

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 347/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.
Via Cefalonia n. 66 – 25124 Brescia
C.F.: 80003290170 – P.IVA: 01830160170
Rappresentante Legale - Sig. Francesco Gabrielli

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Andrea Paolucci
Via Vittorio Emanuele II n. 1 - 25124 Brescia
Pec: andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:



Esperto incaricato

Architetto Claudio Buizza
Via C: Montanari, 1– 25128 Brescia
CF BZZ CLD 52E17 B157S
Tel 3487500237
Mail buizza52@gmail.com
Pec claudio.buizza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia - nr. 677
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di
Brescia al n. 987



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	13/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	07/12/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09/01/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Ubicazione:	Comune di Pralboino, Cascina Fiorella snc
Identificativi catastali:	Sezione Urbana NCT Foglio 11 Mappale 56 Subalterno 10 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale 146 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 143 mq Rendita Euro 445,44
Identificativi catastali:	Sezione Urbana NCT Foglio 11 Mappale 56 Subalterno 11 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 37 mq Rendita Euro 51,59
Diritto di proprietà	100%
Divisibilità dell'immobile	no
Più probabile valore in libero mercato:	Euro 89.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	Euro 85.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha caratteristiche particolari, di tipo limitativo, in quanto inserito all'interno di una proprietà articolata in territorio agricolo.

La proprietà è composta da appartamento all'interno di un edificio residenziale bifamiliare posto a sua volta all'interno di un complesso immobiliare composto da quattro grandi edifici a destinazione zootecnica.

L'unità immobiliare si sviluppa su 2 piani. Di modesta fattura seppur abitabile senza la necessità di particolari interventi manutentivi.

Tutte le superfici scoperte sono individuate catastalmente al foglio 11, subalterno 16, così come gli edifici adibiti ad allevamento zootecnico e a deposito rimessa.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è priva di pertinenze di proprietà e esclusiva.

Dispone di un ingresso pedonale dalla Strada Provinciale 64 così come di un ingresso carrabile sempre dalla Strada Provinciale 64.

Non risultano agli atti patti riguardanti l'esistenza di servitù di passaggio.

La commerciabilità è ampiamente limitata e può interessare solo acquirenti disponibili ad accettare un contesto problematico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	SI
Conformità catastale	No vedi pagina 10
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Si vedi pagina 9

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
3.	Audit documentale e Due Diligence	9
3.1.	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
3.2.	Rispondenza catastale	10
3.3.	Verifica della titolarità	10
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	11
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	11
7.	Analisi estimativa	11
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	12
9.	Dichiarazione di rispondenza	13
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	14

1. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Pralboino
Strada Provinciale 64 / Cascina Fiorella snc
Civico n: Privo di numero civico

