

DISCIPLINARE

vendite analogiche

INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI

PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

* * *

La Cassa Nazionale del Notariato (in questa procedura anche "Cassa").

RENDE NOTO

di avere posto in vendita beni immobili tramite procedura competitiva come da Regolamento vendite, e

INVITA

gli interessati a far pervenire offerte irrevocabili e cauzionate per l'acquisto dei beni in conformità a quanto di seguito statuito.

1. CARATTERISTICHE DELL'INVITO

1.1 Data e luogo della vendita

La gara per la vendita avrà luogo il giorno 16 aprile 2026 con inizio alle ore 9:30, presso la sede della Cassa Nazionale del Notariato in Roma alla via Flaminia n. 160 e davanti al responsabile della Cassa iniziando con l'apertura delle buste e dando corso, se del caso, alla gara tra gli offerenti con le modalità descritte al paragrafo 3.

1.2 Oggetto della vendita

La vendita ha ad oggetto la cessione dei beni immobili come di seguito individuati

LOTTO UNO (ufficio+ archivio+ n. 16 posti auto coperti)

Brescia – Via Ugo La Malfa 4

Ufficio - piano primo

Censito al NCEU al Foglio 171 - Part. 182 - Sub 188 - Categ. A/10 - Classe 5 - Consistenza 23,5 vani- Superficie Catastale totale 537 mq - Rendita € 8.738,45

Classe energetica: A2

Archivio - piano secondo sottostrada

Censito al NCEU al Foglio 171 - Part. 182 - Sub 189 - Categ. C/2 - Classe 6 - Consistenza 42 mq - Superficie Catastale totale 46 mq - Rendita € 119,30

n. 5 posti auto coperti - piano primo sottostrada

Censiti al NCEU al Foglio 171 - Part. 182 – Subb. 15-16-17-18-19 - Categ. C/6 - Classe 3 - Consistenza 12 mq - Superficie Catastale totale 13 mq - Rendita € 34,09

n. 11 posti auto coperti - piano secondo sottostrada

Censiti al NCEU al Foglio 171 - Part. 182 – Subb. 80-81-82-83-85-86-87-88-89-90 - Categ. C/6 - Classe 3 - Consistenza 13 mq - Superficie Catastale totale 14 mq - Rendita € 36,93 oltre Sub. 84 - Categ. C/6 - Classe 3 - Consistenza 13 mq - Superficie Catastale totale 15 mq - Rendita € 36,93

Valore complessivo stimato immobile - Euro 1.000.000,00

Prezzo complessivo a base d'asta - Euro 900.000,00

2. CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella relazione tecnica pubblicata unitamente a questo avviso

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente e quale risultante dalla relazione tecnico-catastale ed urbanistica messa a disposizione degli interessati, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del Mare del 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).

La Cassa Nazionale del Notariato non presta, in ogni caso, garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; ogni eventuale inerente onere di adeguamento sarà dunque a carico della parte acquirente.

Sono a carico dell'acquirente tutte le imposte e le spese per l'acquisto.

3.- PROCEDURA COMPETITIVA

3.1 Procedura

L'offerta di acquisto, redatta sulla base del modello allegato, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del Codice civile per un periodo di 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione, dovrà essere formalizzata e pervenire presso la Cassa Nazionale del Notariato in Roma alla via Flaminia n. 160 entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15 aprile 2026, dovrà essere contenuta in un plico chiuso e controfirmato dal proponente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta, con la dicitura "*proposta di acquisto per l'immobile sito in «Comune e indirizzo dell'immobile»*". Per il recapito del plico fa fede esclusivamente la registrazione al protocollo della Cassa.

Il responsabile della procedura di vendita, o un suo delegato, provvederà a verificare la chiusura della busta, apponendo sulla stessa un numero identificativo e rilasciando ricevuta al presentatore.

Il deposito può avvenire anche a mezzo del servizio postale o di un corriere autorizzato, con invio presso la sede della Cassa di un plico contenente la busta recante la medesima dicitura di cui sopra, purché il plico pervenga entro il termine e l'orario di scadenza, senza che possa essere dato rilievo alla data di spedizione.

In deroga a quanto previsto dal Regolamento Vendite della Cassa, trattandosi di vendita analogica, ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.

