

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 717/2018

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

#### **Anagrafica**

Creditore procedente: Unione di Banche Italiane s.p.a.  
Piazza Vittorio Veneto n.8 - 24122 Bergamo

Rappresentato dall'Avvocato Avv. Maria Cristina Margutti  
Viale Regina Margherita n.16 - 20122 Milano  
Tel:02/5464225 Fax:55195358  
P.E.C.: [mariacristina.margutti@milano.pecavvocati.it](mailto:mariacristina.margutti@milano.pecavvocati.it)

Esecutati:



Esperto incaricato

Dott. Ing. Pietro Donini  
Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia  
CF: DNNPTR72E08B157A  
Tel:030/3700159 Fax:030/3392975  
Mail: [pietrodonini@gmail.com](mailto:pietrodonini@gmail.com)  
P.E.C.: [pietro.donini@ingpec.eu](mailto:pietro.donini@ingpec.eu)  
N. 4022 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date**

Nomina dell'esperto	07-11-2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04-12-2018
Data di consegna del rapporto di valutazione	08-08-2019
Data di consegna del rapporto di valutazione (proroga 30gg)	19-04-2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19-04-2019

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica:	Unità immobiliare posta al secondo piano, terzo fuori terra, di un fabbricato plurifamiliare costituito da ingresso camera, soggiorno cucina, bagno ed un balcone, e dotato di cantina al piano interrato.
Ubicazione:	Via G.Puccini n.22- 25068 Sarezzo (Bs)
Identificativi catastali	Appartamento: Sez. Urb. -., foglio 14 part. 4758 sub. 14 Cantina: Sez. Urb. -., foglio 14 part. 4758 sub. 13
Quota di proprietà:	1/1 a [REDACTED]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.
Divisibilità dell'immobile:	L'appartamento non è divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 52.872,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :	<b>si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
L'immobile sito nella frazione di Noboli nel comune di Sarezzo risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No vedi pagina 14
- Conformità catastale  Si  No
- Conformità titolarità  Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  No  Si vedi pagina 18
- Spese condominiali arretrate  No  Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si vedi pagina 21
- Condizioni limitative  No  Si

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data 05-04-2019 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia via Marsala dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti al sig. [REDACTED]

- Con successione in morte di [REDACTED], codice [REDACTED] denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia il giorno 8/7/1989 al n. 30/238 di rep trascritta a Brescia il 20/8/2002 ai nn. 38573/24743 (regolata da testamento olografo rep. n. 19917 del 20/4/1989 Notaio Broli registrato Uff Reg di Breno in data 4/5/1989 al n. 753 trascritto a Brescia il 10/5/1989 ai nn. 12613/8566) i beni in oggetto passavano al coniuge signor [REDACTED] proprietà per 1/1.

- Con successione in morte di [REDACTED], denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia il giorno 25/6/1992 al n. 84/249 di rep. trascritta a Brescia il 10/01/2005 ai nn. 1344/953 i beni in oggetto passavano a [REDACTED]  
Proprietà per 1/2 ciascuno

- Con successione in morte di [REDACTED], denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia il giorno 23/7/1993 al n. 11/254 di rep trascritta a Brescia il 6/9/2005 ai nn. 49107/30060 i beni in oggetto passavano a [REDACTED] proprietà per 1/2  
*non si rilevano accettazioni tacite e/o espresse della suddetta eredità*

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Antonella Rebuffoni in data 29/10/2002, Rep. n. 10998/3632, trascritto a Brescia il 15/11/2002 ai n.ri 51045/32895, il bene al mapp 4758/10 veniva acquistato dal signor [REDACTED] il 15/4/1965 per l'intero diritto di piena proprietà.

- Con atto di permuta in autentica Notaio Santosuosso Fabrizio in data 16/9/2003, Rep. n. 12130, trascritto a Brescia il 01/10/2003 ai n.ri 47096/28639, il bene al mapp 4758/13 passava al signor [REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà.

- Con atto a rogito Notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane in data 17/03/2006, Rep. n. 25043/10360, trascritto a Brescia il 31/03/2006 ai n.ri 16705/9578, gli immobili in oggetto venivano acquistati dal signor: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Sugli immobili risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 31/3/2006 ai n.ri 16706/3615 in forza di mutuo a rogito Notaio Rebuffoni Antonella in data 17/3/2006, Rep. n. 25044/10361, per la somma complessiva di Euro 170.000,00 a garanzia dell'importo di Euro 85.000,00, sui beni in oggetto, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 13, contro [REDACTED] proprietà per 1/1
- atto esecutivo trascritto a Brescia il 12/9/2018 ai n.ri 39955/25763 derivante da pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brescia il 7/7/2018, n. 8068, sui beni in oggetto, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede in Bergamo, contro [REDACTED] proprietà per 1/1

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile.....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
4.2	Rispondenza catastale.....	16
4.3	Verifica della titolarità.....	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	19
7.	Analisi estimativa.....	20
8.	Determinazione del valore.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	24
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	25

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

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

**04-12-2018:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Antonio Trotta notaio in Pavia.

**04-12-2018:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

**04-12-2018:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

**04-12-2018:** Reperimento presso studio notarile Dott. Antonella Rebuffoni dell'atto di provenienza dell'immobile.

**04-12-2018:** comunicazione della data di sopralluogo a mezzo di raccomandata R.R. all'esecutato sig. ██████████

**16-01-2019:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarezzo per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

**16-01-2019:** sopralluogo Sarezzo in via G. Puccini n. 18 - Accesso fallito per assenza esecutato

**03-04-2019:** sopralluogo Sarezzo in via G. Puccini n. 18 - A seguito di numina del custode giudiziario.

**05-04-2019:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

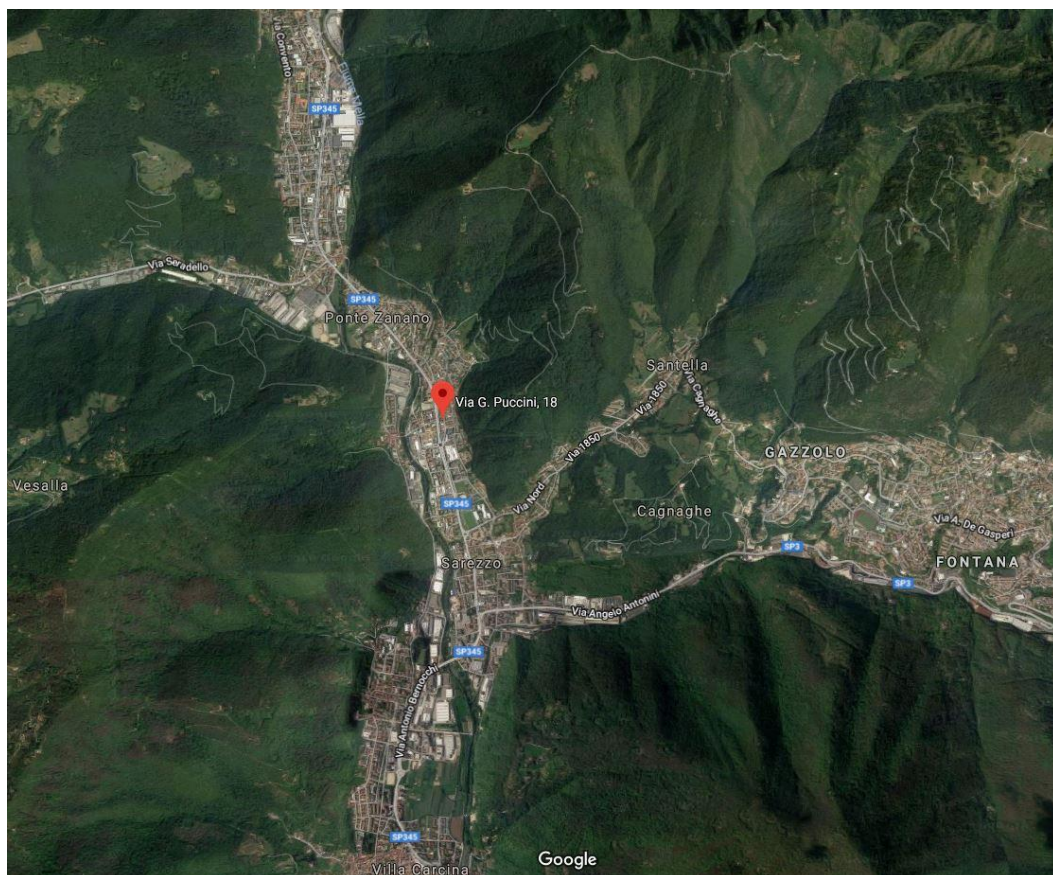
## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Sarezzo
QUARTIERE	Noboli
VIA	Giacomo Puccini
CIVICO	n.22

