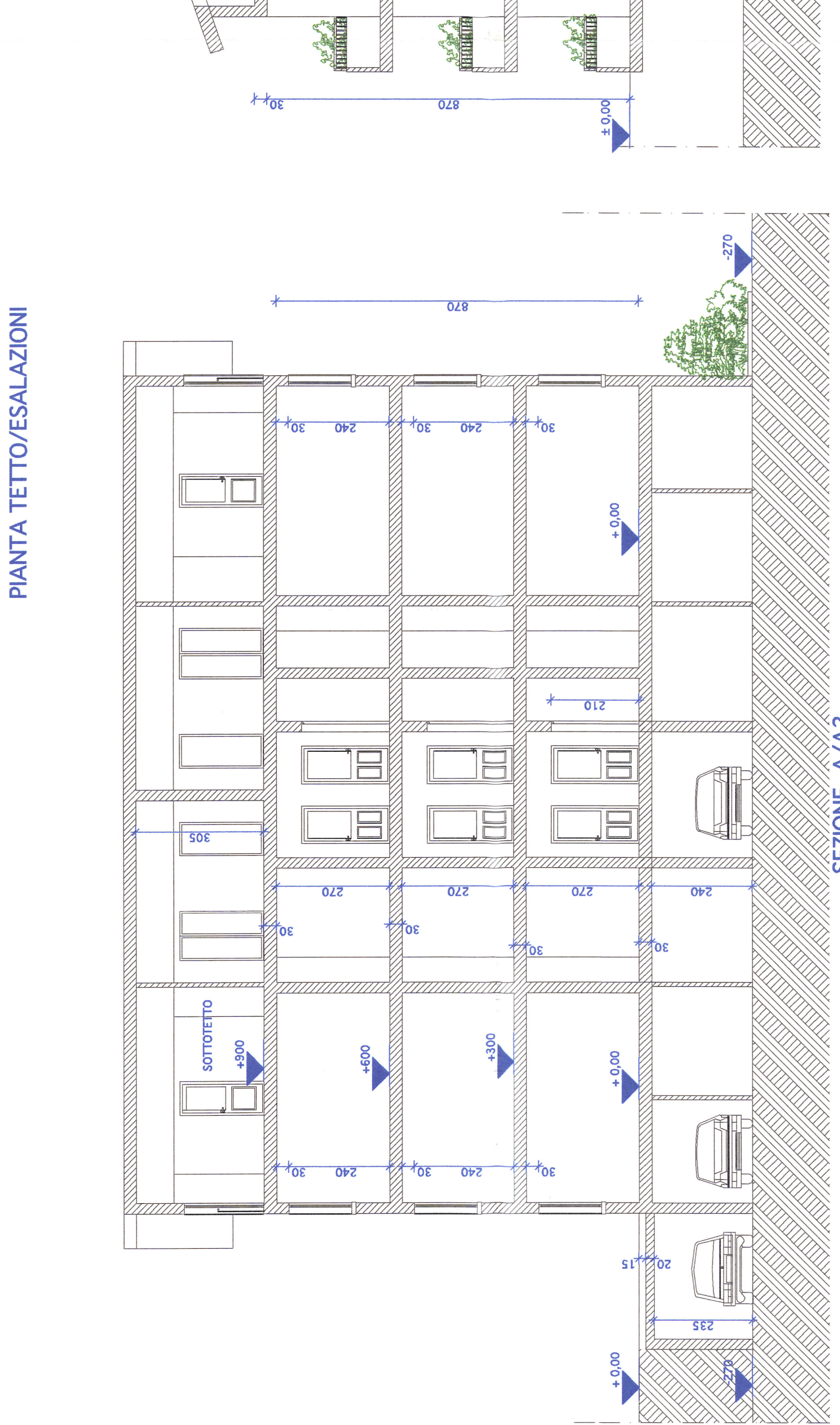
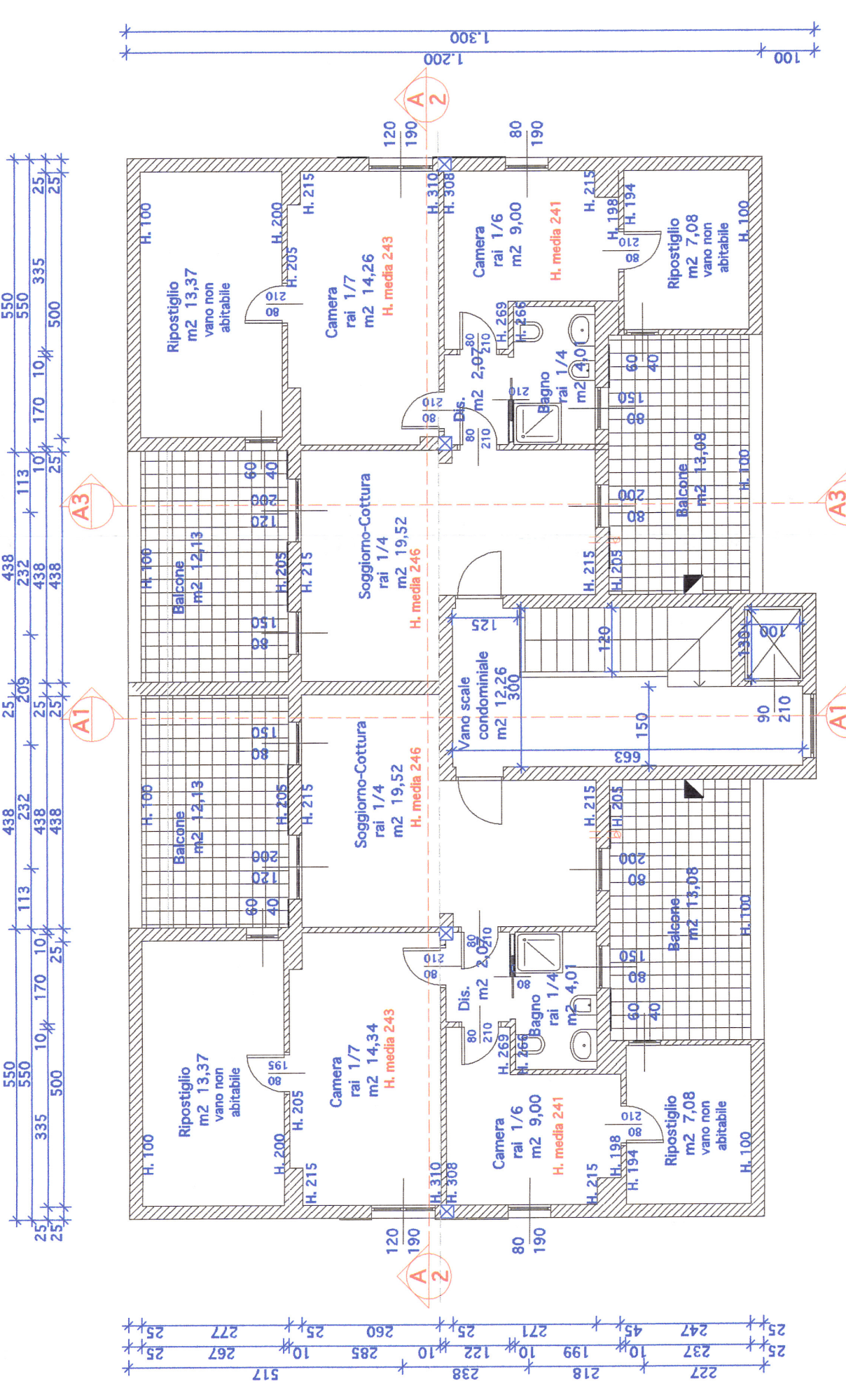


SEZIONE A/A2





- LEGENDA**
- ESALAZIONE CUCINE
 - AERAZIONE FORZATA BAGNI
 - AERAZIONE FIAMME LIBERE
 - SCARICO UNIFICATO PER CALDAIE A CAMERA STAGNA



GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



ALLEGATO 7
PERMESSO DI ABITABILITA'

PARTE RISERVATA AL DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE DEL TERRITORIO

VERBALE DI ISPEZIONE EDILIZIO-URBANISTICA AL FINE DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il sottoscritto in qualità di tecnico incaricato del Dipartimento per le Politiche del Territorio del Comune di Montichiari:

- Vista la presente richiesta di rilascio del certificato di agibilità;
- Visto/i l'/gli atto/i abilitativo/i relativi all'immobile citato/i e tutti gli atti di progetto;
- Visto che, come risulta dalla documentazione depositata, le condizioni contenute negli atti sopra citati sono state adempiute;
- Con sopralluogo in data odierna, alla presenza dei sigg.