3.2 Offerte irrevocabili di acquisto

L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:

a) L'offerta di acquisto, con valore di proposta contrattuale irrevocabile, redatta utilizzando il Modello allegato sub "A";

b) l'indicazione del lotto oggetto dell'offerta e del prezzo irrevocabilmente offerto.

Il prezzo offerto potrà essere:

1. pari o superiore al valore stimato;
2. oppure inferiore al valore stimato ma comunque non inferiore al 90% dello stesso;

c) dichiarazione espressa di accettazione dei beni come nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti nella relazione tecnica;

d) dichiarazione di avere letto la relazione tecnica che individua il lotto;

e) assegno circolare non trasferibile intestato alla "Cassa Nazionale del Notariato", per una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto per il lotto che si propone di acquistare; detta somma costituisce un deposito cauzionale da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta e sarà incamerata a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo nei modi e termini previsti o in caso di rifiuto di procedere alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento del lotto aggiudicato nonostante invito ad adempiere.

3.3 Partecipazione alla procedura

Ciascun offerente è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.

Ogni interessato potrà partecipare alla procedura di gara a condizione che abbia presentato entro il termine offerta conforme a quanto sopra disposto.

Il responsabile del procedimento può consentire la regolarizzazione di eventuali errori formali, senza pregiudizio per i tempi della procedura.

Sono escluse dalla procedura perché ritenute giuridicamente inesistenti le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3.4 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

Le buste saranno aperte il giorno come sopra fissato con inizio alle ore pure sopra indicate dal Responsabile della Cassa o da suo delegato, alla presenza degli offerenti o di loro procuratore; nel caso di mancata comparizione, si farà comunque luogo alla gara. L'aggiudicazione sarà comunque disposta anche in caso di unico offerente.

L'offerta è in ogni caso inefficace:

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore al 90% del valore stimato;
- 3) se la cauzione prestata a mezzo di assegno circolare è di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 4) se proponente acquirente è società o ente la cui struttura non consenta l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo, oppure società anonima avente sede all'estero. Si richiama l'art. 3 del D.L. 133/2013, e ss. mm. e ii.

L'offerta è irrevocabile prima che siano decorsi 120 gg dalla data fissata per la gara.

Non sarà possibile trasferire i beni a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta.

3.5. Procedimento di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

- Qualora sia stata presentata una sola valida offerta pari o superiore al valore stimato, l'offerta è senz'altro accolta.
- Qualora sia presentata una sola valida offerta compresa tra il 90% ed il 100% del valore stimato. Il responsabile della Cassa può aggiudicare comunque il bene quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- Qualora siano presentate più valide offerte, si procederà a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta mediante unica offerta – ad aumento libero – da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa. L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, se del caso all'esito della gara suddetta, l'offerta più alta.
- Ove nessuno degli offerenti abbia presentato offerta in aumento, il Funzionario della Cassa valuterà se disporre la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto in primo luogo dell'entità del prezzo; a parità di prezzo, dell'entità delle cauzioni prestate; a parità di cauzioni, dei tempi del pagamento del saldo. In caso di ulteriore parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta, dandosi preferenza al criterio temporale.

- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, al maggior offerente o al miglior offerente, anche se non comparso.

3.6 Aggiudicazione e completamento della procedura

L'aggiudicazione è approvata e resa definitiva dal Consiglio di Amministrazione della Cassa nella prima riunione utile.

Dell'aggiudicazione definitiva è data comunicazione scritta all'aggiudicatario.

Il residuo prezzo dovrà essere versato, come disposto dal punto 5.3 del Regolamento, entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, che dovrà essere fissato entro il termine perentorio di 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Il bene verrà trasferito con atto notarile da stipularsi presso il Presidente del Consiglio notarile del Distretto nel quale si trovano i beni, oppure da notaio da questi indicato.

Il deposito cauzionale non verrà restituito e sarà incamerato dalla Cassa a titolo di penale:

- nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini di cui sopra;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, regolarmente avvisato, non compaia davanti al notaio incaricato per la stipula del trasferimento per due volte;
- in ogni altro caso in cui non si proceda alla sottoscrizione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario.

Imposte e spese tutte di trasferimento sono a carico dell'acquirente che deve corrisponderle al notaio incaricato prima della sottoscrizione del rogito di trasferimento.

Gli assegni circolari depositati dai partecipanti non ammessi alla gara o non aggiudicatari sono restituiti agli interessati a loro cura, spese e responsabilità.