#### Mappa geografica





<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Tipologia immobiliare</b>	<b>Appartamento in fabbricato plurifamigliare</b>
<b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	<b>Fabbricato con tre piani fuori terra edificato nel 1960</b>
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	<b>Appartamento al piano terzo fuori terra.</b>
<b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	<b>Trattasi di un fabbricato con tre piani fuori terra a destinazione residenziale edificato nel 1960 e situato nella frazione di Noboli del comune di Sarezzo</b>
<b>Dimensione</b>	<b>Trattasi di una unità immobiliare di piccole dimensioni</b>
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	<b>Nel periodo di riferimento (II sem. 2018) il mercato è in una fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal maggior numero di compravendite immobiliari</b>
<b>Altro</b>	<b>L'unità immobiliare non risulta divisibile.</b>

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

##### Appartamento

L'immobile oggetto di stima è situato nella frazione di Noboli nel comune di Sarezzo. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento in esame è costituito da tre piani fuori terra.

L'edificio è stato costruito prima dell' 1 settembre 1967.

L'accesso all'immobile avviene da via G. Puccini;

L'appartamento è posto al piano secondo (terzo fuori terra) nella porzione nord-ovest del fabbricato. La pianta dell'alloggio è pressoché rettangolare.

L'ingresso dell'unità immobiliare è caratterizzato da un ampio spazio distributivo (m<sup>2</sup>12,6) che da accesso sulla destra alla cucina (m<sup>2</sup>5,5) ad a un bagno (m<sup>2</sup>5,3) entrambi dotati di finestre posta sul fronte nord del fabbricato. Lo spazio distributivo da anche accesso al soggiorno (m<sup>2</sup>17,1) dotato di balcone (m<sup>2</sup>4,35) ed ad una camera da letto(m<sup>2</sup>13,6). Questi due vani hanno affaccio sul lato ovest del fabbricato.

Le finiture del fabbricato sono di tipo economico con pavimentazione in mattonelle di graniglia. I serramenti sono in legno dotati di vetro doppio sul fronte ovest mentre di vetro singolo sul fronte nord.

Il bagno è dotato di vasca da bagno.

L'immobile è dotato di caldaia a metano e radiatori in ghisa.

##### Confini appartamento

Nord:	Esterno fabbricato
Est:	Scala condominiale
Sud:	Altra unità immobiliare
Ovest:	Esterno fabbricato

##### Cantina

La cantina di pertinenza dell'appartamento si trova al piano interrato, ha una superficie di mq 18,7 ed è dotata di porta in legno.

##### Confini Cantina

Nord:	Esterno fabbricato
Est:	Corridoio comune
Sud:	Corridoio comune
Ovest:	Altra unità immobiliare

## Consistenza

- X Rilievo x Interno ed esterno  
 ~~Solo esterno~~
- Diretto in loco Collaboratore
- X Data del sopralluogo 03/04/2019
- X Desunto graficamente da:  
x Planimetria catastale  
 ~~Elaborato grafico (atto autorizzativo)~~  
 ~~Elaborato grafico (generico)~~

## Criterio di misurazione

- x SEL- Superficie Esterna Lorda  
 ~~SIL- Superficie Interna Lorda~~  
 ~~SIN- Superficie Interna Netta~~

## Calcolo superfici di proprietà

### Appartamento

Superficie principale m<sup>2</sup> 61,26

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Balcone	m <sup>2</sup> 4,35	25 %
---------	---------------------	------

Cantina	m <sup>2</sup> 18,70	20 %
---------	----------------------	------

**Superficie commerciale** **m<sup>2</sup> 66,09**

### **Caratteristiche qualitative**

#### **Livello di piano**

Piano secondo (terzo fuori terra).

#### **Ascensore**

- Presente
- Assente

#### **N. servizi**

- 1
- W.C. N. 1
- Lavabo N. 1
- Vasca N. 1
- Vetustà del bagno: 50 anni

### **Caratteristiche qualitative**

#### **Riscaldamento**

- Presente
- Assente

Alimentazione: caldaia a metano

Sistema di emissione: radiatori in ghisa

#### **Condizionamento**

- Presente
- Assente

#### **Solare termico**

- Presente
- Assente

#### **Impianto elettrico**

- Presente: 50 anni
- Assente

#### **Impianto idraulico**

- Presente: 50 anni
- Assente

#### **Impianto antifurto**

- Presente
- Assente

**Impianto fotovoltaico**

- Presente
- Assente

**Impianto Geotermico**

- Presente
- Assente

**Domotica**

- Presente
- Assente

**Manutenzione del Fabbricato**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'APE
- Non richiesta
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Luminosità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Finiture dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

## **4. Audit documentale e Due Diligence**

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione**

Fabbricato ristrutturato con realizzazione del sovralzo nel 1960.

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

A seguito di accesso agli atti in data 16-01-2019 presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Sarezzo ho riscontrato che per il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte sono state autorizzate opere edilizie (realizzazione di un sovralzo) con concessione n.185/208 in data 25/03/1960.

#### **Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con delibera C.C. 37 del 21/06/2013 .

Zona: B2 Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalentemente plurifamigliari (N.T.A. art.33).

- |   |    |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

#### **Limitazioni urbanistiche**

- |  |    |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati salvo una difformità nel posizionamento di una tramezza interna.

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

## 4.2 Rispondenza catastale

Appartamento:

Sezione Urbana - Foglio 14 Particella 4758 Sub. 14  
Cat. A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Rendita € 189,80;

Cantina:

Sezione Urbana - Foglio 14 Particella 4758 Sub. 13  
Cat. C/2 Classe 2 Consistenza 16 mq Rendita € 45,45;

Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di [REDACTED]

Planimetrie catastali

Data verifica catastale 04/12/2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- X la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile salvo una difformità nel posizionamento di una tramezza interna.
- ~~la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:~~

**Si segnala inoltre l'errore nell'indicazione del numero civico: sulla scheda catastale è indicato erroneamente il 18 mentre l'immobile è ubicato al n. 22**



Timbro e firma \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

### **4.3 Verifica della titolarità**

#### **Inquadramento della titolarità**

##### **Atto Pubblico di Compravendita**

Notaio Antonella Rebuffoni in data 17/03/2006 rep. 25043/10360 trascritto a Brescia il giorno 31/03/2006 nn. 16705/9578;  
Quota di proprietà: 1/1 a [REDACTED]

##### **Condizioni limitanti**

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e l'istanza di pignoramento sopra citate.

##### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

L'immobile alla data del sopralluogo, seguito alla nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie a custode giudiziario, risulta libero.  
Risulta tuttavia in essere un contratto di affitto che si riporta in allegato.

**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Le unità immobiliari pignorate sono poste in un fabbricato plurifamigliare non costituito in condominio.

**6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 31/3/2006 ai n.ri 16706/3615 in forza di mutuo a rogito Notaio Rebuffoni Antonella in data 17/3/2006, Rep. n. 25044/10361, per la somma complessiva di Euro 170.000,00 a garanzia dell'importo di Euro 85.000,00, sui beni in oggetto, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 13, contro [REDACTED] proprietà per 1/1
- atto esecutivo trascritto a Brescia il 12/9/2018 ai n.ri 39955/25763 derivante da pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brescia il 7/7/2018, n. 8068, sui beni in oggetto, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede in Bergamo, contro [REDACTED] proprietà per 1/1

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

#### **Assunzioni limitative**

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

#### **Condizioni limitative**

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

Non sono state riscontrate condizioni limitative

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

Dal momento che trattandosi di appartamento al terzo piano ed autorimessa in un condominio non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

#### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:  
Osservatorio del Mercato Immobiliare  
dell'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2018,  
Zona B1, Comune di Sarezzo**

Finanziario No

Dei costi No

## **II quotazioni degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona B1 del comune di Sarezzo relativi al II semestre dell'anno 2018.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

## 8. Determinazione del valore

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Sarezzo zona B1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione nella zona, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" con valori compresi tra i 900 €/mq (minimo) ed i 1.300 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 800 €/mq, in ragione di finiture di tipo economico e della manutenzione carente e considerata la superficie commerciale complessiva dell'appartamento come calcolata in precedenza pari a mq 66,09 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$66,09 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.872,00$$

**€ 52.872,00** (cinquantaduemilaottocentosettantadue/00)  
Più probabile valore di mercato

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

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4022

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

### DICHIARA

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



Timbro e firma

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

Data rapporto valutazione: 08/04/2019



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Visura ipotecaria
2. Relazione notarile
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Visure catastali
6. Planimetrie catastali
7. Valori OMI zona B1 - Sarezzo
8. Contratto d'affitto

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

Data 05/04/2019 Ora 10:34:58  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta BS 77801 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 11730  
Ispezione n. BS 77802/3 del 2019  
Inizio ispezione 05/04/2019 10:34:37

Richiedente DONINI PIETRO

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SAREZZO (BS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 14 - Particella 4758

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 04/04/2019

---

**Elenco immobili**

Comune di SAREZZO (BS) Catasto Fabbricati  
13. Sezione urbana - Foglio 14 Particella 4758 Subalterno 13  
Comune di SAREZZO (BS) Catasto Fabbricati  
14. Sezione urbana - Foglio 14 Particella 4758 Subalterno 14

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 01/10/2003 - Registro Particolare 28639 Registro Generale 47096  
Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 12130 del 16/09/2003  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 09/07/2005 - Registro Particolare 5940 Registro Generale 36521  
Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 12129 del 16/09/2003  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2048 del 2000
3. ISCRIZIONE del 23/08/2005 - Registro Particolare 11564 Registro Generale 47191  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 593/2005 del 07/02/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 6603 del 30/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 31/03/2006 - Registro Particolare 9578 Registro Generale 16705

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

Data 05/04/2019 Ora 10:34:58  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta BS 77801 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 11730  
Ispezione n. BS 77802/3 del 2019  
Inizio ispezione 05/04/2019 10:34:37

Richiedente DONINI PIETRO

---

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 25043/10360 del 17/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 31/03/2006 - Registro Particolare 3615 Registro Generale 16706  
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 25044/10361 del 17/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
6. TRASCRIZIONE del 12/09/2018 - Registro Particolare 25763 Registro Generale 39955  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8068 del 07/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**NOTAIO ANTONIO TROTTA**

27020 PAVIA - VIA SPALLANZANI, 5 - TEL. 0382.303822 - FAX 0382.302875

27029 VIGEVANO - VIA CAIROLI, 25 - TEL. 0381.76808 - FAX 0381.78315

C.F. TRT NTN 51B22 G230R - P.I. 00553510181

E-mail: atrotta@notariato.it

**CERTIFICATO NOTARILE  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C.**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE Spa, con sede in Bergamo  
(BG) Piazza Vittorio Veneto, codice fiscale  
03053920165**

rappresentata e difesa dall'avv. Maria Cristina Margutti con studio in Milano, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Bartolomeo Rampinelli Rota in Brescia, via Vittorio Emanuele II n. 1,

**nei confronti di:**

[REDACTED]

in virtù del pignoramento n. 8068 di rep. emesso dall'Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Brescia il 7/7/2018 n. 8068 e trascritto a Brescia il 12/9/2018 ai n.ri 39955/25763

Il sottoscritto Antonio Trotta Notaio in Pavia, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

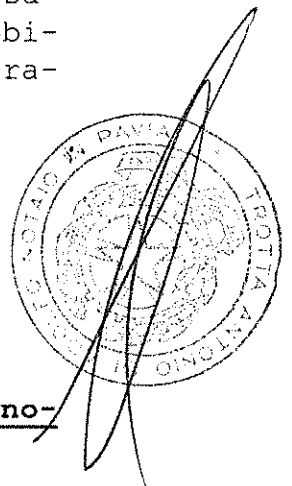
**ATTESTA**

**quanto segue:**

**BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

**Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:**

In Comune di Sarezzo Via Giacomo Puccini 18  
appartamento con cantina censiti nel catasto Fab-



bricati al Fg 14 mapp 4758 sub 14 Cat A2 Cl 1 vani  
3,5 RCEuro 189,80  
Fg 14 mapp 4758 sub 13 Cat C/2 Mq 16 RCEuro 45,45

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali:**

In Sarezzo (BS) Via Giacomo Puccini n. 18

Unità immobiliari denunciate all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

- Foglio 14, mappale 4758 sub. 14, Via Giacomo Puccini n. 18 piano 2 Cat. A/2, CL. 1, vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq. 63, R.C. Euro 189,80;

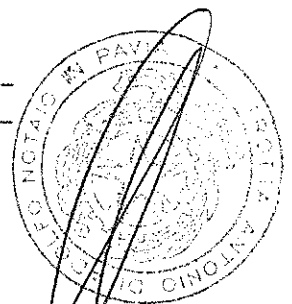
originato dalla soppressione del mapp 4758 sub 10

dati derivanti da: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, variazione nel classamento del 5/7/2004 prot n. BS0224928 in atti dal 5/7/2004 variazione di classamento (n. 33914.1/2004), divisione del 4/7/2003 prot. n. 194669 in atti dal 4/7/2003 divisione (n. 18279.1/2003), variazione del 21/7/1998 in atti dal 21/7/1998 variazione toponomastica stralcio parti comuni (n. M01769.1/1998), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/6/1987