VERIFICA

La consistenza dell'immobile sito a Montichiari in via destinato a

Descrizione dell'immobile:

EDIFICI	PIANO	U.I.	DESTINAZIONE	CONSISTENZA

NOTE

Montichiari,

IL TECNICO INCARICATO

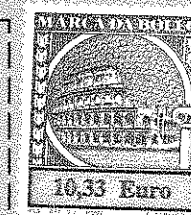
**AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE
DI MONTICHIARI**

Riservato ufficio protocollo

Comune di Montichiari
PROTOCOLLO

N. 0010903
21/04/2004

TECNICO TERRITORIO
cat. 10 cla. 09



Oggetto: Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità: FINALE PARZIALE

Il sottoscritto PAOLO DALLA ROSA, LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMMOBILIARE FASCIA O.G.M. S.R.L.
residente/con sede a BRESCIA
in via CANTINA DEL CARMINE N° 17 Tel. 030/45561
titolare dell'atto abilitativo:

Concessione Edilizia - Permesso di Costruzione - DIA - Autoriz. : N° e data del provvedimento	OGGETTO	Codice pratica	Riservato all'U.T.
<u>CONCESSIONE del 24/5/02 EDILIZIA N° 47</u>	<u>CONSTRUZIONE DI UNA NUOVA PALAZZINA RESIDENZIALE</u>	<u>837/01</u>	<u>1010050</u>
<u>VARIAZIONE</u>	<u>VARIAZIONE</u>	<u>102/00</u>	<u>1010150</u>

relativo all'immobile sito in questo Comune in via LUIGI PIRANDELLO N° 36/A
con l'identificativo catastale NCTR: Fg. 7 Map. 168 NCTR sub

DICHIARA

Che la suddetta opera edile, iniziata in data 21/04/02 è stata definitivamente ultimata in data 19/04/04 e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto abilitativo sopra citato sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti;

CHIEDE

Il rilascio della agibilità per (destinazione immobile): USO RESIDENZIALE

Allegati:

- Certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del D.P.R. n.380/01 per le opere in C.A. o in ferro (L.n.1086/'71 artt.7 e 8);
- dichiarazione del D.L. di idoneità statica delle strutture portanti;
- dichiarazione ai sensi dell'art. 11 punto 1.2 del capo V° del Regolamento di attuazione dell'art. 1 della L.n.13/89 emanato con Decreto 14.06.1989 n.236 ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche (per progetti presentati dopo il 22.06.1989);
- certificato di prevenzione incendi / copia della ricevuta della richiesta (per le attività e gli edifici aventi le caratteristiche contemplate dalla legge 07.12.1984 n. 818);
- copia della documentazione completa dell'accatastamento del fabbricato vistata dall'U.T.E. e copia autentica della ricevuta (art.6 del R.D. 13.04.39 n.652);

- dichiarazione congiunta ai sensi del capo VI del D.P.R.n.380/01 (gia'L.n.10/91);
- Autorizzazione allo smaltimento delle acque nere;
- copia della bolletta di pagamento dell'allaccio all'acquedotto comunale oppure certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dall'ASL, in data non anteriore ad anni uno;
- documentazione inerente la pratica dell'impianto ascensore;
- Nota di trascrizione/atto di vincolo di densità edilizia e di destinazione;
- dichiarazione di conformità alle norme di legge capo V del D.P.R. n.380/01 (gia'L. 46/90 per gli impianti ultimati dopo il 13.03.1990), integrata degli allegati obbligatori come da D.M. 20.02.92;
- Autocertificazione impianti tecnologici a firma del proprietario (solo per impianti civili ultimati prima del 13.03.90);
- Autocertificazione di assenza impianti tecnologici;
- Dichiarazione di avvenuta predisposizione passaggio reti di telecomunicazioni (L. n. 166 del 01/08/02, art. 40 comma 1);
- Dichiarazione Titolo III Regolamento d'Igiene: punti 3.4.14 e 3.4.44;
- Certificazione ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera b, del DPR n.380/01;
- Certificazione ai sensi dell'art. 25, comma 3 lettera b, del DPR n.380/01;
- Dichiarazione, a firma del direttore lavori, che attesti che il fabbricato in oggetto è predisposto per l'allacciamento a tutte le reti dei servizi tecnologici esistenti in loco e/o previsti dal P.L., nonché l'avvenuto allacciamento dello stesso alla fognatura di lottizzazione, già collegata alla fognatura pubblica.

- ~~DICHIARAZIONE DI ESCLUSO ALLA COSTA W.F.F.~~.....
-
-
-
-
-

data

IL RICHIEDENTE
 IMMOBILIARE
 FASCE D'ORO s.r.l.

PARTE RISERVATA AL DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE DEL TERRITORIO

ISTRUTTORIA

- INTEGRAZIONE DOCUMENTALE:

NON NECESSARIA **NECESSARIA:**

- Marca da bollo EURO 10,33;
- Certificato di collaudo statico di cui all'art.67 del D.P.R. n.380/01 per le opere in C.A. o in ferro (L.n.1086/71 artt.7 e 8);
- dichiarazione del D.L. di idoneità statica delle strutture portanti;
- dichiarazione ai sensi dell'art. 11 punto 1.2 del capo V° del Regolamento di attuazione dell'art. 1 della L.n.13/89 emanato con Decreto 14.06.1989 n.236 ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche (per progetti presentati dopo il 22.06.1989);
- certificato di prevenzione incendi / copia della ricevuta della richiesta (per le attività e gli edifici aventi le caratteristiche contemplate dalla legge 07.12.1984 n. 818);
- copia della documentazione completa dell'accatastamento del fabbricato vistata dall'U.T.E. e copia autentica della ricevuta (art.6 del R.D. 13.04.39 n.652);
- dichiarazione congiunta ai sensi del capo VI del D.P.R.n.380/01 (gia'L.n.10/91);
- Autorizzazione allo smaltimento delle acque nere;;
- copia della bolletta di pagamento dell'allaccio all'acquedotto comunale oppure certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dall'ASL, in data non anteriore ad anni uno;
- documentazione inerente la pratica dell'impianto ascensore;
- Nota di trascrizione/atto di vincolo di densità edilizia e di destinazione;
- dichiarazione di conformità alle norme di legge capo V del D.P.R. n.380/01 (gia'L. 46/90 per gli impianti ultimati dopo il 13.03.1990), integrata degli allegati obbligatori come da D.M. 20.02.92;
- Autocertificazione impianti tecnologici a firma del proprietario (solo per impianti civili ultimati prima del 13.03.90);
- Autocertificazione di assenza impianti tecnologici;
- Dichiarazione di avvenuta predisposizione passaggio reti di telecomunicazioni (L. n. 166 del 01/08/02, art. 40 comma 1);
- Dichiarazione Titolo III Regolamento d'Igiene: punti 3.4.14 e 3.4.44;
- Certificazione ai sensi dell'art. 25, comma 1 lettera b, del DPR n.380/01;
- Certificazione ai sensi dell'art. 25, comma 3 lettera b, del DPR n.380/01;
- Dichiarazione, a firma del direttore lavori, che attesti che il fabbricato in oggetto è predisposto per l'allacciamento a tutte le reti dei servizi tecnologici esistenti in loco e/o previsti dal P.L., nonché l'avvenuto allacciamento dello stesso alla fognatura di lottizzazione, già collegata alla fognatura pubblica.
-
-

data

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

INTEGRAZIONE DOCUMENTALE PERVENUTA COMPLETA IN DATA PROT.....
 NOTE

Visto il parere ASL di cui all'art.5 c.3 lettera a) del D.P.R.n.380/01, trascorsi 30 gg dalla ricezione della domanda, L'AGIBILITA' SI INTENDE ATTESTATA.

Vista l'autocertificazione prodotta circa la conformità del progetto alle norme igienico- sanitarie di cui all'art.20 c.1 del D.P.R.n.380/01, trascorsi 60 gg dalla ricezione della domanda, L'AGIBILITA' SI INTENDE ATTESTATA.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

Dipartimento per le Politiche del territorio
Settore Edilizia Privata

Copia per l'ufficio

Montichiari, li 27/07/04

ANNO 2004
CERTIFICATO N. 134

Prot. di riferimento n. 10.903 / 2004
N° pratica Edilizia 837/01 - 402/03

Oggetto: Richiesta di agibilità **FINALE**

Oggetto: **Palazzina residenziale di n. 12 u.i.**

Immobile sito in Via L. Pirandello

Fg. 7 map.168

Atto abilitativo: c.e. n. 47 del 24/5/02 e DIA del 19/06/03 prot. n. 15949

Immobiliare Fascia d'Oro
Contrada del Carmine n. 17
25122 Brescia

e p.c. Arch. Giovannibattista Rovetta
Via Alberto Mario n. 55
25121 Brescia

In riferimento alla Vs. istanza di agibilità, presentata in data 21/04/2004 al n. 10.903 di prot., relativa alla c.e. n. 47 del 24/5/02 e DIA del 19/06/03 prot. n. 15949

Vista la documentazione agli atti,

SI COMUNICA

che a partire dal **21/06/2004**, essendo trascorsi **sessanta** giorni dalla data in cui l'istanza in premessa citata è risultata completa nella documentazione, si intende attestata l'agibilità nelle forme di cui all'art. 25, del D.P.R. 380/01,

Distintamente,

IL DIRIGENTE
del Dipartimento per le Politiche del Territorio
(Arch. Mario Spagnoli)

Agibilità.doc



GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 8 ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO IMMOBILI</p>

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Botter Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 1476