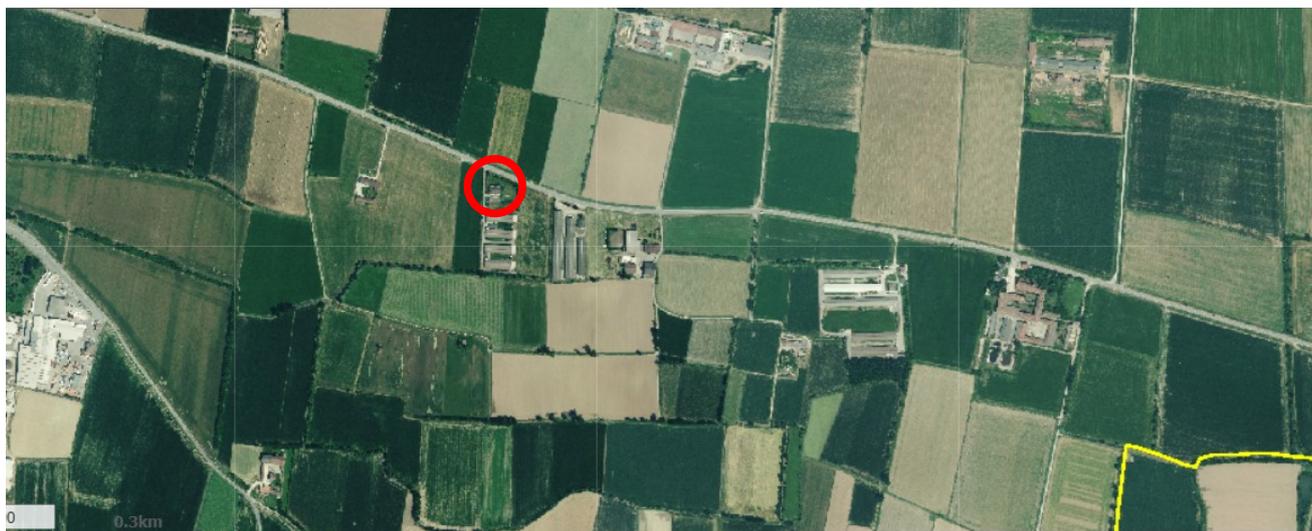
Zona

Rurale esterna al centro abitato

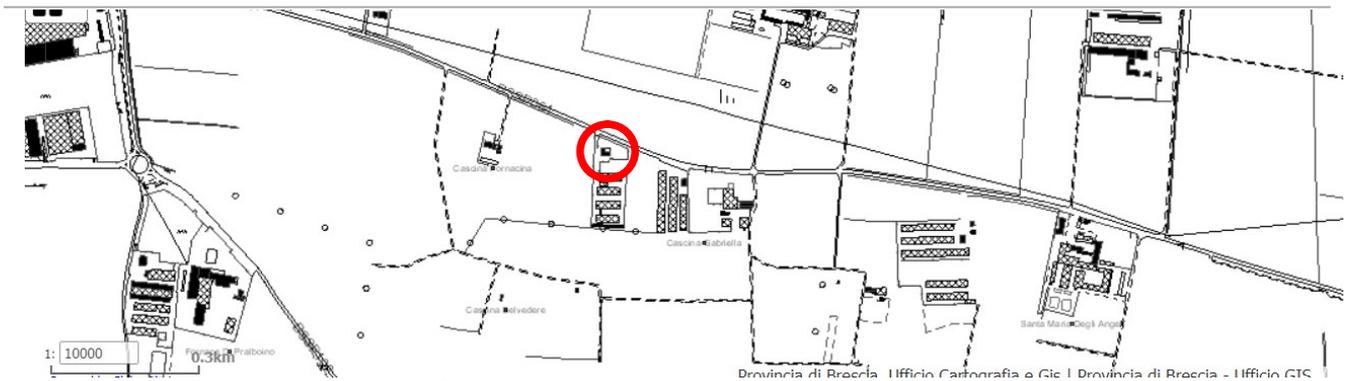
Mappa geografica



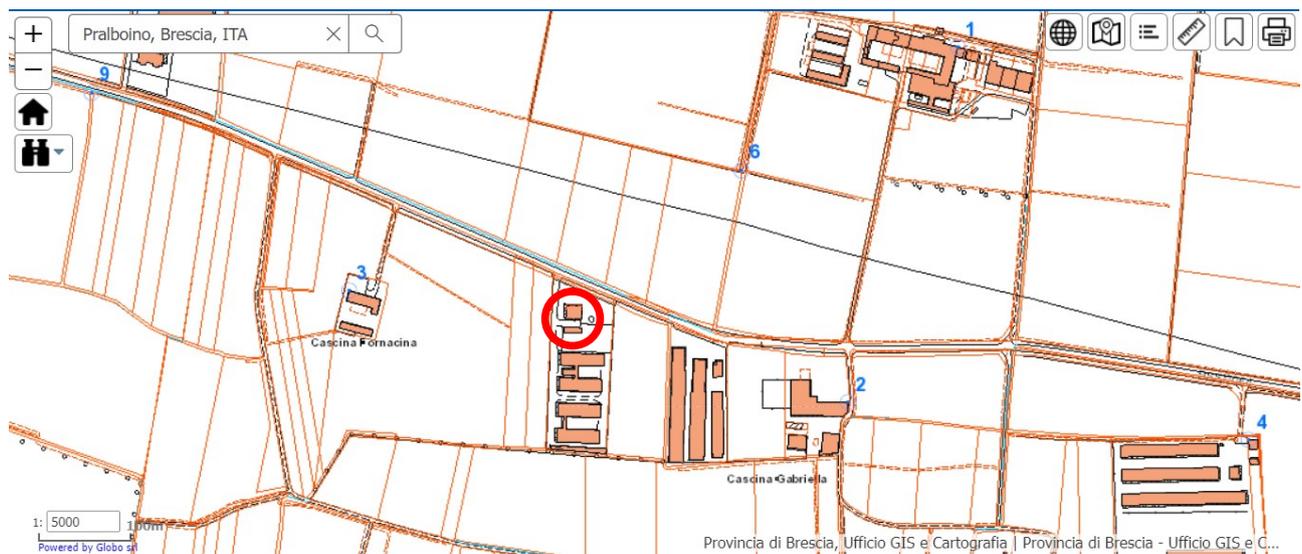
Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Provincia di Brescia - Ufficio Cartografia e Gis



Fonte: Provincia di Brescia - Ufficio Cartografia e Gis

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale in ambito agricolo. L'unità immobiliare viene edificata con i presupposti dell'edificio annesso e di servizio ad impianto zootecnico.

Tipologia immobiliare

Appartamento, usato, libero, posto all'interno di un fabbricato bifamiliare posto su due piani

Tipologia edilizia dei fabbricati

Unità immobiliare è posta in fabbricato bifamiliare

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature perimetrali
- Coibentazione/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
- Impianto riscaldamento
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Allaccio fognatura
- Finiture esterne
- N. Totale piani

- : muratura in laterizio e cls armato
- : parte in laterocemento, parte in legno con travi a vista
- : solaio inclinato in laterocemento e manto in laterizio
- : muratura portante in laterizio
- : privo di isolamenti
- : muratura in laterizio
- : legno con vetrate isolanti
- : legno
- : ceramica
- : autonomo alimentato a gas metano
- : completo
- : esistente
- : completo
- : esistente parziale
- : non determinato
- : intonaco non tinteggiato
- : 2, piano terra e piano primo

Altro	: ingresso pedonale in comune con altra unità immobiliare ingresso carraio in comune con diverse unità immobiliari di diverse proprietà recinzione su strada costituita ma muro basso in muratura e soprastante inferriata metallica
Dimensione	Media
Caratteri domanda e offerta	Lato acquirente - Privato Lato venditore - Privato
Forma di mercato	Oligopolio dal lato dell'acquirente
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Stagnante

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento posto all'interno di un fabbricato bifamiliare. E' costituito da un piano terra adibito ad autorimessa e locali accessori. Il piano primo è costituito da una unità accessibile da una scala comune con appartamento adiacente al piano.

E' costituita da due camere da letto, un soggiorno, cucina e bagno oltre a vano di ingresso.

Gli accessi al piano terra e al primo piano sono in comune con altra unità immobiliare.

La qualità edilizia dell'unità è modesta pur avendo tutte le caratteristiche per essere abitata senza necessità di interventi rilevanti.

Ubicazione: Comune di Pralboino, cascina Fiorella, priva di numero civico.

Identificativi catastali: Comune censuario: G977
Sezione Urbana NCT
Foglio 11
Mappale 56
Subalterno 10
Categoria A/2
Classe 5
Consistenza 7,5 vani
Superficie catastale 146 mq
Superficie catastale escluse aree scoperte 143 mq
Rendita Euro 445,44

Identificativi catastali: Comune censuario: G977
Sezione Urbana NCT
Foglio 11
Mappale 56
Subalterno 11
Categoria C/6
Classe 3
Consistenza 37 mq
Superficie catastale 42 mq
Rendita Euro 51,59

Confini catastali:
Nord : spazio aperto scoperto, parte comune con altre unità
Sud : spazio aperto scoperto, parte comune con altre unità
Est : spazio aperto scoperto, parte comune con altre unità
Ovest : altra unità immobiliare adiacente in aderenza

Consistenza Interno – verifica sul posto su planimetrie catastali
Data del sopralluogo 26/10/2023

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie lorda principale	m ² 128,50
Superficie lorda secondaria	m ² 80,75
Superficie lorda autorimessa	m ² 41,88

Superficie commerciale (vedi ALLEGATO 1): m² 194,44

Caratteristiche qualitative

Trattasi di unità immobiliare di modesta fattura, oggetto nel tempo di diverse trasformazioni.

L'edificio bifamiliare viene realizzato unitamente agli edifici a destinazione zootecnica, tutti insistenti in ambito agricolo e classificato come tale dal PGT.

L'originario edificio residenziale è stato suddiviso in un primo passaggio in due distinte unità.

In seguito una successiva variante edilizia ha trasformato una terrazza scoperta in ambiente chiuso, coperto e climatizzato.

Va sottolineato che l'edificio insiste in ambito agricolo, è sorto quale edificio annesso ad altri edifici di natura agricola.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano	Primo comprende i vani adibiti ad abitazione
Ascensore	Assente
N. servizi	1 legittimo Wc Lavabo Bidet Doccia assente Vasca predisposta ma mancante Vetustà del bagno (anni) 20
Livello di piano	terra Autorimessa, locali pluriuso (1 allestito a servizio igienico, 1 allestito a taverna o locale di abitazione). Il locale di servizio igienico e la taverna non sono dichiarati negli atti autorizzativi e catastali.

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Presente – recente - Autonomo Alimentazione: metano Elementi radianti - radiatori in ghisa
Condizionamento	Presente - recente – parziale
Solare termico (produzione acqua calda)	Assente
Elettrico	Presente - recente
Idraulico	Presente - recente
Antifurto	Assente sistema di antifurto. Presenti protezioni metalliche (inferriate e cancelli)
Manutenzione fabbricato	Mediocre
Manutenzione unità immobiliare	Mediocre
Classe energetica	Non determinata
Inquinamento	Atmosferico Assente Acustico Assente Elettromagnetico Assente Ambientale Presente
Esposizione prevalente dell'immobile	Discreto
Luminosità dell'immobile	Discreto

Panoramicità dell'immobile	Discreto
Funzionalità dell'immobile	Discreto
Finiture dell'immobile:	Qualità media

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

A) Primo edificio originario

Costruzione di complesso immobiliare Allevamento Agricolo Bolzone comprendente n. 4 capannoni e casa guardiano con deposito autorimessa – ufficio – servizio e locali accessori vari.

B) Secondo provvedimento edilizio

L'edificio già realizzato è oggetto di nuovo provvedimento per opere di ristrutturazione ad uso residenziale con redistribuzione interna locali al piano primo e formazione di nuova unità immobiliare.

C) Ampliamento di immobile di civile abitazione

Trasformazione di terrazza in vano abitabile

Tale provvedimento autorizza la realizzazione dei lavori per la costruzione dell'unità immobiliare come si presenta nello stato di fatto attuale rilevato mediante sopralluogo del CTU.