- Foglio 14, mappale 4758 sub. 13, Via Giacomo Puccini n. 20 piano S1 Cat. C/2, CL. 2, mq 16, Superficie Catastale Totale mq. 19, R.C. Euro 45,45

originato dalla soppressione del mapp 4758 sub 3

dati derivanti da: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, variazione nel classamento del 5/7/2004 prot n. BS0224928 in atti dal 5/7/2004 variazione di classamento (n. 33914.1/2004), divisione del 4/7/2003 prot. n. 194652 in atti dal 4/7/2003 divisione (n. 18275.1/2003), variazione del 21/7/1998 in atti dal 21/7/1998 variazione toponomastica stralcio parti comuni (n. M01769.1/1998), variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, impianto meccanografico del 30/6/1987



Ditta intestata:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### STORIA IPOTECARIA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Brescia a tutto il giorno 25/10/2018 gli immobili in oggetto risultano di proprietà di:

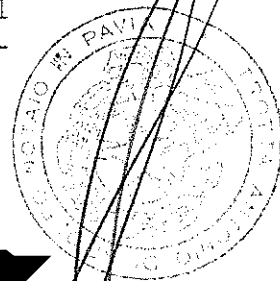
[REDACTED]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Con successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia il giorno 8/7/1989 al n. 30/238 di rep trascritta a Brescia il 20/8/2002 ai nn. 38573/24743 (regolata da testamento olografo rep. n. 19917 del 20/4/1989 Notaio Broli registrato Uff Reg di Breno in data 4/5/1989 al n. 753 trascritto a Brescia il 10/5/1989 ai nn. 12613/8566) i beni in oggetto passavano al coniuge signor

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Con successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], denuncia registrata all'Agenzia delle Entrate di Gardone Val Trompia il giorno 25/6/1992 al n. 84/249 di rep trascritta a Brescia il 10/01/2005 ai nn. 1344/953 i beni in oggetto passavano a

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Proprietà per 1/2 ciascuno



Con successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

giorno 23/7/1993 al n. 11/254 di rep trascritta a  
Brescia il 6/9/2005 ai nn. 49107/30060 i beni in  
oggetto passavano a

[REDACTED]  
codice fiscale GRN NMR 38M71 E928E

proprietà per 1/2

*non si rilevano accettazioni tacite e/o espresse  
della suddetta eredità*

Con atto di compravendita a rogito Notaio Antonella  
Rebuffoni in data 29/10/2002, Rep. n. 10998/3632,  
trascritto a Brescia il 15/11/2002 ai n.ri  
51045/32895, il bene al mapp 4758/10 veniva acqui-  
stato dal signor

[REDACTED]  
[REDACTED]  
per l'intero diritto di piena proprietà.

Con atto di permuta in autentica Notaio Santosuosso  
Fabrizio in data 16/9/2003, Rep. n. 12130, tra-  
scritto a Brescia il 01/10/2003 ai n.ri  
47096/28639, il bene al mapp 4758/13 passava al si-  
gnor

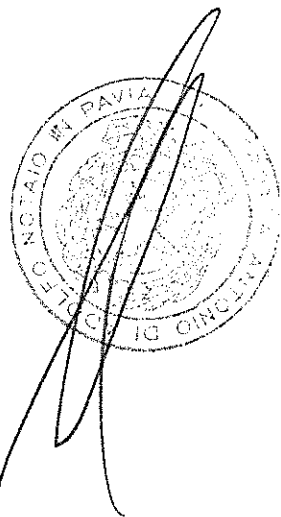
[REDACTED]  
[REDACTED]  
per l'intero diritto di piena proprietà.

Con atto a rogito Notaio Antonella Rebuffoni di Lu-  
mezzane in data 17/03/2006, Rep. n. 25043/10360,  
trascritto a Brescia il 31/03/2006 ai n.ri  
16705/9578, gli immobili in oggetto venivano acqui-  
stati dal signor:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le  
seguenti formalità:

ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 31/3/2006



ai n.ri 16706/3615

in forza di mutuo a rogito Notaio Rebuffoni Antonella in data 17/3/2006, Rep. n. 25044/10361, per la somma complessiva di Euro 170.000,00 a garanzia dell'importo di Euro 85.000,00, sui beni in oggetto,

a favore

BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI  
con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 13,  
Codice Fiscale: 03480180177,  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietà per 1/1

atto esecutivo trascritto a Brescia il 12/9/2018 ai n.ri 39955/25763

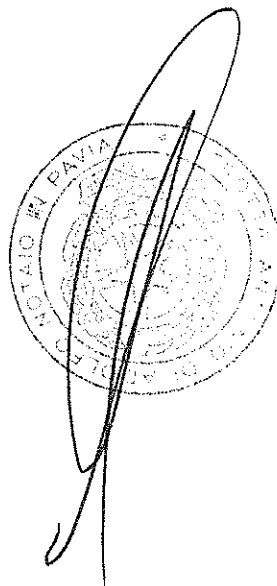
derivante da pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brescia il 7/7/2018, n. 8068, sui beni in oggetto,

a favore

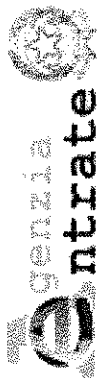
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., con sede in Bergamo, Codice Fiscale: 03053920165  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietà per 1/1

Pavia, 26 ottobre 2018







Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.34.51 Segue

Visura n.: T69806 Pag.: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAREZZO ( Codice: I433)
	Provincia di BRESCIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 14 Particella: 4758 Sub.: 14

### INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	14			A/2	1	3,5 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 62 m <sup>2</sup>	Euro 189,80	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	14			A/2	1	3,5 vani		Euro 189,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. BS0224928 in atti dal 05/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33914.1/2004)
Indirizzo VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.34.51 Segue

Visura n.: T69806 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	4758	14			A/2	1	3,5 vani		Euro 189.80	DIVISIONE del 04/07/2003 protocollo n. 194669 in atti dal 04/07/2003 DIVISIONE (n. 18279.1/2003)
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2;												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												

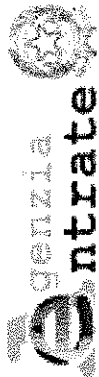
## Situazione degli intestati dal 17/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2006 Repertorio n.: 25043 Rogante: REBUFFONI ANTONIELLA Sede: LUMEZZANE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9578.1/2006)				

## Situazione degli intestati dal 04/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 04/07/2003 protocollo n. 194669 in atti dal 04/07/2003 Registrazione: DIVISIONE (n. 18279.1/2003)				
<b>Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/07/1998</b>				

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	4758	10			A/2	1	4,5 vani		Euro 244.03 L. 472.500	VARIAZIONE del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA STRALCIO PARTI COMUNI (n. M01769.1/1998)
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2-S1;												
Notifica: Partita   1003902   Mod.58												
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94) - intestazione da verificare												



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.34.51 Segue

Visura n.: T69806 Pag: 3

### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	14	4758	10			A/2	1	4 vani		L. 420.000	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/01/1993 in atti dal 21/07/1998 (n. 9880/1994)
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2-S1;												
Notifica: -												
Annotazioni: -												
Partita: 1003902 Mod.58 -												
intestazione da verificare												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

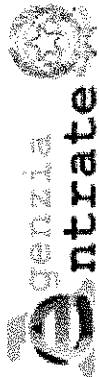
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	14	4758	10			A/2	1	4 vani		L. 420.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2-S1;												
Notifica: -												
Partita: 1852 Mod.58 -												

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	14	4758	10			A/2	1	4 vani		L. 904	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 18 piano: 2-S1;												
Notifica: -												
Partita: 1852 Mod.58 -												

### Situazione degli intestati dal 29/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		
1	Urbana	14	4758	10			(1) Proprietà per 1/1 fino al 04/07/2003
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/2002 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/11/2002 Repertorio n.: 10998 Rogante: REBUFFONI ANTONELLA Sede: LUMEZZANE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 32895.1/2002)							



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.34.51 Fine

Visura n.: T69806 Pag: 4

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

### Situazione degli intestati dal 26/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 29/10/2002
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/01/1993 Voltura in atti dal 21/07/1998 Registrazione: UR Sede: GARDONE VAL TROMPIA Volume: 254 n. 11 del 23/07/1993 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 9880/1994)			

### Situazione degli intestati dal 25/02/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/10 fino al 26/01/1993
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/1989 Voltura in atti dal 09/05/1994 Registrazione: UR Volume: 238 n. 30 del 08/07/1989 (n. 12399.1/1989)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/02/1989
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

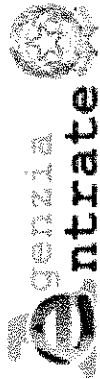
Unità immobiliari n. 1

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).