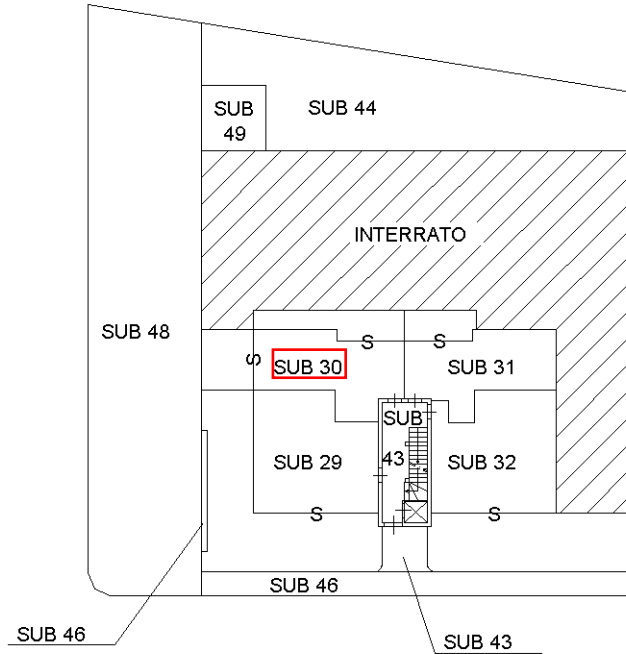
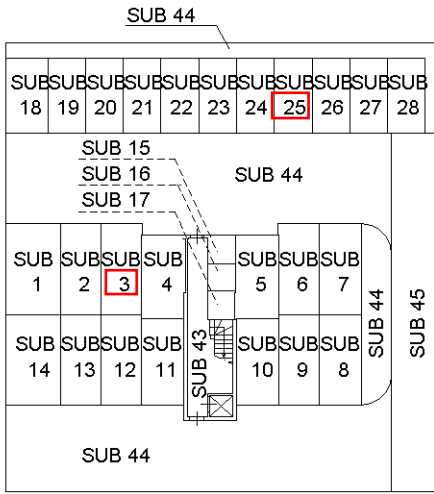
Comune di Montichiari
Sezione: NCT Foglio: 7 Particella: 174

Protocollo n. BS0359859 del 15/12/2003
Tipo Mappale n. 328269 del 17/11/2003

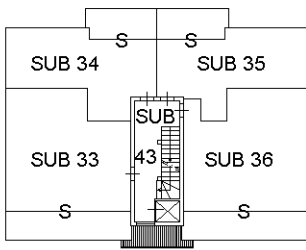
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA

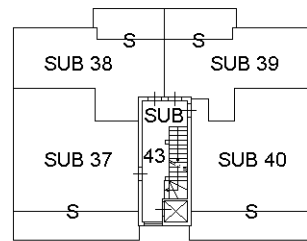
PIANTA PIANO INTERRATO



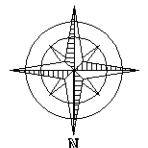
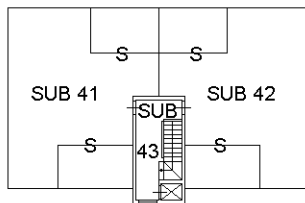
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2019 - Comune di MONTICHIARI (F471) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 7 - Particella: 174 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: MONTICHIARI

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTICHIARI		NCT	7	174			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
2	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
3	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
4	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
5	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
6	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
7	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
8	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
9	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
10	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
11	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
12	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
13	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
14	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
15	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
16	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
17	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
18	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
19	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
20	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
21	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
22	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
23	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
24	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
25	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
26	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
27	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
28	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
29	VIA LUIGI PIRANDELLO		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
30	VIA LUIGI PIRANDELLO		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
31	VIA LUIGI PIRANDELLO		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
32	VIA LUIGI PIRANDELLO		T			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
33	VIA LUIGI PIRANDELLO		1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
34	VIA LUIGI PIRANDELLO		1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
35	VIA LUIGI PIRANDELLO		1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
36	VIA LUIGI PIRANDELLO		1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
37	VIA LUIGI PIRANDELLO		2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
38	VIA LUIGI PIRANDELLO		2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
39	VIA LUIGI PIRANDELLO		2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
40	VIA LUIGI PIRANDELLO		2			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
41	VIA LUIGI PIRANDELLO		3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
42	VIA LUIGI PIRANDELLO		3			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
43	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1-T1-2 3			Partita speciale A	
44	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1-T			Partita speciale A	
45	VIA LUIGI PIRANDELLO		S1			Partita speciale A	
46	VIA LUIGI PIRANDELLO		T			Partita speciale A	
47						Immobile soppresso	
48	VIA LUIGI PIRANDELLO		T			F01 AREA URBANA	
49	VIA LUIGI PIRANDELLO	SNC	T			D01 OPIFICI	

Unità immobiliari n. 49

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 9 SCHEDE CATASTALI</p>
--

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

Dichiarazione protocollo n. 000244550 del 02/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Pirandello Luigi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 174

Subalterno: 30

Compilata da:

Botter Bruno

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

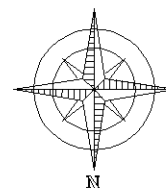
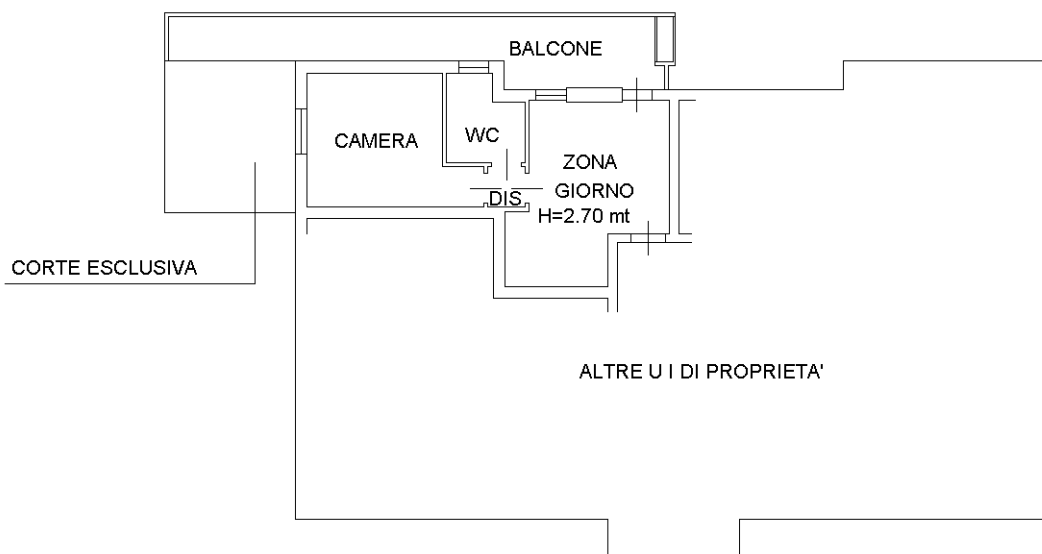
N. 1476

Scheda n. 1

Scala 1:200

Fg NCT/7 Map 174 Sub 30

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2019 - Comune di MONTICHIARI (F471) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 7 - Particella: 174 - Subalterno: 30 >
VIA LUIGI PIRANDELLO piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000244550 del 02/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Pirandello Luigi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 174

Subalterno: 3

Compilata da:

Botter Bruno

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

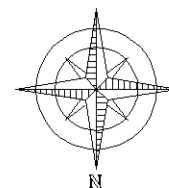
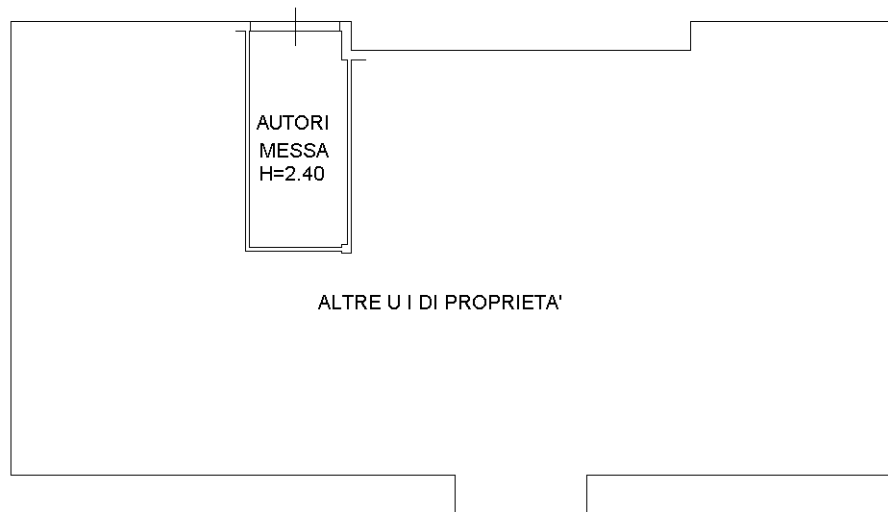
N. 1476

Scheda n. 1

Scala 1:200

Fg NCT/7 Map 174 Sub 3

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2019 - Comune di MONTICHIARI (F471) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 7 - Particella: 174 - Subalterno: 3 >
VIA LUIGI PIRANDELLO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000244550 del 02/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Pirandello Luigi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 174

Subalterno: 25

Compilata da:

Botter Bruno

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 1476

Scheda n. 1

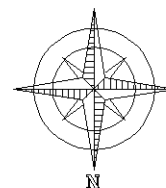
Scala 1:200

Fg NCT/7 Map 174 Sub 25

PIANTA PIANO INTERRATO

POSTO AUTO
SCOPERTO

ALTRE U I DI PROPRIETA'



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2019 - Comune di MONTICHIARI (F471) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 7 - Particella: 174 - Subalterno: 25 >
VIA LUIGI PIRANDELLO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 10 VISURA CATASTALE PER IMMOBILE</p>



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2019

Data: 12/04/2019 - Ora: 08.52.59

Visura n.: T15334 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTICHIARI(Codice F471) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	7	174	3			C/6	4	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 26,03	VIA LUJIGI PIRANDELLO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	NCT	7	174	25			C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 14,10	VIA LUJIGI PIRANDELLO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	NCT	7	174	30			A/2	3	3 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte*: 44 m ²	Euro 170,43	VIA LUJIGI PIRANDELLO piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

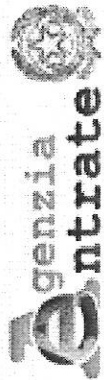
Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: v.o.d.m.701/94 sopralluogo 26/9/03

Notifica: BS0364912/2003

Totale: vani 3 m² 27 Rendita: Euro 210,56



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

Infestazioni degli immobili indicati al n. 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2019

Data: 12/04/2019 - Ora: 08.52.59

Visura n.: T15334 Pag: 2

Segue

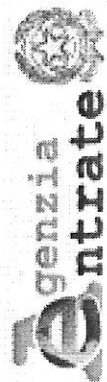
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1				(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2004 Nota presentata con protocollo Unico in atti dal 06/04/2004 Repertorio n.: 47111 Rogante: FREDIANI SIMONE Sede: BEDIZZOLE					
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10394.1/2004)					

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTICHIARI(Codice F471) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	7	174	48				area urbana		289 m ²			VIA LUIGI PIRANDELLO piano: T; COSTITUZIONE del 02/09/2003 protocollo n. 244550 in atti dal 02/09/2003 COSTITUZIONE (n. 4571.1/2003)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1				(1) Proprietà per 361/1000
2					(1) Proprietà per 1/28 in regime di separazione dei beni
3					(1) Proprietà per 1/14
4					(1) Proprietà per 1/14
5					(1) Proprietà per 1/14 in regime di separazione dei beni
6					(1) Proprietà per 1/28 in regime di separazione dei beni
7					(1) Proprietà per 1/14 in regime di separazione dei beni
8					(1) Proprietà per 1/28
9					(1) Proprietà per 1/42 bene personale
10					(1) Proprietà per 1/42 in regime di separazione dei beni
11					(1) Proprietà per 1/42 bene personale
12					(1) Proprietà per 1/14
13					(1) Proprietà per 1/14
14					(1) Proprietà per 1/28
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/11/2017 Repertorio n.: 71470 Rogante: GARIONI ALDO Sede: TRAVAGLIATO					
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 30280.3/2017)					



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastrali siti nel Comune di MONTICHIARI(Codice F471) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2019

Data: 12/04/2019 - Ora: 08.52.59 Fine

Visura n.: T15334 Pag: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	7	174	49			D/I				Euro 76,00	VIA LUIGI PIRANDELLO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2004 protocollo n. BS0449741 in atti dal 15/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95530.1/2004)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 562/100000 in regime di separazione dei beni
2	Immobile con 145 intestati: per il dettaglio richiedere visura per immobile		
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/10/2006 protocollo n. BS0028374 Voltura in atti dal 25/02/2019 Repertorio n.: 59541 Rogante: FREDIANI Sede: BEDIZZOLE Registrazione: Sede: RETT. QUOTA CC19656649 IST28307/19 (n. 3127.1/2019)			

Totale Generale: vani 3 m² 316 Rendita: Euro 286,56

Unità immobiliari n. 5 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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 per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2019

Data: 12/04/2019 - Ora: 08.54.22

Segue

Visura n.: T15776 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PAVIA [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di COLLI VERDI sezione di VALVERDE(Codice M419C) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	281				A/4	2	3 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse arce scoperte** : 68 m ²	Euro 92,96	Dati derivanti da LOCALITA' CALGHERA n. 48 piano: T-1-S1; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/02/2019 LEGGE REGIONALE N.27 DEL 28/12/2018 proveniente dal comune di Valverde L659; trasferito al comune di Colli Verdi sezione Valverde M419C. (n. 17/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2019

Data: 12/04/2019 - Ora: 08.54.22

Fine

Visura n.: T15776 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	6	486		-	SEMIN ARBOR	00 08		Dominicale Euro 0,04	Agrario Euro 0,03	VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/02/2019 LEGGE REGIONALE N.27 DEL 28/12/2018 proveniente dal comune di Valverde L.659; trasferito al comune di Colli Verdi sezione Valverde M419C. (n. 13/2019)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(2) Nuda proprietà per 1/2
2	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(8) Usufrutto per 1/1

Totale Generale: vani 3 Rendita: Euro 92,96

Totale Generale: Superficie 08 Redditi: Dominicale Euro 0,04 Agrario Euro 0,03

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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).

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

INARCHECK



<p>ALLEGATO 11 ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA</p>

Dati proprietario

Nome e cognome [REDACTED]
 Ragione sociale [REDACTED]
 Indirizzo [REDACTED]
 N. civico [REDACTED]
 Comune [REDACTED]
 Provincia [REDACTED]
 C.A.P. [REDACTED]
 Codice fiscale / Partita IVA [REDACTED]
 Telefono [REDACTED]

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 17113 - 000075 / 13
 Registrato il 23/02/2013
 Valido fino al 23/02/2023

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Andrea Bellucco**
 Numero di accreditamento 17709

Dati catastali

Comune catastale		MONTICHIARI		Sezione	NCT	Foglio	7	Particella	174
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
30									

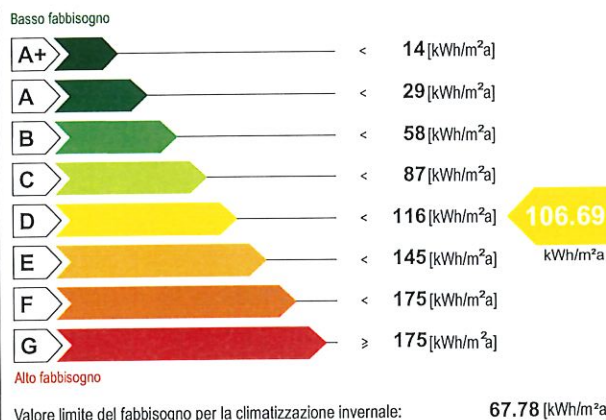
Dati edificio

Provincia **BRESCIA**
 Comune **MONTICHIARI**
 Indirizzo **VIA LUIGI PIRANDELLO, 36**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2399[GG]**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **1993-2006**
 Superficie utile **37.16 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **78.86 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **144.42 [m³]**
 Rapporto S/V **0.55 [m¹]**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

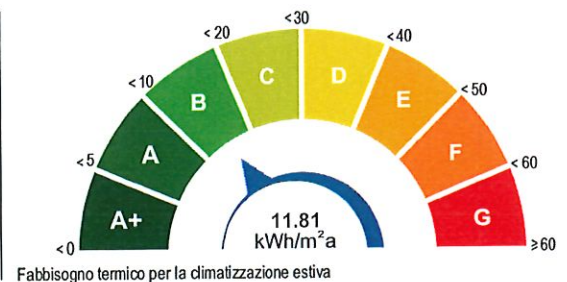
Mappa



Classe energetica - EP_H Zona climatica E



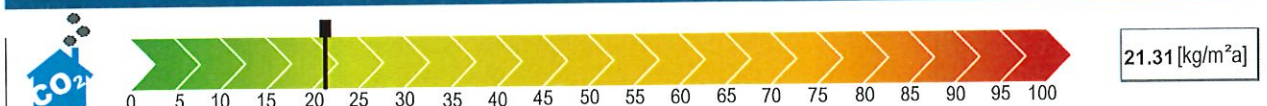
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co₂eq



valido fino al 23/02/2023

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	70.34 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	11.81 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_W	22.64 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	106.69 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_W	46.39 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,yr}$	66.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{glw,yr}$	49.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gh+glw,yr}$	61.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	153.08 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			28.20
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP_n [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2eq} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno							
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Andrea Bellucco

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.



1711300007513

valido fino al 23/02/2023

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

GEOMETRA MATTEO NEGRI

Viale Europa n. 35 – 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

Tel e fax + 39 030 7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Pec: matteo.negri@geopec.it

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

The logo for INARCHeck, featuring the word "INARCHeck" in a bold, sans-serif font. The letter "C" is stylized with a blue circular graphic element behind it.