Titoli autorizzativi esaminati

Oltre ai titoli sopra richiamati ai punti A), B) e C) sono stati esaminati i seguenti documenti:

Certificato Agibilità:

E' stata esaminata la seguente documentazione catastale:

- Documenti connessi ed elaborati grafici relativi ai provvedimenti edilizia citati ai punti A), B) e C)
- Documentazione allegata alla richiesta di abitabilità
- Certificazioni impiantistiche
- Collaudo statico
- Certificati di conformità impiantistica

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Pralboino

Data verifica urbanistica edilizia trasmessa dal Comune di Pralboino dopo richiesta di Accesso agli atti in data 07/10/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico	Vigente PGT
Convenzione Urbanistica	No
Cessione diritti edificatori	No

Vedi elaborato "ALLEGATO 10"

In sintesi si può peraltro ritenere che lo stato del fabbricato esistente sia di fatto non modificabile, se non per modifiche interne, in relazione allo stato de luoghi e alle relazioni con l'unità immobiliare adiacente.

Limitazioni urbanistiche

L'edificio e l'unità immobiliare sono situati nel territorio agricolo e in zona agricola come classificata dal PGT.

L'edificio è sorto in virtù delle particolari agevolazioni concesse agli imprenditori agricoli Zootecnici. In occasione di provvedimenti edilizi successivi al primo sono stati corrisposti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ciò induce a ritenere che la stessa unità sia svincolata dal vincolo d'uso a scopi agricoli anche se tale condizione non sia stata accertata in via definitiva in assenza di una specifica disciplina di natura urbanistica ed edilizia.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA ED EDILIZIA

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pralboino ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

1. la **REGOLARITA' URBANISTICA**
2. la **REGOLARITÀ EDILIZIA** della costruzione.

Peraltro si rileva la necessità di installazione di porte REI tra l'autorimessa e i vani confinanti e in comunicazione.

3.2. Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

Foglio 11

Sezione NCT

Particella 56

Sub. 10	categoria A/2	classe 5	consistenza 7,5 vani	Rendita € 445,44
Sub. 11	categoria C/6	classe 3	consistenza 37 mq	Rendita € 51,59

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Fabbricati, Schede catastali e Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 21/09/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, 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

La **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Gli immobili pervengono in proprietà all'Esecutata in forza di donazione in data 20/11/2001 n. [REDACTED] repertorio Dott.

L'Esecutata accetta la donazione in regime di comunione dei beni personali, quali beni personali le unità immobiliari di cui al mappale 56 subalterni delle parti comuni inerenti alla proprietà esclusiva.

In forza di denuncia di variazione [REDACTED], registrata al [REDACTED], per divisione, fusione ed ampliamento, la soppressione delle unità immobiliari al mappale 56 sub. 7 e 8 dava origine fra le altre alle nuove particelle al mappale 56 subalterni 10 – 11 foglio 11 sezione NCT del Catasto Fabbricati.

[REDACTED] hanno scelto il regime

della separazione dei beni (Fonte: Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del Comune di Seniga Provincia di Brescia).
(Dati desunti dalla dichiarazione e certificazione notarile in atti).

Quota di proprietà:	Intera (1/1)
Condizioni limitanti	Non sono presenti limitazioni oneri o gravami.
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	Libero

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non dichiarati e non rilevati.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Non dichiarati e non rilevati

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

21/09/2023

Ispezione telematica, indagini presso conservatoria dei registri immobiliari, estrazione planimetrie.

05/10/2023

Accesso al bene accompagnato dal Custode Giudiziario.
Esito dell'accesso negativo.

26/10/2023

Accesso al bene, relativa ispezione, misurazioni, riprese fotografiche. Accompagnato dal Custode giudiziario

26/10/2023

Due diligence presso il Comune di Pralboino.
Esaminate pratiche edilizie e atti depositati.

7. Analisi estimativa

Sono state compiute indagini finalizzate al rilevamento di valori di beni immobiliari analoghi.

La ricerca non ha dato esiti anche in ragione del carattere molto particolare dell'edificio: porzione di bifamiliare in zona agricola e in ambito produttivo zootecnico in attività.

E' stato assunto un valore orientativo di beni analoghi per stato manutentivo in territorio rurale. Stimati in Euro/mq 600,00

Assunzioni limitative - Non presenti.

Condizioni limitative - Non presenti.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'immobile destinato ad uso residenziale in ambito agricolo ha come uso compatibile quello vigente per il quale è stato legittimamente realizzato.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione Sistema di Stima.

Sono stati individuati e applicati tutti i correttivi che la condizione ha richiesto.

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT Mappale 56

Sub. 10 categoria A/2 classe 5 consistenza 7,5 vani Rendita € 445,44
 Sub. 11 categoria C/6 classe 3 consistenza 37 mq Rendita € 51,59

Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato**ALLEGATO 1**

		Superficie Lorda	Coefficiente valutazione	Superficie ragguagliata	Valore di stima a mq	Valore al lordo di correttivi	RIDUZIONI E DETRAZIONI	
								Valore rideterminato
1	Vani utili primo piano	128,50	1	128,50				
2	Terrazzo	9,86	0,25	2,47				
3	Vani non residenziali piano terra	70,89	0,6	42,53				
4	Autorimessa	41,88	0,5	20,94				
5	TOTALE			194,44	600,00	116.663,40 €		
6	Assenza pertinenza esclusive						0,10	104.997,06 €
7	Presenza allevamenti						0,10	94.497,35 €
8	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da corrispondere per cambio d'uso da agricolo a residenziale						- €	94.497,35 €
9	Lavori di adeguamento						- 5.000,00 €	89.497,35 €
10	TOTALE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONE DI LIBERO MERCATO							89.000,00 €
11	TOTALE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA							85.000,00 €

NOTE:

Si è assunto un valore dell'immobile nelle condizioni dello stato di fatto stabilito in € 600/mq lordo commerciale.

Non è stato possibile individuare valori di riferimento per scarsità di offerta e per le condizioni molto particolari nelle quali si trova l'unità immobiliare.

Tali condizioni corrispondono alla circostanza per cui l'immobile è inserito in una zona classificata agricola nel vigente PGT.

L'unità immobiliare è priva di pertinenze di proprietà e non sono stati rintracciati atti convenzionali che certifichino l'esistenza di servitù di passaggio, del resto scontate poiché diversamente l'unità risulterebbe inaccessibile.

Resta uno stato di commistione tra le due unità immobiliari e tra queste e i capannoni zootecnici che rendono lo stato dei luoghi complesso, anche in relazione alla futura gestione degli stessi.