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.35.50 Segue

Visura n.: T70428 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAREZZO ( Codice: I433)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Foglio: 14 Particella: 4758 Sub.: 13

### INTESTATO

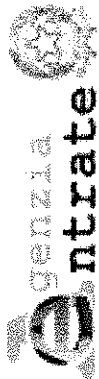
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	13			C/2	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 45,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo [REDACTED]												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	13			C/2	2	16 m <sup>2</sup>		Euro 45,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2004 protocollo n. BS0224928 in atti dal 05/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33914.1/2004)
Indirizzo [REDACTED]												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.35.50 Segue

Visura n.: T70428 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2003

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	4758	13			C/2	2	16 m <sup>2</sup>		Euro 45.45	DIVISIONE del 04/07/2003 protocollo n. 194652 in atti dal 04/07/2003 DIVISIONE (n. 18275.1/2003)
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 20 piano: S1; Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 17/03/2006

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2006 Repertorio n.: 25043 Rogante: REBUFFONI ANTONELLA Sede: LUMEZZANE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9578.1/2006)												

### Situazione degli intestati dal 16/09/2003

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												(1) Proprieta' per 1/1 fino al 17/03/2006
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2003 Trascrizione in atti dal 02/10/2003 Repertorio n.: 12130 Rogante: SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede: GARDONE VAL TROMPIA Registrazione: Sede: PERMUJA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 28639.2/2003)												

### Situazione degli intestati dal 04/07/2003

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												(1) Proprieta' fino al 16/09/2003
DIVISIONE del 04/07/2003 protocollo n. 194652 in atti dal 04/07/2003 Registrazione: DIVISIONE (n. 18275.1/2003)												

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/07/1998

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	4758	3			C/1	5	55 m <sup>2</sup>		Euro 1.070.87 L. 2.073.500	VARIAZIONE del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA STRALCIO PARTI COMUNI (n. M01769.1/1998)
Indirizzo: VIA GIACOMO PUCCINI n. 20 piano: T-S1;												
Notifica - classamento proposto e validato (D.M. 701/94) - intestazione da verificare												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94) - Mod.58 -												



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.35.50 Segue

Visura n.: T70428 Pag: 3

## Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	3			C/1	5	51 m <sup>2</sup>		L. 1.922.700	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/01/1993 in atti dal 21/07/1998 (n. 9880/1994)
Indirizzo - VIA DANTE ALIGHIERI n. 20 piano: T-S1:												
Notifica -												
Annotazioni - intestazione da verificare												
Partita 1003902 Mod.58 -												

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	3			C/1	5	51 m <sup>2</sup>		L. 1.922.700	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - VIA DANTE ALIGHIERI n. 20 piano: T-S1:												
Notifica -												
Partita 1852 Mod.58 -												

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		14	4758	3			C/1	5	51 m <sup>2</sup>		L. 892	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - VIA DANTE ALIGHIERI n. 20 piano: T-S1:												
Notifica -												
Partita 1852 Mod.58 -												

## Situazione degli intestati dal 26/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]			
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 04/07/2003
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/01/1993 Voltura in atti dal 21/07/1998 Registrazione: UR Sede: GARDONE VAL TROMPIA Volume: 254 n: 11 del 23/07/1993 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 9880/1994)				



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/10/2018 - Ora: 10.35.50 Fine

Visura n.: T70428 Pag: 4

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/10/2018

### Situazione degli intestati dal 25/02/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 10/10 fino al 26/01/1993
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/1989 Voltura in atti dal 09/05/1994 Registrazione: UK Volume: 238 n. 30 del 08/07/1989 (n. 12399.1/1989)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/02/1989
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





N. 25043 di rep.

N. 10360 di racc.

VENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei addì diciassette del mese di Marzo.

In Lumezzane, nel mio studio in Via Montini n. 104.

Avanti a me Antonella Rebuffoni, Notaio in Lumezzane, Collegio Notarile di Brescia, sono presenti i signori

res

cittadino pakistano che dichiara di conoscere la lingua italiana, in possesso di regolare permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato, rilasciato in data 26 marzo 1996 al numero A811888 e successivamente rinnovato come carta di soggiorno a tempo indeterminato dalla Questura di Brescia in data 10 settembre 2001.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue:

1°) Il signor **MALINZI FORNARI** compera la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in comune di **SAREZZO**

Via Giacomo Puccini n. 18, censite nel Catasto Fabbricati al foglio 14 con i mappali numeri:

**4758 subalterno 14** - categoria A/2 - classe 1 - vani 3,5 (tre virgola cinque) - Rendita Catastale Euro 189,80 (centottantanove virgola ottanta centesimi) che identifica appartamento al piano secondo

originata, unitamente al mappale numero 4758 subalterno 15, dalla soppressione dell'unità immobiliare già censita con il mappale numero 4758 subalterno 10;

**4758 subalterno 13** - categoria C/2 - classe 2 - metri quadrati 16 (sedici) - Rendita Catastale Euro 45,45 (quarantacinque virgola quarantacinque centesimi) che identifica cantina al piano interrato.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali identificate nell'articolo 1117 del codice civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

Confini da nord in senso orario, come dichiarano le parti:

- relativamente all'appartamento: vano scala comune, proprietà di terzi, prospetta su parte comune e prospetta su parte e scivolo comuni;
- relativamente alla cantina: ingresso comune per due lati, proprietà di terzi e scivolo comune; il tutto salvo il vero e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto venduto, previo esame e sottoscrizione delle parti e mia controfirma, omessane la lettura per espressa dispensa datamene dai comparenti, vengono allegate al presente atto sotto le lettere "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale, copie delle schede catastali.

2°) Il prezzo della vendita viene convenuto in complessivi Euro 78.000,00 (settantottomila virgola zero centesimi), somma che la parte venditrice dichiara di ricevere dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 comma 497, della Legge 266/2005 (legge

finanziaria 2006), la parte acquirente richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, sia costituita dal valore degli immobili, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo sopra convenuto ed indicato, e quindi sia pari ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero centesimi).

A tal fine, le parti precisano che:

- le parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- oggetto della presente cessione sono immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

3°) Quanto sopra viene venduto a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive e come compete alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

- relativamente all'appartamento: in forza dell'atto di compravendita in data 29 ottobre 2002 n. 10998/3632 di mio repertorio registrato a Gardone Val Trompia il 14 novembre 2002 al numero 45 serie 1T atti pubblici e trascritto a Brescia il 15 novembre 2002 ai numeri 51045/32895;
- relativamente alla cantina: in forza dell'atto di permuta in data 16 settembre 2003 n. 12130/2784 di repertorio Notaio Santosuosso registrato a Gardone Val Trompia il il giorno 1° ottobre 2003 al numero 261 serie 2V e trascritto a Brescia il giorno 1° ottobre 2003 ai numeri 47096/28639.