<p>ALLEGATO 12 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE</p>
--

REGOLAMENTO CONDOMINIO

“Palazzina 1”

Via Pirandello-località Fascia d'Oro

Montichiari – Brescia -

art. 1) **disciplina del rapporto condominiale:**

Il presente regolamento interno di Condominio disciplina i rapporti di diritto e di fatto, riguardanti la proprietà divisa ed indivisa del complesso denominato: “Fascia d'Oro” situato in Montichiari (Brescia) Via Pirandello. Detta inoltre le varie norme dei diritti-doveri nonché di disciplina interna e di comportamento, i criteri e le modalità di applicazione, il riparto fra i singoli condomini, in proporzione del valore o quota ad essi spettante, delle spese generali di esercizio e di manutenzione, siano esse ordinarie o straordinarie.

art.1.1) **parti comuni**

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, proprietà che devono intendersi indivisibili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti d'acquisto e/o all'art. 1117 c.c., non risultino di proprietà singola ed individuale di un condominio, compresi i porticati e i passaggi pedonali.

art. 2) **organi di rappresentanza ed amministrazione:**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio, sono rispettivamente:

- a) l'amministratore
- b) l'assemblea dei condomini
- c) il consiglio dei condomini
- d) il singolo condomino.

art.3) **l'amministratore:**

L'amministratore dovrà sempre essere scelto fra persone competenti, capaci e di provata esperienza professionale. Dovrà essere un libero professionista, regolarmente iscritto al proprio Albo professionale, e preferibilmente anche aderente alla Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, o ad altro organismo analogo.

art.3.1) **legale rappresentanza del condominio:**

L'amministratore avrà la rappresentanza giuridica e legale del condominio e rimarrà in carica un anno, con possibilità di riconferma da parte dell'assemblea condominiale ordinaria convocata al termine di ogni esercizio finanziario annuale.

art.3.2) **revoca dell'Amministratore:**

L'amministratore potrà essere revocato, in ogni momento, da parte dell'assemblea dei condomini, in ottemperanza all'art. 1129 c.c.. Se la revoca avviene senza giusta causa all'amministratore spetta in ogni caso l'intero compenso stabilito per la gestione in corso.

In caso di mancata riconferma dell'amministratore in carica, senza la Sua necessaria surrogazione con altro nominativo, egli continuerà egualmente nella pienezza delle Sue funzioni, non decadendo automaticamente in virtù della "prorogatio imperii" comunque fino alla regolare nomina del Suo legale successore.

art.3.3) **mansioni ordinarie dell'Amministratore:**

Fanno parte delle mansioni ordinarie dell'Amministratore:

a) convocare l'assemblea ordinaria dei condomini, almeno una volta l'anno.

a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini,

b) richiamare all'osservanza delle norme previste dal presente regolamento di condominio, e/o dalle leggi vigenti in materia di comunione e condominio negli edifici,

c) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fornitura delle normali prestazioni dei servizi primari, nell'interesse comune, affinché sia sempre e regolarmente assicurato il migliore godimento a ciascun condomino,

d) gestire le spese comuni correnti ed ordinarie e quant'altro occorresse per la normale conservazione ed il migliore godimento della proprietà comune, per il regolamento delle spese ordinarie e correnti, per i rapporti con i fornitori e prestatori d'opera, per il pagamento delle imposte e tasse annue dovute dal condominio, premi di assicurazione e di quant'altro normalmente e correntemente dovuto,

e) riscuotere i contributi dovuti da ciascun condomino ed erogare le spese occorrenti per la normale manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei singoli impianti o servizi comuni,

f) compiere gli atti conservativi dei diritti propri delle parti comuni dell'intero fabbricato,

g) richiedere i versamenti delle rate anticipate, per far fronte alle ordinarie spese di gestione regolarmente preventivate, e sollecitare, ove occorra anche giudizialmente, i condomini ritardatari o morosi (ai quali faranno esclusivamente capo gli oneri straordinari di sollecito),

h) rappresentare legalmente il condominio,

i) custodire e conservare, con diligenza, il regolamento di condominio e tutta la documentazione condominiale primaria, che rappresenta la cronistoria probatoria dei diritti e dei doveri condominiali (es. registro verbali assemblee – ricevute o quietanze di pagamento – elenco indirizzi dei condomini – contratti di manutenzione – libri e contratti di dipendenti – originali polizze – contratti di forniture – tesserino codice fiscale condominiale – disegni ed elaboratori planimetrici ecc.),

j) compilare i rendiconti annuali, che unitamente alle annesse pezze giustificative di spesa, dovranno di volta in volta, regolarmente ottenere l'approvazione dell'assemblea,

- k) convocare l'assemblea straordinaria dei condomini quando necessita o non sia fatta richiesta a termini di legge,
- l) svolgere tutte le mansioni previste dalla legge vigente di competenza dell'amministratore di condominio.

art.3.4) mansioni straordinarie dell'Amministratore:

Fanno parte delle mansioni straordinarie dell'amministratore:

- a) emanare, in casi d'urgenza e necessità, specifiche norme e provvedimenti per il condominio, anche a modificazione od integrazione di quelle eventualmente già previste dal presente regolamento. Codeste avranno pieno valore fino alla successiva ratifica o meno da parte della successiva assemblea condominiale. In casi particolari, per tali norme e provvedimenti d'urgenza, l'amministratore ritenendo opportuno, potrà interpellare i singoli condomini, a mezzo apposito referendum scritto e senza riunire una apposita assemblea straordinaria. Ciò a sua completa discrezione, ma con equo criterio e con estrema diligenza, secondo il caso particolare, fatta salva la successiva ratifica dell'assemblea,
- b) gestire le spese straordinarie ed impreviste, disponendo anche per opere urgenti ed improrogabili,
- c) provvedere ad accertamenti legali, inoltrare istanze in via amministrativa, compiere atti giudiziari, procedere ad atti conservativi e cautelativi per la tutela della proprietà comune o del semplice possesso,
- d) ispezionare e fare ispezionare, da incaricati di propria fiducia espressamente da Lui autorizzati, le parti e gli impianti comuni, per l'eventuale esecuzione dei lavori di interesse generale, anche imprevisti, nonché per accertarsi del buon funzionamento delle condutture, dell'uso e stato di conservazione degli impianti stessi,
- e) ispezionare e/o fare ispezionare da persona di sua fiducia locali in proprietà esclusiva che richiedendo tale visita per la verifica di eventuali danni e/o pericoli causati ad altri locali di proprietà comune e/o esclusiva.

art.3.5) provvedimenti dell'Amministratore:

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi normali poteri, siano essi di carattere ordinario o straordinario, diventano obbligatori e vanno tassativamente rispettati da tutti i condomini indistintamente. Contro tali provvedimenti è comunque ammesso il ricorso all'assemblea del condominio e/o all'autorità giudiziaria, giusto quanto previsto dell'art. 1133 c.c. nei casi o nei termini dell'art. 1137 c.c..

art.4) assemblea dei condomini:

L'assemblea dei condomini, potrà essere ordinaria o straordinaria.

L'assemblea ordinaria dovrà essere convocata dall'Amministratore, particolare per il normale rendiconto amministrativo e per la nomina dell'amministratore, almeno una volta all'anno, entro e non oltre due mesi dalla data di fine gestione. L'esercizio finanziario avrà decorrenza dal 01

maggio al 30 aprile di ogni anno. Tutte le assemblee oltre la prima di ogni esercizio finanziario annuale sono definite straordinarie.

In assemblea ogni decisione dovrà essere presa con il rispetto delle maggioranze di legge.

art.4.1) deliberazioni dell'assemblea ordinaria:

L'assemblea dovrà provvedere alle opportune delibere per quanto riguarda:

- a) il rendiconto e/o bilancio consuntivo predisposto dall'amministratore;
- b) l'impiego dell'eventuale residuo attivo di gestione, le modalità di definizione dell'eventuale residuo passivo (conguaglio a saldo);
- c) la riconferma e/o nomina dell'amministratore, stabilendone la necessaria retribuzione ordinaria; la sua eventuale surroga;
- d) la nomina dei vari prestatori d'opere e/o appaltatori, compresi eventuali responsabili interni, per tutti i servizi condominiali, con loro retribuzione o relativo compenso;

il bilancio preventivo di spesa, relativo all'esercizio finanziario immediatamente successivo a quello scaduto (comprendente già anche la 1° rata anticipata della gestione a venire), con la conseguente specifica ripartizione delle quote di spettanza ai singoli condomini;

- e) le opere di manutenzione straordinaria, ivi costituendo, se occorre, un fondo apposito speciale;
- f) la nomina del consiglio di condominio;
- g) le liti attive e passive del condominio, che esulano dai doveri dell'amministratore, e l'esame delle cause in corso;
- h) tutte le questioni varie ed eventuali, riguardanti il Condominio, comunque e solo se di lieve entità.

art.4.2) rappresentanza in assemblea:

Nelle assemblee Condominiali ogni singolo condominio ha diritto di rappresentarsi o di essere rappresentato da persona di sua fiducia purchè munita di regolare delega scritta.

art.4.3) rappresentanza dei comproprietari:

Qualora una o più unità immobiliare facenti parte del condominio appartengono in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea.

art.4.4) usufruttuario:

L'usufruttuario di unità immobiliari facenti parte dell'edificio, può esercitare in assemblea il proprio diritto di voto solo relativamente ad affari o questioni che attengano all'ordinaria e corrente amministrazione, al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

art.4.5) l'assemblea straordinaria:

L'assemblea straordinaria potrà essere convocata dall'amministratore, ogni qualvolta lo ritenga indispensabile per deliberazioni urgenti o a seguito di

richiesta di almeno 4 condomini che rappresentino almeno un sesto del valore del condominio espresso in millesimi oppure su richiesta di due componenti il consiglio di condominio.

art.4.6) oneri derivanti dalla convocazione di assemblea Straordinaria:

E' facoltà dell'assemblea, convocata in via straordinaria con le modalità di cui sopra, di accollare direttamente ai convocanti tutte le spese ordinarie e straordinarie di adunanza qualora i motivi della convocazione fossero ritenuti futili, di poco conto, irrilevanti o di scarsa importanza da parte dell'assemblea stessa.

art.5) consiglio di condominio:

Il consiglio di condominio è composto da tre consiglieri che eleggono fra loro un presidente ed ha il compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni, di effettuare il controllo dei conti del condominio e la regolarità delle spese, di tentare di dirimere eventuali controversie fra i condomini.