Si rimarca inoltre la circostanza per cui l'immobile rientra nella sfera di influenza degli edifici zootecnici che costituiscono condizionamento rilevante.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in **€ 89.000,00** diconsi Euro ottantanovemila/00 (**vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 85.000,00** diconsi Euro ottantacinquemila/00 (**vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1**)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Architetto Claudio Buizza, Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 677

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

Data rapporto valutazione: 07/12/2023



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato ALLEGATO 1**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata - OMISSIS**
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografici degli interni – Piano Terra e Piano Primo
5. Copia Atto di provenienza – OMISSIS in atti depositati presso il Tribunale di Brescia
6. Pianta di rilievo con indicazioni delle superfici
7. Copia titoli autorizzativi
8. Copia richiesta permesso di agibilità – documentazione comprovante richiesta e documentazione attestante esistenza di certificazioni di varia natura
9. Copia eventuali convenzioni urbanistiche - OMISSIS
10. Estratti strumenti urbanistici
11. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica - OMISSIS
12. Estratto mappa catastale
13. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
14. Scheda catastale
15. Visura storica per immobile
16. Relazione notarile ventennale - OMISSIS in atti depositati presso il Tribunale di Brescia
17. Ispezione ipotecaria – Dichiarazione e Certificazione Notarile del 02/08/2023
18. Eventuali spese condominiali arretrate - OMISSIS
19. Attestato di Certificazione Energetica NON PRESENTE

ALLEGATO 1

Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato

	Superficie Lorda	Coefficiente valutazione	Superficie raggugliata	Valore di stima a mq	Valore al lordo di correttivi	RIDUZIONI E DETRAZIONI	
							Valore rideterminato
1 Vani utili primo piano	128,50	1	128,50				
2 Terrazzo	9,86	0,25	2,47				
3 Vani non residenziali piano terra	70,89	0,6	42,53				
4 Autorimessa	41,88	0,5	20,94				
5 TOTALE			194,44	600,00	116.663,40 €		
6 Assenza pertinenza esclusive						0,10	104.997,06 €
7 Presenza allevamenti						0,10	94.497,35 €
8 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da corrispondere per cambio d'uso da agricolo a residenziale						- €	94.497,35 €
9 Lavori di adeguamento						- 5.000,00 €	89.497,35 €
10 TOTALE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONE DI LIBERO MERCATO							89.000,00 €
11 TOTALE VALORE DI STIMA IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA							85.000,00 €

NOTE:

Si è assunto un valore dell'immobile nelle condizioni dello stato di fatto stabilito in € 600/mq lordo commerciale.

Non è stato possibile individuare valori di riferimento per scarsità di offerta e per le condizioni molto particolari nelle quali si trova l'unità immobiliare.

Tali condizioni corrispondono alla circostanza per cui l'immobile è inserito in una zona classificata agricola nel vigente PGT.

L'unità immobiliare è priva di pertinenze di proprietà e non sono stati rintracciati atti convenzionali che certifichino l'esistenza di servitù di passaggio, del resto scontate poiché diversamente l'unità risulterebbe inaccessibile.

Resta uno stato di commistione tra le due unità immobiliari e tra queste e i capannoni zootecnici che rendono lo stato dei luoghi complesso, anche in relazione alla futura gestione degli stessi.

Si rimarca inoltre la circostanza per cui l'immobile rientra nella sfera di influenza degli edifici zootecnici che costituiscono condizionamento rilevante.

ALLEGATO 3

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI



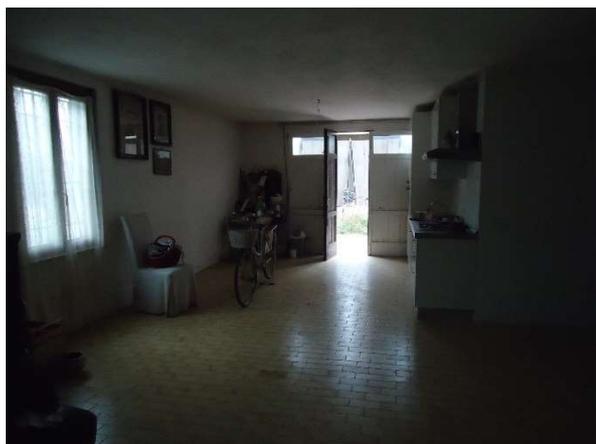
ALLEGATO 4/1

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI – PIANO TERRA



ALLEGATO 4/2

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI – PIANO TERRA



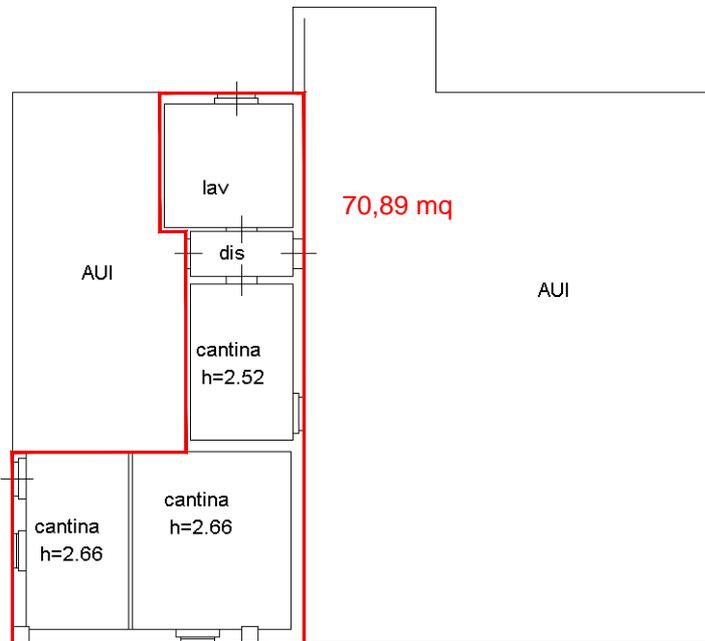
ALLEGATO 4/3

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI – PIANO PRIMO

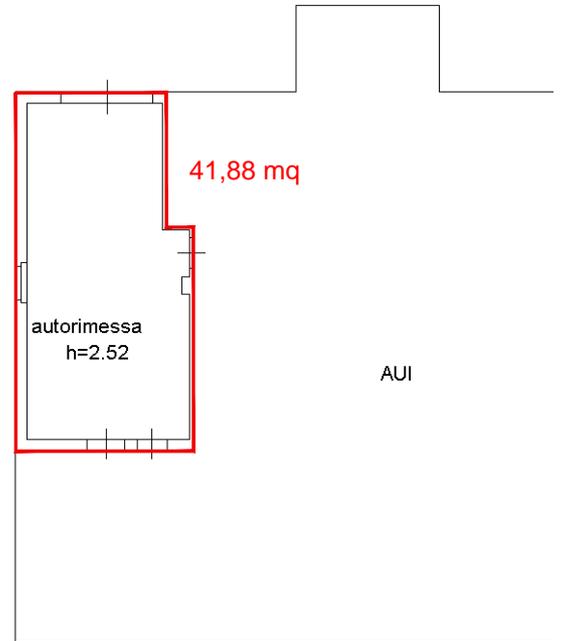


ALLEGATO 6

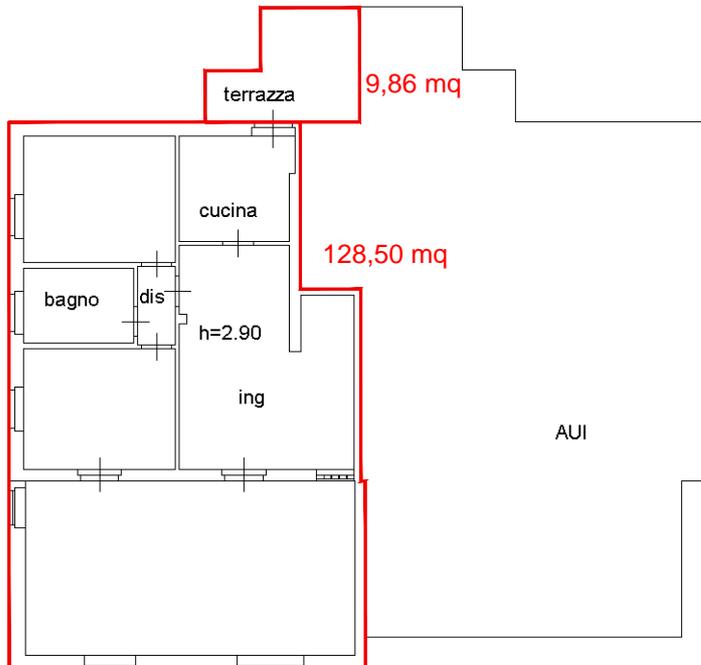
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