4. AVVERTENZE

4.1. Il presente avviso:

- non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio;
- non comporta per la Cassa alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva;
- non comporta in capo alla Cassa obblighi di rimborsi o indennizzi, restando libera la Cassa di non procedere alla aggiudicazione definitiva senza incorrere in alcuna responsabilità contrattuale né precontrattuale.

4.2. Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

5. PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso viene pubblicato

- integralmente sul sito

www.cassanotariato.it

- per estratto sui siti

www.giornaledibrescia.it

www.idealista.it

www.immobiliare.it

La Cassa può disporre ulteriori forme pubblicitarie.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il competente funzionario della Cassa Ufficio Gestione Tecnica Immobiliare e Ufficio Gestione Amministrativa Immobiliare

Dott.ssa Veronica Castro

Tel. 06/36202252

PEO v.castro@cassanotariato.it

Arch. Luca Fiorio

Tel. 06/36202243

PEC cassanazionale@postacertificata.notariato.it

PEO l.fiorio@cassanotariato.it

potrà chiedere di visitare il bene e di esaminare i relativi documenti.

Costituiscono parte integrante del presente avviso la relazione tecnica e il Regolamento vendite con i suoi allegati

Roma, 16/02/2026

Il Dirigente della Cassa

Avv. Onofrio A. Spinoso



REGOLAMENTO VENDITE

1. Individuazione degli immobili da porre in vendita e determinazione del loro valore.

1.1. Il Consiglio di amministrazione della Cassa individua gli immobili da porre in vendita.

1.2. Per ciascuna unità immobiliare e suoi accessori, in caso di vendite frazionate, e per l'intero stabile, in caso di vendita "da cielo a terra", la Cassa Nazionale del Notariato (Cassa), a mezzo della propria Commissione di Valutazione Tecnica (CVT):

- accerta la rispondenza e/o eventuali difformità alle previsioni di legge in materia di conformità urbanistica, catastale, degli impianti, del risparmio energetico e di qualunque altro aspetto rilevante ai fini della trasferibilità del bene o del suo valore, segnalando eventuali difformità o aspetti comunque incidenti sul valore del bene;
- determina il valore di vendita del bene.

1.3. Alla procedura di valutazione tecnica partecipano fino ad un massimo di due membri indipendenti, esterni alla Cassa Nazionale del Notariato, scelti anche tra i funzionari in servizio presso l'Agenzia del Territorio, secondo modalità che vengono stabilite dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cassa, di concerto con l'Ente di appartenenza dello stesso soggetto esterno.

2. Pubblicazione di invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto delle unità immobiliari in vendita

2.1. Sul sito internet della Cassa Nazionale del Notariato

www.cassanotariato.it

e su uno o più siti Internet specializzati accessibili a chiunque nonché, eventualmente e per estratto, su quotidiani o riviste e/o con altre forme di pubblicità, è pubblicato un invito a presentare offerte irrevocabili (Invito) con l'indicazione del termine di presentazione delle proposte di acquisto, del valore stimato dell'immobile nonché del prezzo minimo di offerta, che costituirà anche il valore a base della eventuale gara, dell'importo della cauzione, del termine per il saldo del prezzo, delle modalità di presentazione della proposta di acquisto, nonché della situazione urbanistica e catastale dell'unità in vendita e di quant'altro ritenuto necessario.

2.2. Nell'Invito, o nella relazione ad esso allegata, va specificata la situazione urbanistica e catastale, la eventuale conformità degli impianti ex D.M. 37/2008, la classe energetica e qualunque altro aspetto la Cassa ritenga rilevante segnalare ai fini della trasferibilità del bene o del suo valore, evidenziando eventuali difformità o aspetti comunque incidenti sul valore del bene.