I consiglieri vengono nominati dall'assemblea dei condomini e scelti fra i condomini stessi, preferibilmente uno per ogni gruppo omogeneo di unità immobiliari.

Essi decidono al loro interno a maggioranza semplice.

L'incarico è onorario e l'attività di consigliere viene esplicata gratuitamente a favore del condominio.

Art.6) osservanza e rispetto del regolamento - trasferimenti di residenza e proprietà:

Ogni condomino dovrà, sempre ed opportunamente:

a) rispettare personalmente e fare rispettare ai propri conduttori, familiari, parenti o conviventi, ospiti, clienti, fornitori, avventori occasionali, dipendenti, etc. il presente regolamento condominiale e quello di disciplina interna,

b) notificare, sempre e tassativamente, con lettera a.r. all'amministratore, il proprio nuovo domicilio o residenza, tenendo presente che, in carenza di ciò sarà tacitamente ritenuto domiciliato presso il complesso condominiale, nell'unità immobiliare di Sua proprietà,

c) rispettare tutti gli obblighi derivantigli dalla propria partecipazione al condominio, con particolare riguardo a quelli sanciti dall'art. 63 disp.att. c.c., inerenti al trasferimento di proprietà;

d) comunicare tempestivamente, a mezzo lettera a.r. all'Amministratore le generalità esatte e complete del nuovo proprietario, il di Lui indirizzo o domicilio, la data esatta del passaggio di proprietà (con gli estremi del medesimo);

e) liquidare, completamente e personalmente, la propria situazione contabile amministrativa residua, sino all'ultimo giorno precedente l'avvenuto trasferimento di proprietà;

f) fare sottoscrivere, per accettazione, al nuovo proprietario la comunicazione da inviare all'amministratore. Parimenti in caso di morte di

un condomino i suoi eredi dovranno tempestivamente comunicare con raccomandata all'amministratore i loro domicili e comunque saranno tenuti solidalmente ed indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti e condizioni stabiliti con il presente regolamento ed in particolare al pagamento delle spese condominiali pregresse.

art.7) cessione in conduzione – rapporti – comunicazioni:

Il condomino proprietario che locasse a terzi la propria unità immobiliare, è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta all'amministratore mediante lettera raccomandata a.r. .

Lo stesso dicasi per il caso di cessata locazione. Nell'avviso scritto, il condomino dovrà precisare: nome e cognome del conduttore.

Il conduttore dovrà essere tenuto e sensibilizzato alla precisa e scrupolosa osservanza dei regolamenti condominiali (quello interno di disciplina e quello generale).

art.8) spese generali d'esercizio:

Tutte le spese relative all'esercizio finanziario annuale, sia ordinarie che straordinarie, saranno equamente ripartite fra i singoli condomini proprietari, in ragione delle rispettive quote e/o consumi e/o valori millesimali e/o conformemente alla loro natura o contenuto.

In particolare, le annuali spese di gestione, inerenti a compensi o retribuzioni ordinarie e straordinarie dell'amministratore, IVA ecc., oneri di segreteria, cancelleria, circolare o fotocopie, archivio, anticipazioni per spese postali o telefoniche, verranno ripartite fra i singoli condomini, in ragione proporzionale.

art.8.1) spese consumo acqua:

Le unità immobiliari sono dotate di contatori la cui manutenzione dovrà avvenire con spese a carico di ogni singolo condomino ma a cura dell'amministratore del complesso.

La manutenzione ordinaria dell'impianto e la spese di gestione dello stesso andranno ripartite proporzionalmente.

art.9) esenzioni o riduzioni dalle spese:

Salvo diverse disposizioni assembleari, che dovranno comunque espressamente modificare il presente regolamento riportando le dovute e prescritte maggioranze, ai condomini non sarà mai concessa alcuna esenzione, nemmeno parziale, sulle varie voci di spesa rappresentanti il bilancio annuo di gestione, nemmeno nel caso l'unità immobiliare risultasse vuota, disabitata, chiusa o sfitta, anche per lungo periodo.

Nessun condomino può, in alcun modo, sottrarsi al pagamento delle proprie quote, tranne che alienando il proprio diritto di proprietà.

Art.10) terrazze a livello:

Le spese delle riparazioni o ricostruzioni dei lastrici solari di uso esclusivo e delle terrazze a livello saranno sostenute per un terzo da chi ne ha l'uso esclusivo e per i restanti due terzi da tutti i condomini in relazione ai

rispettivi millesimi di proprietà.

art.11) c/c condominiale:

L'Amministratore gestirà il condominio operando, per le spese dello stesso, mediante un c/c condominiale aperto presso una banca di sua fiducia. Saranno a carico, od a favore del condominio, tutte le relative spese di operazioni bancarie, rilascio blocchetti assegni, interessi passivi (al tasso di sconto), interessi attivi, ecc..

E' inteso che, nel caso si verificasse uno sconfinamento di cassa, per mancanza di fondi, conseguente al mancato pagamento di quote di spesa, tale onere sarà da addebitare, interamente ed esclusivamente, ai soli condomini morosi nei pagamenti, in proporzione all'importo da loro dovuto e non versato.

art.12) spese non autorizzate:

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha alcun diritto al rimborso delle stesse, salvo che non provi trattasi di spesa urgente ed improrogabile.

art.13) versamento contributi per spese:

I condomini devono obbligatoriamente e necessariamente versare puntualmente i vari contributi, fondo cassa, rate di acconto spese anticipate ecc. Loro spettanti, secondo le modalità stabilite dall'assemblea, ovvero anche in base alle richieste dell'amministratore condominiale.

Per la riscossione di tali contributi, dovuti da ogni condomino, in base agli stati di ripartizione, consuntivo e preventivo, approvati dall'assemblea, l'amministratore, nel caso di mancato versamento, trascorso in mese dalla prevista scadenza di rata o dalla richiesta, dovrà provvedere mediante singolo decreto di ingiunzione.

I condomini ritardatari o morosi saranno inoltre soggetti agli aggravii fiscali di spesa e maggiori oneri conseguenti, causati dalla morosità nel versamento oltre ad una penalità pari alla percentuale mensile del 1,5% sulle somme dovute e non versate.

art.14) divieti:

A nessun condomino è concesso di applicare sulle parti comuni o nella propria unità immobiliare, senza il preventivo benestare dell'amministratore:

- a) cartelli, avvisi, messaggi,
- b) tende da sole,
- c) insegne esterne,
- d) insegne facciali.

art.14.3) tende da sole:

I condomini proprietari di portici, balconi, poggioli, terrazze o lastrici solari, potranno installarvi tende da sole solo attenendosi scrupolosamente sia per il colore della tenda, che per la struttura di comando, al tipo ed alle caratteristiche preventivamente concordate in assemblea. Il tutto dovrà comunque ottenere il preventivo nullaosta scritto dalla competente commissione igienico edilizia e riportare il successivo benestare, per presa visione, dell'amministratore, circa la rispondenza del manufatto alle norme e caratteristiche del regolamento di condominio.

art.15) divieto depositi di qualsiasi genere:

Ai condomini non è consentito in alcun modo esporre o depositare, anche solo temporaneamente o provvisoriamente, merci o materie prime, oggetti, strumenti, apparecchiature, biciclette, motorini, velocipedi o comunque mezzi di qualsiasi genere specie nelle zone comuni od in comunione, nonché nelle zone delle proprietà esclusive a vista.

art.16) divieti – modifiche e norme o disposizioni:

Ai condomini è vietato:

- a) apportare modificazioni non autorizzate dall'assemblea o dall'amministratore alle porzioni di proprietà comune,
- b) ledere, comunque, le disposizioni di legge o del presente regolamento e le altre eventuali norme che verranno emanate dall'amministrazione con la successiva approvazione – ratifica da parte del consiglio d'amministrazione o dell'assemblea dei condomini.

art.17) modifica facciata – nuove aperture – costruzioni nel sottosuolo:

Ai singoli condomini è vietato modificare la facciata o aprire nuove finestre nei muri esterni, anche se questi sono di proprietà assoluta del condominio.

art.18) divieto di spostamenti – modifica – nuove opere:

Nessuna opera di spostamento finestre o porte, camini, acquai e fognature, posizioni di cancelletti, griglie o comunque serramenti diversi, ringhiere, canali pluviali, serrande, paletti, rete metallica, antine od altro, che modifichi le condizioni originarie del fabbricato o dell'unità immobiliare, può essere eseguita dal singolo condomino proprietario, senza la preventiva autorizzazione deliberata dall'assemblea e previa richiesta scritta all'amministratore.