COMUNE DI PRALBOINO

PROVINCIA DI BRESCIA

Tel. (030) 954129 - Fax (030) 9547397
P. IVA 00727320988

UTC/Autorizzazioni/DIA 2001

UFFICIO TECNICO

OGGETTO : Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. [REDACTED]

Con riferimento alla **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** da Lei presentata in data [REDACTED] **per opere di ristrutturazione del fabbricato ad uso residenziale** [REDACTED] riguardanti interventi edilizi individuati nell'allegato "A" del D.G.R. 25 Settembre 1998, n. 6/38573 (**lettera G**), da eseguirsi sul fabbricato sito in Pralboino (BS) Via per Gambara 30, identificato al N.C.T.R. con il Foglio n. 11, mapp. 56 (Ex 56-57-58-59-60-185), sezione censuaria di Pralboino, si comunica che l'Ufficio Tecnico Comunale (ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge n. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni), **ha rilevato la conformità urbanistica con l'ammissibilità della D.I.A.**

Si ricorda alla S.V. che la validità della pratica è subordinata al ritiro di una copia timbrata e vistata di detta **Denuncia di Inizio Attività** presso l'Ufficio Tecnico Comunale (nei giorni di Lu-Me-Ve dalle 9.30 alle 12.30) previo versamento presso la Tesoreria Comunale (Banca Popolare di Cremona) al ricevimento della presente della somma di **L. 414.840** pari a **Euro 214,25** previo ritiro della reversale presso l'Ufficio Ragioneria (nei giorni di Ma-Me-Gio dalle 9.30 alle 12.30), nonché del versamento della somma di **L. 100.000** per diritti di segreteria prima di essere definitivamente archiviata al n. [REDACTED]

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare la corrispondenza delle opere eseguite con quanto dichiarato nella relazione tecnico illustrativa di asseverazione allegata alla domanda e in caso di accertata difformità, di promuovere i provvedimenti previsti dalle vigenti norme in materia.

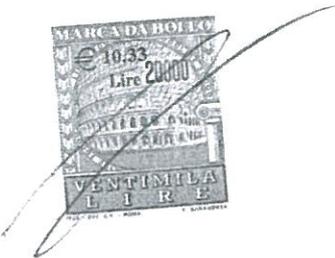
Distinti Saluti.



IL RESPONSABILE DELL'U.T.C
 (Geom. Geminelli Enzo)

2002

COMUNE DI PRALBOINO
 PROV. DI BRESCIA
 18 APR. 2002
 Prot. n. 1932
 Cl. ___ Cat. 10 Fasc. ___



ALLEGATO 7/2

AL SIGNOR SINDACO
 del comune di
 PRALBOINO - BS

OGGETTO: Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità.

Pratica edilizia [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED] per ristrutturazione fabbricato rurale ad uso civile abitazione in questo comune in via per Gambara n° 30 - foglio 11 - mappale 56

DICHIARA

che la suddetta costruzione è stata definitivamente ultimata in data **18-4-2001** e che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla allegata documentazione ed in particolare dal certificato di regolare esecuzione e dalla dichiarazione del direttore dei lavori Dott. Ing. Antonio Comincini, resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425;

CHIEDE

il certificato di abitabilità per la suddetta costruzione, ai sensi dell'art. 221 e 226 del T.U.L.S.S. - approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, l'attribuzione del numero civico ai sensi del vigente regolamento anagrafico e lo svincolo delle garanzie prestate.

1979

COMUNE DI PRALBOINO
N. 2465 PROT.
9 JUL 1979
Cat. 10 Cl. 10 Fasc. 3



ALLEGATO 7/3

ALL' Egregio Sig. Sindaco

Comune di Pralboino

Oggetto: Nuova costruzione complesso immobiliare



comprenden-

te n° 4 capannoni e casa guardiano con annessi Magazzino - Deposito Autorimessa - ufficio - Servizi e locali accessori cantina, lavanderia, centrale termica; Il tutto da erigersi sui mappali n° 56-57-58-59-60-185 del foglio n° 11 in Comune Censuario di Pralboino, S.P. n° 64 Borgo S. Giacomo Gambara tra le progressive Km. 27,746 e km. 27,821 in località Bolzane (Vicinanze C.na Fornacina).

Premesso che il qui sottoscritto ha completato come da Concessione Edilizia n° 40/78 la Costruzione del complesso solo per quanto concerne i n° 4 Capannoni come da certificato di Agibilità Pratica Edilizia n° 40/78 rilasciato il 23/5/1979 lasciando in sospeso la nuova costruzione rurale della casa guardiano con annessi i locali come in oggetto, specificando inoltre che questa fa parte integrante del complesso regolarmente approvato e di cui la casa era stata presentata come progetto planivolumetrico (Tav. A e Tav. C 1) con relativo atto costituzione di vincolo

1774

COMUNE DI PRALBOINO

Provincia di Brescia

OGGETTO: PROGETTO NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE [REDACTED]
[REDACTED] COMPRENDE N.4 CAPANNONI E CASA
GUARDIANO CON ANNESSI MAGAZZENO ED AUTORIMESSA, IL TUTTO
DA ESEGUIRSI SUI MAPPALI N.56-57-58-59-60-185 DEL FOGLIO
N.11 IN COMUNE CENSUARIO DI PRALBOINO, STRADA PROVINCIA-
LE N.64 BORGO S.GIACOMO-GAMBARA TRA LE PROGRESSIVE KM.
27,746 e KM.27,821 IN LOCALITA' "BOLZANE" (vicinanza C.na
Fornacina).

Proprietario e Committente



DISEGNO:



ALLEGATI:

- Estratto mappa

scala 1:2000

COMUNE DI PRALBOINO

Visto il Sindaco, approva
il presente progetto.

Li 26.10.1979



IL SINDACO
[Signature]

PROGETTISTA E D.L.