- 2.3. Nel caso in cui l'immobile sia soggetto a prelazione, l'Invito menziona gli adempimenti prescritti e segnala che l'aggiudicazione definitiva avverrà solo all'esito del mancato esercizio di tale diritto dal prelazionario. Salve le ipotesi legali di prelazione, nel caso in cui l'immobile proposto in vendita risulti locato ad un Consiglio Notarile Distrettuale, quest'ultimo avrà un diritto di prelazione da esercitarsi entro i 60 giorni successivi alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione provvisoria. Il tutto come sarà meglio indicato e disciplinato nell'invito a offrire.
- 2.4. L'Invito ha valore giuridico di invito ad offrire e non di proposta né di offerta al pubblico e non attribuisce alcun diritto né aspettativa ad alcuno.
- 2.5. In ogni caso il Consiglio di Amministrazione può valutare l'adozione di ulteriori strategie operative di vendita.
- 2.6. Si può procedere alla pubblicazione dell'invito ad offrire secondo la procedura sopra disciplinata anche all'esito di eventuale proposta di acquisto non conseguente ad invito ad offrire o presentata fuori termine.
- 2.7. L'intero procedimento è gestito dal Dirigente responsabile del servizio amministrativo immobiliare o da chi ne esercita le funzioni (in prosieguo indicato come il "*Dirigente*").

3. Offerte di acquisto

- 3.1. Gli interessati devono presentare la offerta di acquisto, con valore di proposta contrattuale irrevocabile (la Proposta), utilizzando esclusivamente il ***modello allegato sub " "***a questo regolamento e pubblicato unitamente all'Invito, nei termini e con le eventuali specificazioni indicati nell'Invito.
- 3.2. Le proposte di acquisto sono irrevocabili e vincolanti per il tempo previsto nell'Invito e devono essere:
- specifiche per ciascuna unità immobiliare in caso di vendite frazionate;
 - per l'intero stabile, in caso di vendita "da cielo a terra".
- Esse, inoltre, a pena di inefficacia, devono essere corredate della cauzione stabilita dalla Cassa e indicata nell'Invito.
- 3.3. Le proposte di acquisto, ove redatte su carta, devono pervenire presso la sede della Cassa entro la data stabilita nell'Invito; solo ove sottoscritte digitalmente, possono essere inviate a mezzo di PEC all'indirizzo che sarà indicato nell'Invito, entro il medesimo termine.
- 3.4. Le proposte cartacee devono essere contenute in un plico chiuso e controfirmato dal proponente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta, con la dicitura "proposta di acquisto per l'immobile sito in "<Comune e indirizzo dell'immobile>". Per il recapito del plico fa fede esclusivamente la registrazione al protocollo della Cassa.
- 3.5. La proposta irrevocabile di acquisto deve essere redatta:
- in carta semplice secondo il modello allegato A, datata e sottoscritta con firma autografa del proponente, oppure

- telematicamente e sottoscritta digitalmente, sempre utilizzando il modello Allegato A.

Essa deve contenere le notizie e le indicazioni specificate nell'Allegato B.

3.6. La proposta irrevocabile non potrà essere effettuata per persona da nominare e dovrà inoltre recare:

- l'indicazione del prezzo offerto e della cauzione versata;
- l'impegno al versamento del saldo del prezzo entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di vendita;
- La dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti pubblicati e l'accettazione del presente regolamento.

3.7. Cauzione e pagamento del prezzo. A titolo di cauzione, i partecipanti devono inserire nel plico contenente la proposta un assegno circolare non trasferibile di importo pari almeno al 10% del prezzo proposto, intestato alla "Cassa Nazionale del Notariato". Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta digitalmente dall'offerente e inviata a mezzo PEC, dovrà essere allegata alla medesima anche la ricevuta di avvenuto versamento a mezzo bonifico irrevocabile dell'importo della cauzione. In caso di accettazione della proposta, la cauzione viene imputata in conto prezzo al momento della stipula del rogito di compravendita. In caso di rifiuto dell'acquisto da parte del proponente ovvero in caso di mancato rispetto dei termini previsti dal regolamento o dall'invito per il saldo prezzo, la cauzione versata è definitivamente trattenuta dalla Cassa. Le cauzioni versate per proposte non accettate saranno invece restituite agli interessati nel termine oltre stabilito al punto 6.1.

3.8. Il Dirigente può chiedere la rettifica della Proposta non conforme al modello.

3.9. La Proposta non è ammissibile:

- se contiene l'indicazione di un prezzo inferiore al 90% del valore del bene indicato nell'Invito;
- se proponente acquirente è società o ente la cui struttura non consenta l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo, oppure società anonima avente sede all'estero. Si richiama l'art. 3 del D.L. 133/2013, e ss. mm. e ii.

3.10. L'ammissibilità di ciascuna Proposta è valutata dal Dirigente del Settore Immobiliare o da chi ne esercita le funzioni, sentito il Presidente della Cassa.