I condomini che abusivamente o diversamente le eseguissero dovranno, a semplice richiesta dall'amministratore, ripristinare immediatamente entro e non oltre trenta giorni ed a loro spese lo stato di fatto preesistente la realizzazione delle opere, salvo il risarcimento degli eventuali danni, equamente stimati.

art.19) divieto di sopraelevazione:

I condomini proprietari dell'ultimo piano dell'edificio non potranno tassativamente ed in alcun modo elevare nuovi piani o nuovi fabbricati o costruire nuovi lastrici solari esclusivi, salvo ottenere il consenso unanime dell'assemblea dei condomini, con l'eventuale corresponsione di un giusto indennizzo, da determinarsi a norma di legge e la prescritta concessione edilizia.

art.20) patti contrattuali:

Tutte le aree, le strutture ed impianti ceduti pro quota millesimale dovranno essere usati secondo la loro intrinseca natura, per cui ne è escluso ogni uso anormale che ne modifichi in tutto o in parte la destinazione. In particolare è esclusa ogni possibilità di edificazione delle aree scoperte e di piantagione, con essenze di medio e alto fusto, che limitino la visibilità delle unità immobiliari.

art.21) responsabilità per guasti:

Qualunque onere e spesa per guasto o danno conseguente sia verso il singolo danneggiato, sia verso il condominio, alle parti comuni dello stesso od alla proprietà d'altri condomini per imperizia, imprudenza di un condomino, dei suoi familiari, inquilini od ospiti, sarà a carico del condomino responsabile, saranno pure a suo completo carico le spese di sgombero degli scarichi comuni e il rimborso di qualsiasi altro danno relativo.

art.22) valore giuridico delle limitazioni d'uso:

Le limitazioni d'uso o di godimento e quant'altro stabilito nel presente regolamento sia per quanto riguarda le porzioni comuni, sia per quanto riguarda le porzioni private di cui ai comma precedenti, si convengono a vantaggio reciproco dei condomini e quindi a tutti gli effetti di legge, si devono considerare come prediali, liberamente accettate e sottoscritte.

art.23) aree comuni:

Le aree comuni adibite a giardini, vialetti pedonali e carrai, parcheggi, impianti ed accessori, identificate negli atti di compravendita e collaterali, dovranno essere usate secondo la loro intrinseca natura, per cui ne è escluso ogni uso anormale che ne modifichi la destinazione.

art.24) responsabilità sanzioni e provvedimenti per infrazioni:

Per qualsiasi infrazione al regolamento ed a quello d'uso e di disciplina graveranno, esclusivamente sul trasgressore, le responsabilità civili e penali, a termine di legge. Per le infrazioni più lievi è lasciato libero arbitrio alla discrezionalità dell'amministratore, il quale avrà il compito, ma anche il

dovere di prendere, secondo l'infrazione e caso per caso, i seguenti provvedimenti:

- richiamo, solo verbale
- diffida, con a.r.postale
- sanzione pecuniaria da un minimo di £. 20.000 a un massimo di £.100.000; secondo la gravità del caso o la recidività dell'infrazione. Gli importi saranno rivalutati annualmente secondo l'indice Istat.

art.25) **accettazione regolamento.**

I condomini accettano incondizionatamente il presente regolamento per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo e ragione, rinunciando sin da ora a proporre eccezioni di alcun genere in merito a quanto con essi convenuto.

art.26) **disposizioni transitorie finali:**

Per il primo anno la nomina dell'amministratore è riservata alla Soc.Antica Corte Srl.

Allegato A: Regolamento d'uso e disciplina;

REGOLAMENTO D'USO E DISCIPLINA

1) richiami e divieti

Ai singoli condomini e loro usufruttuari o familiari, conviventi, ospiti clienti, fornitori, dipendenti, avventori occasionali, conduttori e subconduttori, ecc. E' TASSATIVAMENTE VIETATO:

- A) detenere, o comunque ospitare, animali domestici vivi, di qualsiasi tipo, genere o specie, che arrechino disturbo e/o siano di pericolo per i condomini,
- B) tenere ed ospitare manifestazioni o riunioni rumorose moleste,
- C) esporre cartelli, insegne messaggi scritti, senza preventivo assenso dell'amministratore,
- D) tenere depositi di materiale infiammabile ed esplosivi, gomme, bombole, fustini, ecc.
- E) tenere sui balconi e pianerottoli: armadi, scope, spazzolini, attrezzi di pulizia (che devono invece trovare posto entro l'appartamento).
- F) gettare immondizie, mozziconi od altri oggetti di rifiuto nel cortile, nella strada, nelle aiuole, ecc.
- G) calpestare aiuole e danneggiare piante, o terreno destinato a verde,
- H) recare disturbo ai vicini, con rumori di qualsiasi natura e segnatamente nelle ore notturne e nel pomeriggio.
- I) l'intensità del suono di apparecchi e strumenti musicali (radio, televisori, ecc.) dovrà essere regolata in modo da non disturbare i vicini, nei limiti della normale tolleranza.
- J) esporre biancheria sui balconi, sulle finestre e nei luoghi non consentiti,

- K) fare giocare i bambini prima delle 9.00, dalle 14.00 alle 16.00 e dopo le ore 21.00 e al di fuori degli appositi spazi attrezzati,
- L) parcheggiare automezzi, moto e sostare, anche solo temporaneamente, fuori dagli appositi spazi, o comunque sulle parti comuni, strade, vialetti d'accesso. Si evidenzia che eventuali autovetture e/o veicoli in genere di ospiti, conoscenti, visitatori (nonché le seconde autovetture dei sigg. condomini) dovranno essere depositate esclusivamente nel parcheggio.
- M) introdurre nei box autovetture con impianto a GPL

2) obbligo dell'osservanza:

Ogni condomino proprietario, conduttore o subconduttore dovrà obbligatoriamente esercitare una stretta sorveglianza su tutti i propri bambini, figlioli ed ospiti, ecc., affinché questi non vengano ad arrecare alcun disturbo agli altri condomini.

3) transito e sosta temporanea:

Sulle carreggiate o strade d'accesso e sulle varie parti comuni o porzioni di esse, i condomini o loro conduttori potranno usufruire del diritto di sosta esclusivamente temporanea per il solo carico e scarico di merci. Ultimate le opere di carico e scarico, dovrà essere subito provveduto, da parte dell'interessato, alle eventuali necessarie e complete operazioni di pulizia e di ripristino delle parti eventualmente insudiciate e/o danneggiate.

4) manutenzione parti di proprietà esclusiva:

Ogni condomino è tenuto al massimo rispetto, osservanza e salvaguardia dei diritti dei propri vicini e dell'estetica del complesso; pertanto dovrà obbligatoriamente prestare una sana corretta e diligente cura nella manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle parti esterne anche di proprietà esclusiva (es: ante, ringhiera, parapetti, giardini) ripristinandole come all'origine in caso di deperimento o di necessità.

Bilancio consuntivo individuale

Compl. residenziale 037 Fascia D'Oro - C. Fisc. 94007120176

Via Pirandello 36 - loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS)

BCC DEL GARDA - IBAN IT33 E 08676 54270 000000404216

Esercizio ordinario "2017/2018"

Periodo: 01/03/2017 - 28/02/2018

OMISSIS

Via Pirandello 36 loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS) Italia

Unità: 1/A3C Box Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni Pal. 1	-179,92	8,46/1000		-1,52
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-57,20	8,46/1000		-0,48
Proprietà 1 / Verifiche impianti / Sicurezza	-62,83	8,46/1000		-0,53
Acqua privata / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-1.830,36	51/2634		-35,44
Proprietà Generali / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-2.296,90	8,46/2000,02		-9,72
Proprietà Generali / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-186,50	8,46/2000,02		-0,79
Proprietà Generali / Spese generali / Trasmissione mod. 770	-228,38	8,46/2000,02		-0,97
Proprietà Generali / Spese generali / Privacy	-83,20	8,46/2000,02		-0,35
Proprietà Generali / Spese generali / Compenso Amministratore	-3.850,81	8,46/2000,02		-16,29
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Elettricista	-62,76	8,46/2000,02		-0,27
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-228,19	8,46/2000,02		-0,97
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Area verde	-683,20	8,46/2000,02		-2,89
Proprietà Generali / Scale / Pulizia	-212,28	8,46/2000,02		-0,90
Arrotondamenti				0,01
Spese individuali				
01/03/2017 - Iscrizione Ipotecaria				-294,00
01/03/2017 - a/r Avv. Manzillo per invio F23				-5,00
01/03/2017 - a/r convocazione assemblea ordinaria				-7,85
01/03/2017 - visura ed iscrizione ipoteca giudiziale				-236,00
01/03/2017 - R. Acc. visura ed iscrizione ipoteca giudiziale				-8,00
Totale unità 1/A3C				-621,96