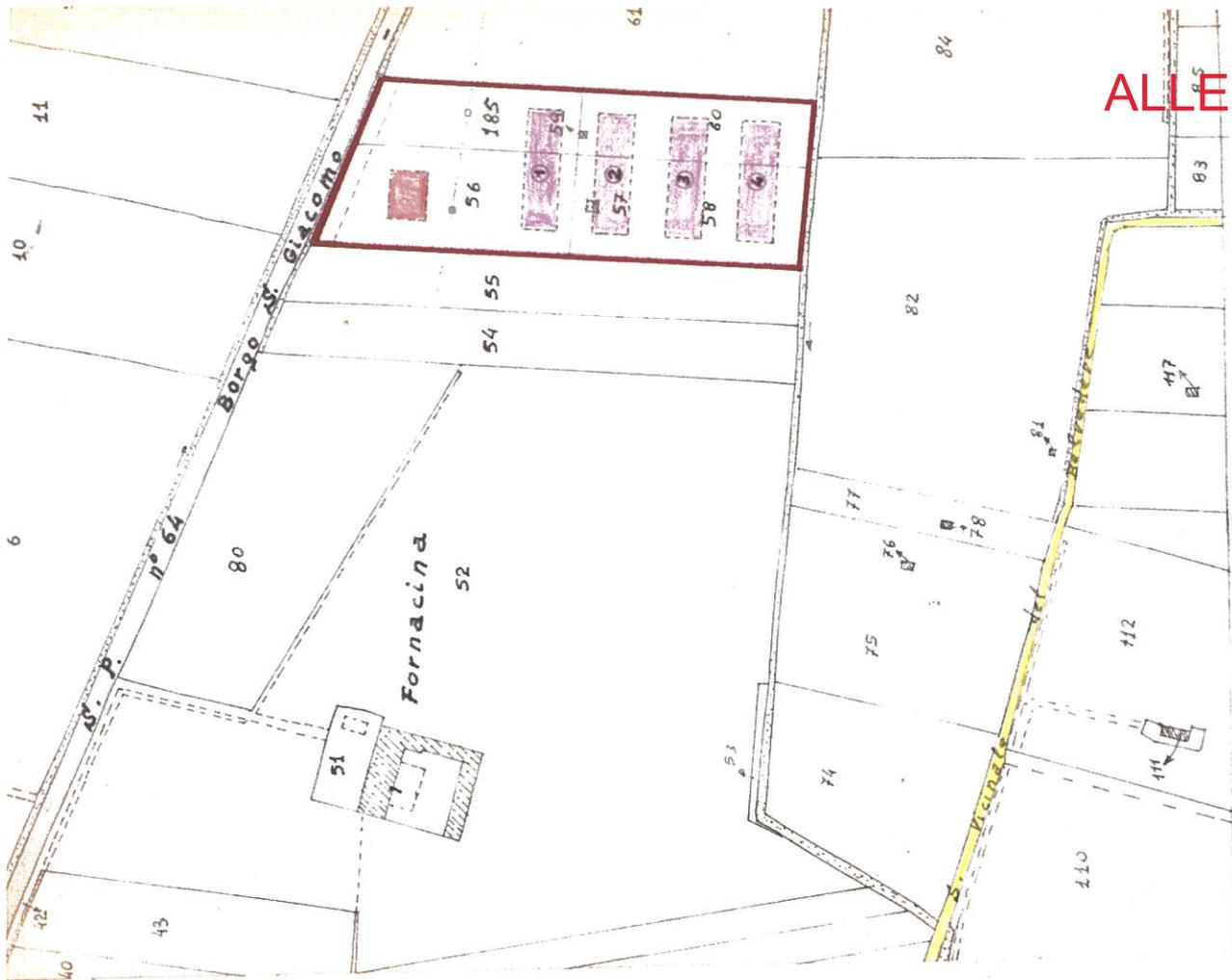
Molinari Geom. Mario
Via Monte Grappa, 13A
25020 Pralboino (Bs)



[Signature]

Legenda

-  Strade Provinciali
-  Strade Comunali e vicinali
-  Fabbricati esistenti
-  Fossi e canali
-  Terreni di proprietà oggetto delle nuove costruzioni mapp. 56-57-58-59-60-185
-  *CANTIERI DI RECENTE ESECUZIONE*
-  Nuova costruzione casa guardiano ufficio - autorimesse e magazzino
-  Ubicazione Cabina volante esistente
-  Linea ENEL



ALLEGATO 7/5

COMUNE CENSUARIO DI PRALBOINO

N.C.T.R.

1879

COMUNE DI PRALBOINO

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: Progetto nuova costruzione complesso immobiliare [redacted]
 [redacted] comprendente n° 4 capannoni e casa guar-
diano con annessi magazzini ed autorimessa il tutto da eri-
gersi sui mappali n° 56-57-58-59-60-135 del foglio n° 11 in
Comune Censuario di Pralboino Strada Provinciale n° 64 Borgo
S. Giacomo - Garbara tra le progressive km. 27,746 e Km27,821
Località Bolzane (Vicinanze C.nu Fornacina).

PROPRIETARIO E COMMITTENTE:



DISEGNO:



Progetto Abitazione

Allegati:

- | | | |
|----------------------|-------|-------|
| - Pianta piano Terra | scala | 1:100 |
| - Pianta 1° Piano | " | 1:100 |
| - Pianta Coperture | " | 1:100 |

Progettista e D.L.

Impresa Appaltante

Geom. Mario Molinari
Via Monte Grappa, 13/A
25020 - Pralboino (Bs)

[Handwritten signature of Geom. Mario Molinari]



COMUNE DI PRALBOINO

Visto il Sindaco approva
 il presente progetto.
 Li 26.10.1979



IL SINDACO

[Handwritten signature of the Mayor]

2009

ALLEGATO 8/1



Mod. 90 - Richiesta certificato di agibilità

AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO
PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI PRALBOINO
PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: Richiesta certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 .

[Redacted]

[Redacted] in qualità di **PROPRIETARIA** dell'immobile ubicato in Pralboino via **C.na Fiorella** n. // di cui a mappali n. **56** subalterno n. del Foglio n. **11** NCT del Comune di Pralboino, adibiti ad uso **RESIDENZIALE**, in riferimento a:

[Redacted]

COMUNE DI PRALBOINO	
PROVINCIA DI BRESCIA	
[Redacted]	
Cat. <u>6</u>	Fasc. _____
assegnato a <u>SC</u>	

CHIEDE

il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 301/02 ed allega la seguente documentazione:

- Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di **BRESCIA** dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e s.m.i.;
- Certificazione statica per le opere strutturali;
- Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Certificato del competente ufficio tecnico regionale, di conformità alla normativa di edilizia antisismica ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e delle relative leggi regionali;
- Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 81-83-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e dell'art. 1 della Legge 10/1991;
- Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (Legge 966/1965) secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e al D.M. 4 maggio 1998 oppure ricevuta, rilasciata dal Comando Provinciale di, dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5 del D.P.R. 37/1998 ove attestati la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;
- Dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2-7 del D.M. 1 febbraio 1986;

PERMESSO DI COSTRUIRE
DOMANDA A LIBILITA'

2009

ALLEGATO 8/2

COMUNE DI PRALBOINO
PROVINCIA DI BRESCIA

Cat. _____
assegnato a _____

Spett.le
Ufficio Tecnico del Comune di
PRALBOINO (BS)

OGGETTO: Dichiarazione congiunta di cui alla legge 373/76 ovvero alla legge 10/91 relativamente
agl'immobile siti in via C.na Fiorella n. //, di cui _____

I sottoscritti:

Progettista dell'Isolamento Termico
iscritto all' _____
con studio in _____
telefono _____

Collegio dei Geometri

della prov. di _____
via _____

Direttore Lavori dell'Isolamento Termico
iscritto all' _____
con studio in _____
telefono _____

della prov. di _____
via _____

Progettista dell'Impianto di Riscaldamento
iscritto all' _____
con studio in _____
telefono _____

della prov. di _____ al n. _____
via _____

Direttore Lavori dell'Impianto di Riscaldamento
iscritto all' _____
con studio in _____
telefono _____

della prov. di _____ al n. _____
via _____

Installatore dell'Impianto di Riscaldamento
iscritta all' _____
con sede in _____
telefono _____

della prov. di _____ al n. _____
via _____

Costruttore dell'Edificio _____

iscritto all'Albo dei Costruttori della Provincia di _____

al n. _____

con sede in _____

telefono _____

DICHIARANO E CERTIFICANO

Ciascuno per gli obblighi di competenza e sotto la propria piena responsabilità, ai sensi dell'articolo 17 della legge 30.04.1976 n. 373 e dell'articolo 20 del decreto del presidente della repubblica. 28.06.1977 n. 1052, ovvero dell'articolo 23 della legge 09.01.1991 n.10, che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione depositata dal committente presso i competenti uffici comunali in data (**data progetto**)

Devono sottostare alla legge 10/91 gli edifici i cui progetti sono stati presentati in Comune dopo il 17/01/1991.