Dei sopra citati titoli si richiamano espressamente tutti i patti, condizioni e servitù contenuti negli stessi e nei titoli negli atti medesimi citati.

4°) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che le unità immobiliari acquistate fanno parte di un fabbricato in condominio e pertanto si obbliga ad osservare, senza riserva alcuna, le disposizioni delle vigenti leggi, nonché quelle contenute nell'eventuale regolamento di condominio riguardanti la gestione del fabbricato, la ripartizione delle spese e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

5°) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e la disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà dello stesso da persone, cose, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli ed oneri in genere ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 23 Agosto 2005 ai numeri 47191/11564 a favore della "Banca Valsabbina scpa" in relazione alla quale è stato sottoscritto atto di assenso alla cancellazione in data odierna n. 25042/10359 di mio repertorio, in termini utili di registrazione ed annotamento.

6°) La parte venditrice dichiara di aver assolto a qualsiasi spesa di natura condominiale e tributaria relativa agli immobili in oggetto e di assumersi qualsiasi altro onere che dovesse insorgere anche successivamente, ma che si riferisca al periodo anteriore al presente atto.

7°) Possesso e godimento di quanto venduto decorrono a favore della parte acquirente a partire da oggi e ciò per ogni conseguente effetto attivo e passivo.

8°) Dichiarazioni a sensi della legge urbanistica.

Il sottoscritto è consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, a sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, così come previsto dall'articolo 40, comma secondo, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, sue proroghe, modifiche ed integrazioni, nonché a sensi dell'articolo 39 Legge 23 dicembre 1994 n. 724, della Legge 22 marzo 1995 n. 85 e dell'articolo 2, comma 61, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, attesta che le unità immobiliari oggetto del presente atto fanno parte di un

fabbricato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

La parte venditrice medesima presta garanzia circa l'inesistenza di opere realizzate successivamente al 1° settembre 1967 per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo anche in sanatoria o che comportassero l'irrogazione di sanzioni pecuniarie anche a sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sue proroghe, modifiche ed integrazioni, e che comunque nulla osta alla libera commerciabilità delle unità immobiliari oggetto del presente atto.

Le parti prendono atto che la parte venditrice non è in possesso del certificato di abitabilità in quanto il fabbricato in contratto è di vecchia costruzione.

In ogni caso la parte venditrice assicura e garantisce che gli immobili in contratto sono immuni da deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che li possano rendere inidonei all'uso.

9°) Le spese, le imposte e le tasse relative e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente che chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla nota II<sup>^</sup>-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, così come previsto dall'articolo 3, comma 131, della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, ed all'uopo dichiara:

a) che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Comune ove si impegna a trasferire la residenza entro diciotto mesi dalla data odierna;

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla parte compratrice stessa con le agevolazioni di cui alla Legge sopra invocata ovvero di cui all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12 convertito con modificazioni dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3 comma secondo della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'articolo 5 commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14 e 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n. 348, all'articolo 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'articolo 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'articolo 1 comma 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16 convertito con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243;

d) che l'immobile acquistato consiste in abitazione non di lusso, ai sensi del D.M. Ministro LL.PP. 2 agosto 1969 e successive modificazioni;

e) di essere a conoscenza che è prevista la decadenza dai benefici fiscali ed è previsto il pagamento delle penalità nella misura fissata dall'articolo 3 comma 131, paragrafo 4 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 in caso di dichiarazione mendace o nel caso in cui la parte compratrice trasferisca a titolo oneroso o gratuito l'immobile oggetto del presente atto di compravendita prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto e che la disposizione sopra prevista non si applica nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui all'articolo 3, comma 131, della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

10°) La parte venditrice signor VALENZIO FORNARI si dichiara edotta che nel caso in cui non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale entro un anno da oggi, decade dalle agevolazioni fiscali previste dalla nota II<sup>^</sup>-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, così come precisato dall'articolo 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995 n. 549, agevolazioni dalla stessa parte venditrice richieste in sede di acquisto degli immobili oggetto del presente atto.

11°) In relazione alla legge 19 maggio 1975 n. 151 si dà atto che:

[REDACTED] dichiara di essere di stato civile libero; [REDACTED] essere coniugato e che i rapporti patrimoniali tra i coniugi sono regolati dalla legge nazionale comune e quindi si trova in un regime assimilabile a quello della separazione dei beni.

Atto in parte dattiloscritto a sensi di legge e in parte scritto a mano da persona di mia fiducia sotto la mia direzione; dello stesso ho dato lettura ai componenti che lo hanno approvato.

Consta di tre fogli e ne occupa nove intere facciate e parte della decima sin qui.

[REDACTED]  
F.to Antonella Rebuffoni, Notaio

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Fronte Ovest



Foto 2: Dettaglio affaccio balcone fronte ovest



Foto 3: Ingresso



Foto 4: Cucina

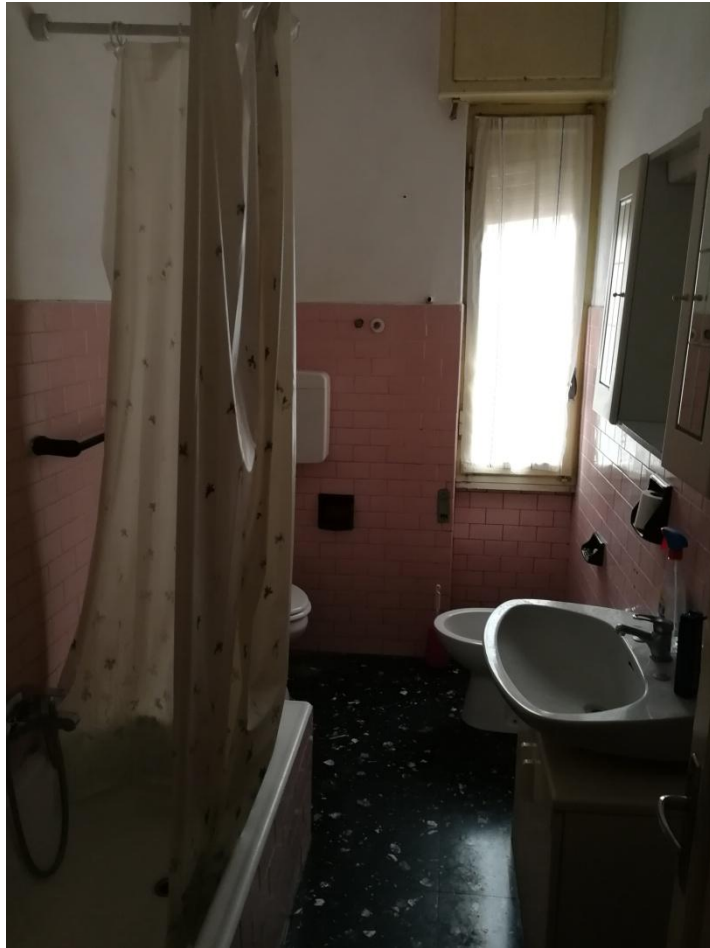


Foto 5: Bagno.