3.11. La Cassa dà comunicazione dell'inammissibilità della proposta agli interessati e procede alla restituzione dell'assegno circolare o degli importi incassati a titolo di cauzione per le proposte inammissibili.

4. Valutazione delle offerte

4.1. Ove, nei termini stabiliti nell'Invito, sia pervenuta una sola proposta di acquisto ammissibile per prezzo almeno pari al valore dell'immobile indicato

nell'Invito, l'immobile è aggiudicato al proponente, che ne è sollecitamente avvisato.

- 4.2. Ove, nei termini stabiliti nell'Invito, siano pervenute più proposte, oppure anche una sola proposta, ma per prezzo inferiore al valore dell'immobile indicato nell'Invito (sempre nel rispetto di quanto al precedente punto 3.9), si procede alla individuazione dell'aggiudicatario attraverso una gara competitiva analogica o anche col sistema delle aste telematiche. Termini e modi della gara sono regolati da apposito Disciplinare.
- 4.3. In assenza di un invito a offrire, ovvero nel caso in cui siano inutilmente scaduti i termini previsti dall'invito per la presentazione delle offerte, resta sempre possibile presentare offerte irrevocabili di acquisto, ad un prezzo non inferiore al 90% del valore indicato dalla Cassa Nazionale. In tal caso l'accettazione della proposta di acquisto irrevocabile resta comunque subordinata all'infruttuoso esperimento di una procedura competitiva, che sarà indetta successivamente alla ricezione dell'offerta irrevocabile.
- 4.4. In caso di mancata presentazione di offerte di acquisto, il Consiglio di amministrazione della Cassa può disporre la pubblicazione di un ulteriore invito, con prezzo base ribassato sino al 90% di quello precedente.
- 4.5. Il CdA, preso atto del regolare esperimento della procedura, delibera la stipula dell'atto di vendita.

5. Comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione

- 5.1. L'esito della gara è comunicato dal Dirigente agli interessati entro 30 giorni dalla ricezione della delibera; entro ulteriori 30 giorni sono restituiti gli assegni versati a titolo di cauzione per le proposte non accettate o sono restituite le somme al medesimo titolo bonificate. Il ritiro degli assegni oppure le indicazioni necessaria per l'effettuazione dei bonifici restano a carico degli interessati.
- 5.2. L'atto notarile di trasferimento, che dovrà essere stipulato entro il termine previsto nell'invito, è demandato al Presidente del Consiglio notarile del Distretto in cui si trova l'immobile venduto, o da notaio da questi indicato, a meno che la vendita non sia stata perfezionata col sistema RAN (Rete Aste Notarili), nel qual caso il notaio è individuato in base alle norme del disciplinare relativo.
- 5.3. Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, deve essere corrisposto in un'unica soluzione entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla Cassa Nazionale del Notariato o bonifico irrevocabile da accreditare su conto corrente della stessa Cassa.
- 5.4. Entro 14 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, l'aggiudicatario deve comunicare la propria eventuale intenzione di stipulare un contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sull'immobile acquistato, fermo restando che la mancata concessione del finanziamento non solleva

l'aggiudicatario dall'obbligo di concludere il contratto di compravendita, fatto salvo il risarcimento del danno subito dalla Cassa.

6. Garanzie

- 6.1.** Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, come “visti e piaciuti”, nello stato di fatto e di diritto esistente e quale risultante dalla relazione tecnico-catastale ed urbanistica messa a disposizione degli interessati, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37.
- 6.2.** La Cassa Nazionale del Notariato non presta, in ogni caso, garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; ogni eventuale inerente onere di adeguamento sarà dunque a carico della parte acquirente.

1.1 UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Trattasi di compendio immobiliare costituito da ufficio (piano primo) compreso di ripostiglio (secondo piano interrato) e di 16 posti auto (primo e secondo piano interrato) ubicato in Brescia, Via Ugo La Malfa n. 4 ed è censito al N.C.E.U. di Brescia al foglio 171 mappale 182 subb. 188,189,15,16,17,18,19,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90.

1.2 PROVENIENZA

Atto Notaio Mario Mistretta del 04/06/2001 rep. n. 72618 trascritto a Brescia il 02/07/2001.