La dichiarazione e la certificazione del progettista riguardano la conformità del progetto alle disposizioni di legge.

ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI

COMUNE DI PRALBOINO
Provincia di Brescia



VARIANTE GENERALE
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi della L.R. 12/2015

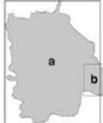
PIANO DELLE REGOLE
R1 - Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano ed extraurbano
scala 1:5.000

Adottato con Delibera del C.C. n. **40**
del **25/9/2018**

Approvato con Delibera del C.C. n. **2**
del **19/2/2019**

Il Sindaco
Franco Speti

Il Responsabile del Settore Tecnico
ing. Alessandro Bocchetti



Pubblicato sul B.U.R.L. n. del



arch. Nicola Cantarelli



Legenda

Confine Comunale

corpi idrici

viabilità di progetto

fasce di rispetto stradale

Ambito di Trasformazione del Documento di Piano

ambito di trasformazione commerciale

ambito di trasformazione produttivo

ambito di trasformazione residenziale

Comparti del Piano delle Regole

NAF

NAF di origine rurale

verde di pregio storico

ambiti residenziali consolidati relativi a prima edificazione negli anni 1896-1958 (B1)

ambiti residenziali consolidati relativi a prima edificazione negli anni 1959-1999 (B2)

ambiti residenziali consolidati edificati dall'anno 2000 o edificabili (B3)

ambiti produttivi consolidati

ambiti commerciali consolidati

servizi pubblici e di interesse pubblico generale esistenti

servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di previsione

ambiti agricoli produttivi (E1)

ambiti agricoli di rispetto dell'abitato (E2)

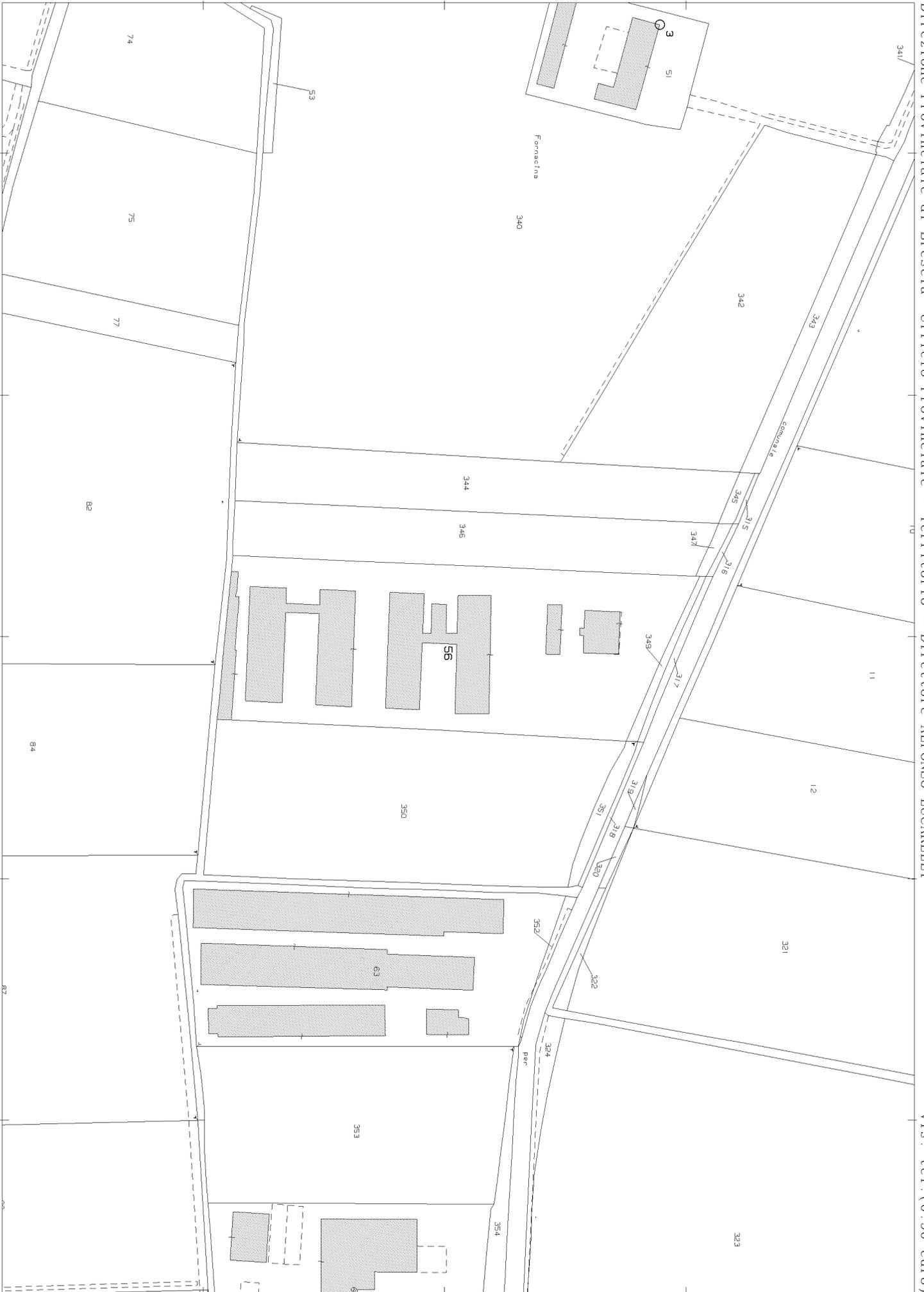
ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale (E3)