Unità: 1/A25H Posto Auto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni Pal. 1	-179,92	2,03/1000		-0,37
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-57,20	2,03/1000		-0,12
Proprietà 1 / Verifiche impianti / Sicurezza	-62,83	2,03/1000		-0,13
Proprietà Generali / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-2.296,90	2,03/2000,02		-2,33
Proprietà Generali / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-186,50	2,03/2000,02		-0,19
Proprietà Generali / Spese generali / Trasmissione mod. 770	-228,38	2,03/2000,02		-0,23
Proprietà Generali / Spese generali / Privacy	-83,20	2,03/2000,02		-0,08
Proprietà Generali / Spese generali / Compenso Amministratore	-3.850,81	2,03/2000,02		-3,91
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Elettricista	-62,76	2,03/2000,02		-0,06
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-228,19	2,03/2000,02		-0,23
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Area verde	-683,20	2,03/2000,02		-0,69
Proprietà Generali / Scale / Pulizia	-212,28	2,03/2000,02		-0,22

Elisabetta Brignani

Pag. 1

informativa ex art. 13 e 14 del G.D.P.R UE 2016/679 su www.informativa196.it

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Bilancio consuntivo individuale

Compl. residenziale 037 Fascia D'Oro - C. Fisc. 94007120176

Via Pirandello 36 - loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS)

BCC DEL GARDA - IBAN IT33 E 08676 54270 000000404216

Esercizio ordinario "2017/2018"

Periodo: 01/03/2017 - 28/02/2018

OMISSIS

Via Pirandello 36 loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS) Italia

Posti auto / Scale / Pulizia	-212,28	2,03/47,43		-9,09
Totale unità 1/A25H				-17,65

Unità: 1/A30 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni Pal. 1	-179,92	51,8/1000		-9,32
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-57,20	51,8/1000		-2,96
Proprietà 1 / Verifiche impianti / Sicurezza	-62,83	51,8/1000		-3,25
Ascensore-Scale 1 / Manutenzioni ordinarie / Ascensore Pal.1	-1.653,28	42,25/1000		-69,85
Ascensore-Scale 1 / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-1.026,87	42,25/1000		-43,39
Ascensore-Scale 1 / Scale / Pulizia	-1.910,52	42,25/1000		-80,72
Ascensore-Scale 1 / Verifiche impianti / Ascensore	-209,35	42,25/1000		-8,85
Proprietà Generali / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-2.296,90	51,8/2000,02		-59,49
Proprietà Generali / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-186,50	51,8/2000,02		-4,83
Proprietà Generali / Spese generali / Trasmissione mod. 770	-228,38	51,8/2000,02		-5,92
Proprietà Generali / Spese generali / Privacy	-83,20	51,8/2000,02		-2,15
Proprietà Generali / Spese generali / Compenso Amministratore	-3.850,81	51,8/2000,02		-99,74
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Elettricista	-62,76	51,8/2000,02		-1,63
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-228,19	51,8/2000,02		-5,91
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Area verde	-683,20	51,8/2000,02		-17,69
Proprietà Generali / Scale / Pulizia	-212,28	51,8/2000,02		-5,50
Arrotondamenti				0,01
Totale unità 1/A30				-421,19

Riepilogo OMISSIS	Saldo precedente	-3.475,21
	Totale quote	-1.060,80
	Saldo complessivo	-4.536,01

Bilancio preventivo individuale

Compl. residenziale 037 Fascia D'Oro - C. Fisc. 94007120176

Via Pirandello 36 - loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS)

BCC DEL GARDA - IBAN IT33 E 08676 54270 000000404216

Esercizio ordinario "2018/2019"

Periodo: 01/03/2018 - 28/02/2019

OMISSIS

Via Pirandello 36 loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS) Italia

Unità: 1/A3C Box Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni Pal. 1	-500,00	8,46/1000		-4,23
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-64,71	8,46/1000		-0,55
Proprietà 1 / Verifiche impianti / Sicurezza	-75,00	8,46/1000		-0,63
Acqua privata / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-2.070,59	59/2012,6338		-60,70
Proprietà Generali / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-2.300,00	8,46/2000,02		-9,73
Proprietà Generali / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-200,00	8,46/2000,02		-0,85
Proprietà Generali / Spese generali / Affitto sala riunioni	-40,00	8,46/2000,02		-0,17
Proprietà Generali / Spese generali / Trasmissione mod. 770	-230,00	8,46/2000,02		-0,97
Proprietà Generali / Spese generali / Cancelleria	-70,00	8,46/2000,02		-0,30
Proprietà Generali / Spese generali / Consulenze legali-tecniche	-1.000,00	8,46/2000,02		-4,23
Proprietà Generali / Spese generali / Privacy	-120,00	8,46/2000,02		-0,51
Proprietà Generali / Spese generali / Compenso Amministratore	-3.850,00	8,46/2000,02		-16,29
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-230,00	8,46/2000,02		-0,97
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni varie	-1.000,00	8,46/2000,02		-4,23
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Manutenzione area verde	-800,00	8,46/2000,02		-3,38
Proprietà Generali / Scale / Pulizia	-215,00	8,46/2000,02		-0,91
Arrotondamenti				0,01
Totale unità 1/A3C				-108,64

Unità: 1/A25H Posto Auto Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni Pal. 1	-500,00	2,03/1000		-1,02
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-64,71	2,03/1000		-0,13
Proprietà 1 / Verifiche impianti / Sicurezza	-75,00	2,03/1000		-0,15
Proprietà Generali / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-2.300,00	2,03/2000,02		-2,33
Proprietà Generali / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-200,00	2,03/2000,02		-0,20
Proprietà Generali / Spese generali / Affitto sala riunioni	-40,00	2,03/2000,02		-0,04
Proprietà Generali / Spese generali / Trasmissione mod. 770	-230,00	2,03/2000,02		-0,23
Proprietà Generali / Spese generali / Cancelleria	-70,00	2,03/2000,02		-0,07
Proprietà Generali / Spese generali / Consulenze legali-tecniche	-1.000,00	2,03/2000,02		-1,02
Proprietà Generali / Spese generali / Privacy	-120,00	2,03/2000,02		-0,12
Proprietà Generali / Spese generali / Compenso Amministratore	-3.850,00	2,03/2000,02		-3,91
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-230,00	2,03/2000,02		-0,23

Elisabetta Brignani

Pag. 1

informativa ex art. 13 e 14 del G.D.P.R UE 2016/679 su www.informativa196.it

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Bilancio preventivo individuale

Compl. residenziale 037 Fascia D'Oro - C. Fisc. 94007120176

Via Pirandello 36 - loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS)

BCC DEL GARDA - IBAN IT33 E 08676 54270 000000404216

Esercizio ordinario "2018/2019"

Periodo: 01/03/2018 - 28/02/2019

OMISSIS

Via Pirandello 36 loc. Fascia d'Oro - 25018 Montichiari (BS) Italia

Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni varie	-1.000,00	2,03/2000,02		-1,02
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Manutenzione area verde	-800,00	2,03/2000,02		-0,81
Proprietà Generali / Scale / Pulizia	-215,00	2,03/2000,02		-0,22
Posti auto / Scale / Pulizia	-215,00	2,03/47,43		-9,20
Arrotondamenti				-0,01
Totale unità 1/A25H				-20,71

Unità: 1/A30 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni Pal. 1	-500,00	51,8/1000		-25,90
Proprietà 1 / Manutenzioni ordinarie / Acqua	-64,71	51,8/1000		-3,35
Proprietà 1 / Verifiche impianti / Sicurezza	-75,00	51,8/1000		-3,89
Ascensore-Scale 1 / Manutenzioni ordinarie / Ascensore Pal.1	-1.200,00	42,25/1000		-50,70
Ascensore-Scale 1 / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-1.035,00	42,25/1000		-43,73
Ascensore-Scale 1 / Scale / Pulizia	-1.935,00	42,25/1000		-81,75
Ascensore-Scale 1 / Verifiche impianti / Ascensore	-210,00	42,25/1000		-8,87
Proprietà Generali / Spese generali / Assicurazione fabbricato	-2.300,00	51,8/2000,02		-59,57
Proprietà Generali / Spese generali / Gestione conto corrente bancario	-200,00	51,8/2000,02		-5,18
Proprietà Generali / Spese generali / Affitto sala riunioni	-40,00	51,8/2000,02		-1,04
Proprietà Generali / Spese generali / Trasmissione mod. 770	-230,00	51,8/2000,02		-5,96
Proprietà Generali / Spese generali / Cancelleria	-70,00	51,8/2000,02		-1,81
Proprietà Generali / Spese generali / Consulenze legali-tecniche	-1.000,00	51,8/2000,02		-25,90
Proprietà Generali / Spese generali / Privacy	-120,00	51,8/2000,02		-3,11
Proprietà Generali / Spese generali / Compenso Amministratore	-3.850,00	51,8/2000,02		-99,71
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Energia Elettrica	-230,00	51,8/2000,02		-5,96
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Manutenzioni varie	-1.000,00	51,8/2000,02		-25,90
Proprietà Generali / Manutenzioni ordinarie / Manutenzione area verde	-800,00	51,8/2000,02		-20,72
Proprietà Generali / Scale / Pulizia	-215,00	51,8/2000,02		-5,57
Totale unità 1/A30				-478,62

Riepilogo OMISSIS	Saldo precedente	-4.536,01
	Totale quote	-607,97
	Saldo complessivo	-5.143,98