1.3 DESCRIZIONE SOMMARIA

Unità immobiliari facenti parte del complesso direzionale denominato "Galleria Kennedy 2000". L'intero immobile è adibito ad attività direzionali e commerciali e si compone di due piani fuori terra e due piani interrati, collegati per il tramite di scala e ascensore. Esternamente al piano terra vi sono zone verdi e parcheggi a raso.

Nell'unità immobiliare adibita ad ufficio, risulta non funzionante l'impianto di climatizzazione caldo/freddo.

1.4 COMPOSIZIONE

L'ufficio posto al piano primo è composto da ingresso, un unico grande ambiente compartimentato da pareti mobili, doppi servizi igienici, ripostigli. Completano la proprietà l'archivio posto al piano secondo interrato e n. 16 posti auto coperti dislocati tra il primo e secondo piano interrato.

1.5 RIFERIMENTI EDILIZI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brescia in data 16/12/1997 n. 11825/97 P.G. e successiva variante in data 31/10/2000 n. 20292/00 P.G.

Successivamente è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività prot. 5198 del 12/12/00 per a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; e) opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie [...].

Per l'unità immobiliare con destinazione d'uso ufficio è stata presentata:

C.i.l.a. in sanatoria P.E. 4658/2025 prot. 458288 del 17/12/2025 per regolarizzazione difformità interne.

Il fabbricato è stato di chiarato agibile dal Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Brescia con provvedimento in data 01/02/2001 n. 4957/00 boll. e n. 33753/00 P.G.

Le unità immobiliari sono conformi alle planimetrie catastali agli atti.

Si allegano: planimetrie catastali

Roma lì, 09.02.2026

Il Tecnico
Arch. Luca Fiorio

VISTO
Il Direttore Generale
Dott. Danilo Lombardi

Il Quadro
Geom. Antimo Petito

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0009134 del 19/01/2026

Comune di Brescia

Via Ugo La Malfa

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 171

Particella: 182

Subalterno: 188

Compilata da:

Mondini Gianmarco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

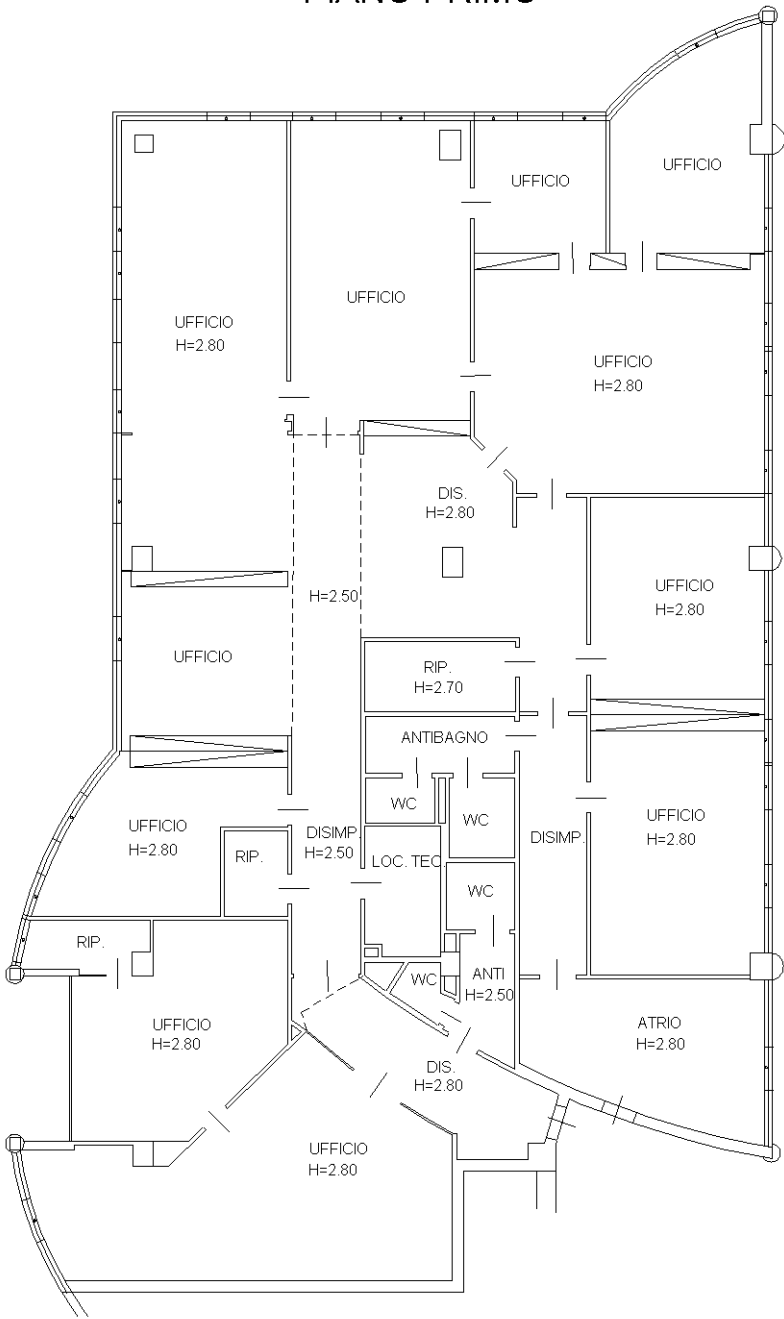
N. 4795

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0009134 del 19/01/2026

Comune di Brescia

Via Ugo La Malfa

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 171

Particella: 182

Subalterno: 189

Compilata da:

Mondini Gianmarco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

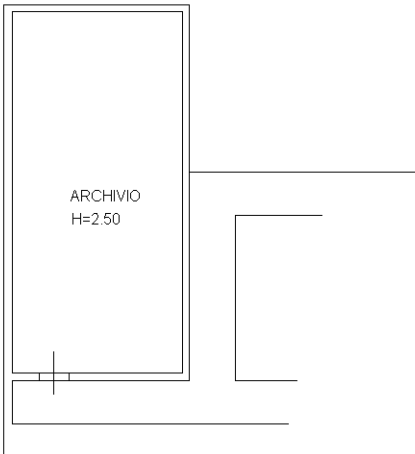
N. 4795

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

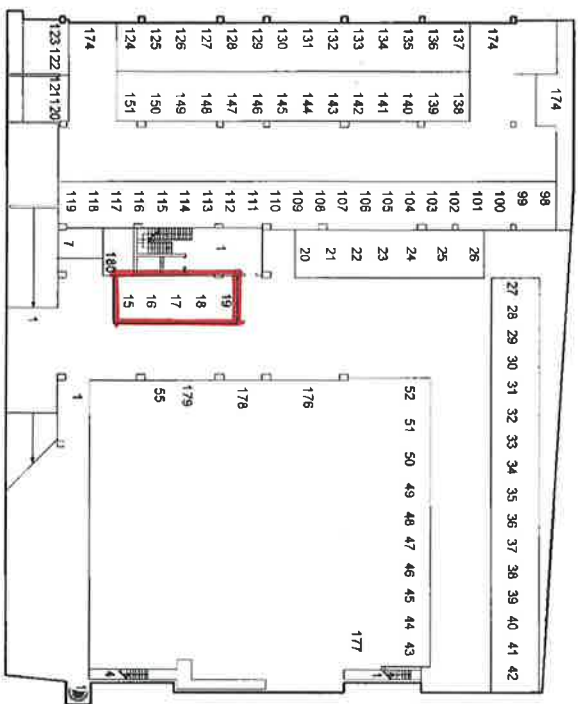


Ultima planimetria in atti

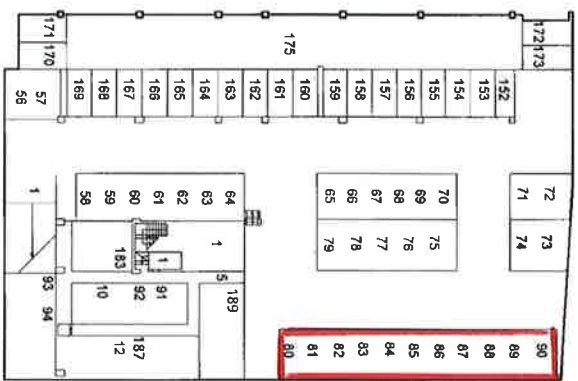
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mondini Gianmarco	Isritto all'atto: Geometri	Prov. Brescia	N. 4795
Comune di Brescia	Sezione: NCT	Foglio: 171	Particella: 182	Pr. 88609159 n. 19/01/2026 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del
				Scala 1 : 500

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Inquadramento Fotografico