Foto 6: Soggiorno



Foto 7: Camera da letto



Foto 8: Cantina



## Riepilogo



Data: 27/11/2018 14:37:25  
Provincia: BRESCIA TERRITORIO  
Tipo soggetto: Persona fisica  
Ult.Aggiornamento: 26/11/2018  
Comune: SAREZZO

Catasto: Fabbricati

**Avvertenza:** eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	SAREZZO	14	4758	14	SAREZZO (BS) VIA GIACOMO PUCCINI, 18 Piano 2	cat. A/2	1	3,5 vani	Euro:189,80
Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	SAREZZO	14	4758	13	SAREZZO (BS) VIA GIACOMO PUCCINI, 20 Piano S1	cat. C/2	2	16 mq	Euro:45,45

[Torna ai soggetti](#)

[Nuova ricerca](#)

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

Dichiarazione protocollo n. 000194669 del 04/07/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarezzo  
Via Giacomo Puccini

civ. 18

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 4758  
Subalterno: 14

Compilata da:  
Lucchini Amleto  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia  
N. 3053

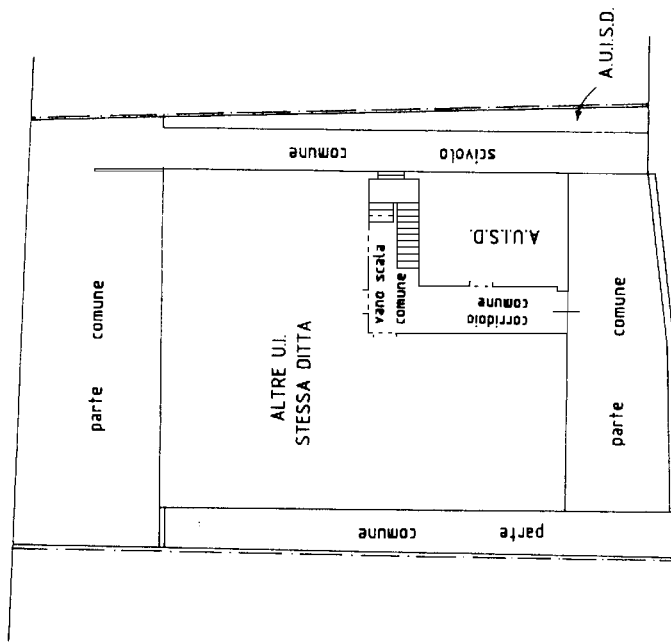
Scheda n.1  
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

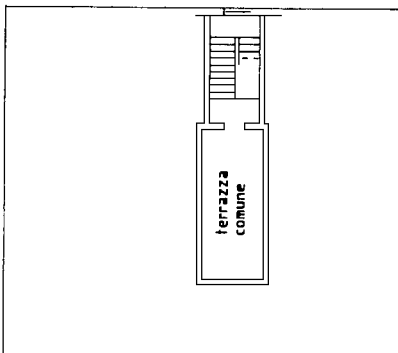
## PIANO TERRA

VIA DANTE A. S.S. 345

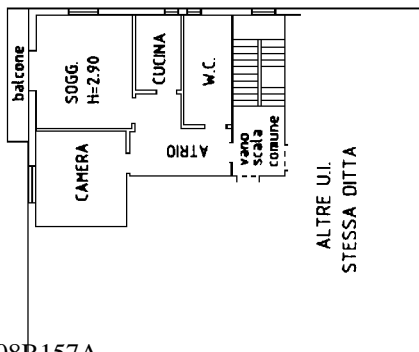
marciapiede



## PIANTA TETTO



## PIANO SECONDO



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

Dichiarazione protocollo n. 000194652 del 04/07/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarezzo  
Via Giacomo Puccini

civ. 20

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 4758  
Subalterno: 13

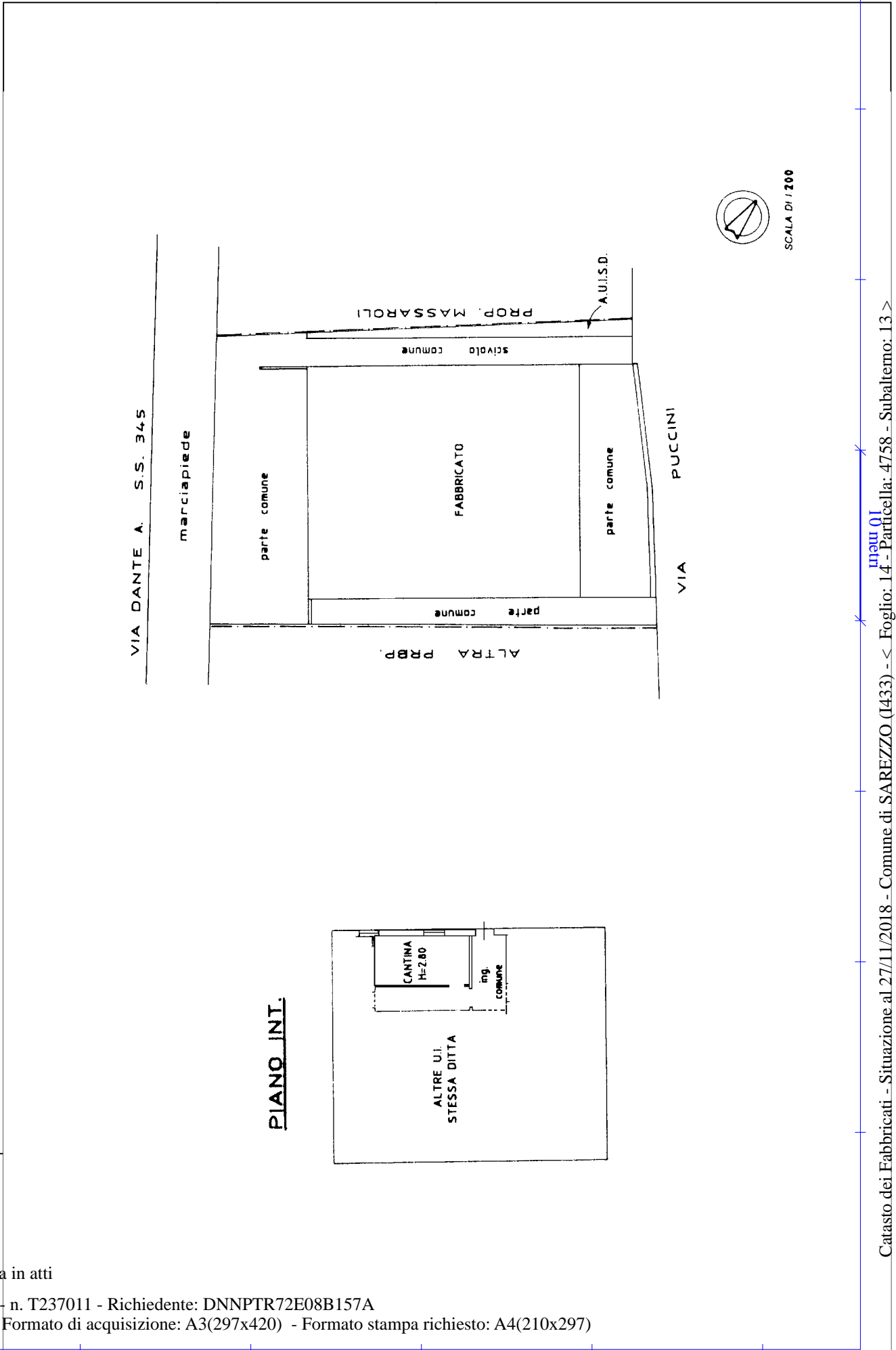
Compilata da:  
Lucchini Amleto  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia  
N. 3053

Scheda n.1  
Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2018 - n. T237011 - Richiedente: DNNPTR72E08B157A

Totale schede: 1  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** SAREZZO

**Fascia/zona:** Centrale/SAREZZO E ZANANO CENTRO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1900	L	3,7	5,5	N
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L	3,2	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3	4,1	N
Autorimesse	NORMALE	730	860	L	2,7	3,4	N
Box	NORMALE	760	950	L	2,9	3,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	570	670	L	2	2,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	420	520	L	1,4	1,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	3,7	5	N

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

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**

# CONTRATTO DI LOCAZIONE

17 GEN 2018

[Redacted]

locatore

Concedono in locazione a:

[Redacted]

che accetta

531  
n° 85  
1500 96/00

la porzione di unità immobiliare destinata ad uso abitativo sita in SAREZZO VIA GIACOMO PUCCINI N° 22 , composta da n. 3,5 vani di circa mq. 67 , sezione NCT , Foglio 14 , mappale 4758 Sub 14 , Categoria A/2 , Classe 1 , , rendita Euro 189,80 arredato completo tutto nuovo

ai seguenti patti e condizioni

- 1) La durata di locazione viene convenuta in anni due cioè dal **15/01/2018 al 14/01/2021** si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di anni quattro anni ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo raccomandata, almeno due mesi prima della scadenza per il locatore; i conduttori potranno recedere anticipatamente dalla scadenza dando preavviso di almeno due mesi, altrimenti è tenuto a corrispondere i canoni per i mesi di mancato preavviso.
- 2) Il canone di locazione annuo viene stabilito nella misura di **€ 4800** (quattro mila otto cento euro/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di **€ 400,00 (sette cento /00)** con un anticipo al momento del rilascio della chiave di **800.00 euro** ciascuna, presso il domicilio del locatore entro il 15 di ogni mese spese condominiale autonome più il riscaldamento autonomo  
La prova dell'avvenuto pagamento potrà essere data solo dalla presentazione della ricevuta regolarmente quietanza.  
La prima rata (relativa al resto del mese di **15/01/2018** ) viene corrisposta in data odierna ed il presente vale da quietanza per i conduttori.
- 3) Per garantire al locatore l'adempimento degli obblighi contrattuali e quindi anche l'assoluta integrità ed il buono stato dell'immobile durante il rapporto contrattuale e fine al momento della riconsegna, il conduttore versa al locatore, in data odierna, la cauzione di € 800.00 =(ottocento/00 euro) pari a due canone mensili di locazione. Detta cauzione, non computabile in conto pigione, sarà restituita al termine della locazione, salvo verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione e dovrà essere reintegrata in caso di utilizzo.
- 4) Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato a partire dal secondo anno e per ogni anno successivo in misura pari alla variazione accertata



... locali, con indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

5 I conduttori non potranno in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalla disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

...ali si concedono al solo ed esclusivo fine di adibirli ad uso abitativo con to di sublocazione anche parziale a divieto di mutamento destinazione, e pure non potranno alloggiare oltre alla loro famiglia.

7 I conduttori si obbligano a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dei locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori. I miglioramenti, le condizioni, eventualmente eseguite dai conduttori, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore dei locatori al termine della locazione.

8) Sono a carico dei conduttori la spese di riscaldamento e di energia elettrica, le riparazioni di ordinaria manutenzione, quali quelle relative ai rubinetti e sifoni, dei fili elettrici e sonerie, delle serrature e chiavi, dei vetri, la ripulitura dei camini e della caldaia almeno una volta l'anno, l'imbiancatura dei locali e gli altri lavori di piccola manutenzione a norma dell'art. 1609 e 1610 del Codice Civile.  
Gli inquilini rispondono dei danni che derivassero dall'aver dimenticato aperti i rubinetti dell'acqua, del gas e da eventuali incendi e da altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

9 I conduttori si impegnano ad assicurare il bene, a proprie spese contro rischi di incendio, furto, agenti atmosferici, perdite tubature, gas, acqua, con una polizza con primaria compagna assicuratrice con iscritta la clausola "si rinuncia alla rivalsa verso i locatori"

10 conduttori si obbligano ad osservare e a far osservare dai suoi familiari le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11 I conduttori dichiarano di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in diminuiscono il godimento, obbligandosi a restituire l'immobile al termine della locazione nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso.

12 I locatori potranno in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati per accertare lo stato di manutenzione, previa comunicazione il giorno precedente. Due mesi avanti la cessazione del contratto per scadenza del termine o per disdetta, gli inquilini sono tenuti a consentire la visita dei locali affittati ai nuovi aspiranti, tutti i giorni previo orario di da concordare.

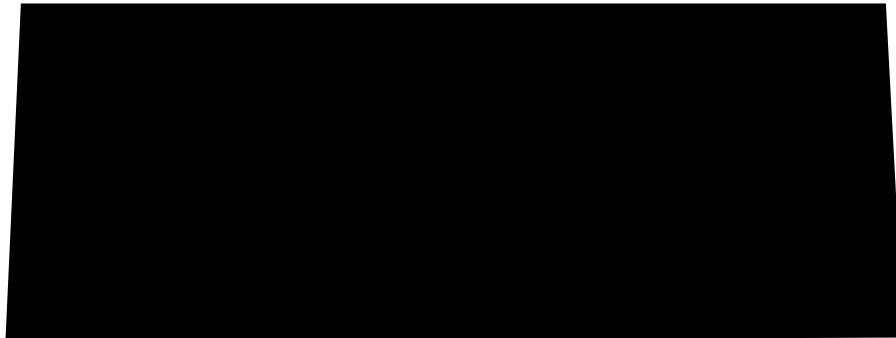
13 I conduttori non hanno il diritto di prelazione nella vendita.

- 14 I conduttori non hanno il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.
- 15 L'inadempienza da parte dai conduttori di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
- 16 La registrazione vera fatta a cura dei locatori. Le spese per la registrazione, anche per le future annualità, nonché le spese di bolli per il contratto sono a carico dei locatori e del conduttori in parti uguali.
- 17 Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto, confermato e sottoscritto,

la locatrice

.....



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 85 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TM718T000085000GG  
 STIPULATO IL 15/01/2018 REGISTRATO IL 17/01/2018 E PRESENTATO IL 17/01/2018  
 PRESSO L'UFFICIO DI DPBS UT GARDONE VAL TROMPIA  
 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: MHNMND74L15Z222A  
 RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

## DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 15/01/2018 AL 14/01/2021 (N.PAG. 2 N.COPIE 2)  
 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 4.800

## SCADENZE

15/01/2019 4.800,00  
 15/01/2020 4.800,00

## SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:



(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (\*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

## DATI CATASTALI:

IMM.001 COD.CAT: I433 SEZ.URB: NCT FOGLIO: 14 PARTIC: 4758 SUB: 14  
 T/U: U I/P: I  
 COMUNE DI SAREZZO (BS)  
 VIA GIACOMO PUCCINI 22  
 CATEGORIA A2 , RENDITA EURO 189,80  
 DAL 15/01/2018: SOGG.001 100,00% CED.N

- SEGUE -



## DATI DEI PAGAMENTI PER PRIMA ANNUALITA'

TIPO	C.F.	DATA	ABI	CAB	IMPORTO	
1-F24	LHEHSN69A01Z23SS	2018-01-17	07601	12086	96,00	-CORRELATO

## IMP. LIQUIDATO

IMPOSTA DI REGISTRO	96,00
IMPOSTA DI BOLLO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TRIB.SPECIALI E COMPENSI	0,00
	-----
TOTALE	96,00
CORRELATO VERS. F24(1) DEL 17/01/2018 1500	96,00