PLUS

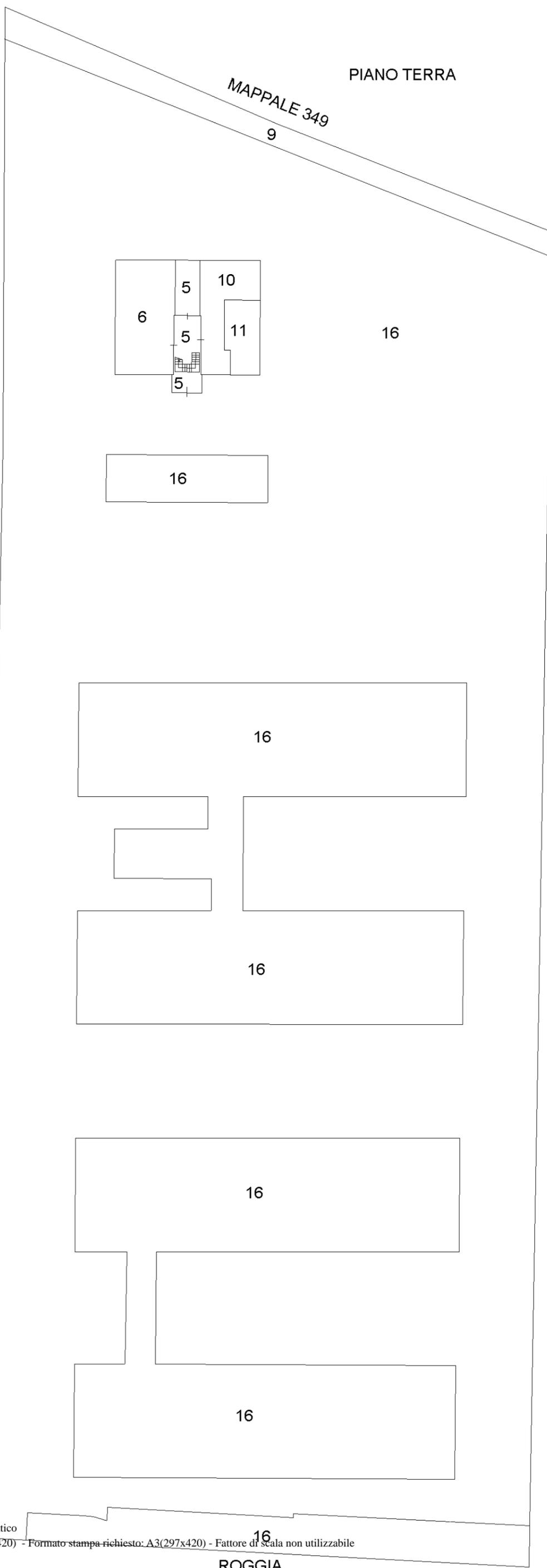
N=5012200

E=1596800

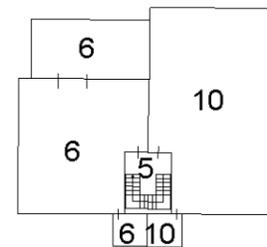
1 Particella: 56



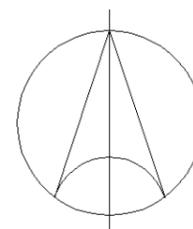
MAPPALE 346



PIANO PRIMO



MAPPALE 350



Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 21/09/2023
 Ora: 17:57:15
 Numero Pratica: T341649
 Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PRALBOINO	Sezione NCT	Foglio 11	Particella 56	Tipo mappale	del:
---------------------	----------------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	cascina fiorella		T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICO, ATRIO, SCALA E CENTRALE TERMICA) AI SUB.6 E 10.
6	cascina fiorella		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	cascina fiorella		T			AREA URBANA DI MQ. 145
10	cascina fiorella	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	cascina fiorella	SNC	T			AUTORIMESSA
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	cascina fiorella	29	T			ALLEVAMENTO AVICOLO

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. BS0386013 del 26/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pralboino

Via Veronica Gambara

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 11

Particella: 56

Subalterno: 10

Compilata da:

Triglia Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

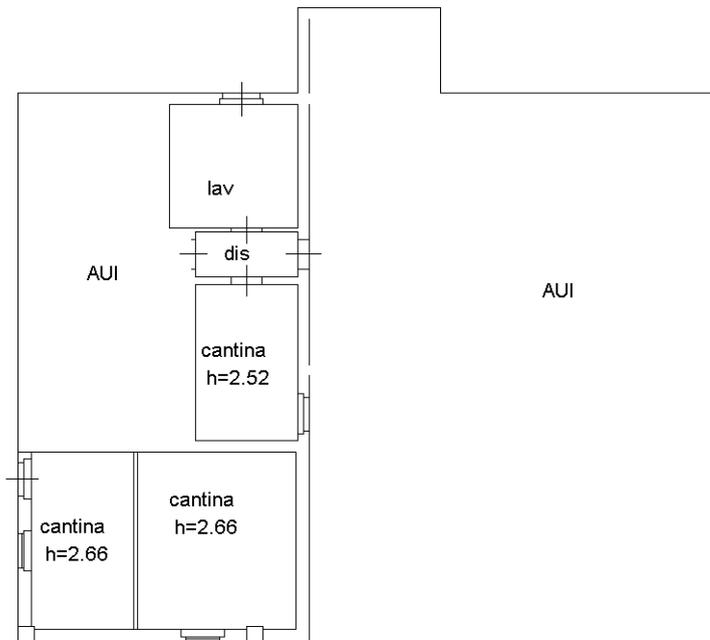
Prov. Brescia

N. 3843

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di PRALBOINO(G977) - < Sez. urbana NCT - Foglio 11 - Particella 56 - Subalterno 10 >
CASCINA FIORELLA n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BS0386013 del 26/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pralboino

Via Veronica Gambara

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 11

Particella: 56

Subalterno: 11

Compilata da:

Triglia Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

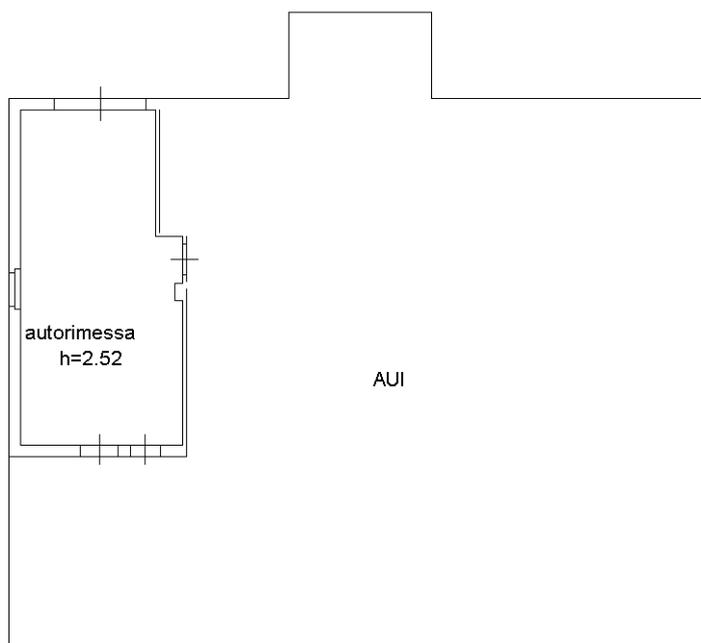
Prov. Brescia

N. 3843

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2023 - Comune di PRALBOINO(G977) - < Sez. urbana NCT - Foglio 11 - Particella 56 - Subalterno 11 >
CASCINA FIORELLA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2023

Dati della richiesta	Comune di PRALBOINO (Codice:G977) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 11 Particella: 56 Sub.: 10

INTESTATO

(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale

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	NCT	11	56	10			A/2	5	7,5 vani	Totale: 146 m² Totale: escluse aree scoperte**: 143 m²	Euro 445,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CASCINA FIORELLA n. SNC Piano T-1											
Notifica												Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G977 - Foglio 11 - Particella 56

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/04/2012

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	NCT	11	56	10			A/2	5	7,5 vani		Euro 445,44	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2012 Pratica n. BS0101154 in atti dal 13/04/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13511.1/2012)
Indirizzo	CASCINA FIORELLA n. SNC Piano T-1											
Notifica												Mod.58

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2023

Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
-------------	---

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G977 - Foglio 11 - Particella 56

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2009

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	NCT	11	56	10			A/2	5	7,5 vani	Euro 445,44	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2009 Pratica n. BS0354997 in atti dal 26/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45486.1/2009)
Indirizzo	VIA VERONICA GAMBARA n. SN Piano T-I										
Notifica	Partita										
Mod.	Mod.58										
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2008

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	NCT	11	56	10			A/2	5	7,5 vani	Euro 445,44	VARIAZIONE del 26/09/2008 Pratica n. BS0386013 in atti dal 26/09/2008 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 29139.1/2008)
Indirizzo	VIA VERONICA GAMBARA n. SN Piano T-I										
Notifica	Partita										
Mod.	Mod.58										
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2023

Situazione degli intestati dal 26/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale ACCETTATA Trascrizione n. 28739.1/2001 Reparto PI di BRESCIA in

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. NCT Foglio 11 Particella 56 Subalterno 7; Sez. urb. NCT Foglio 11 Particella 56 Subalterno 8;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2023

Dati della richiesta	Comune di PRALBOINO (Codice:G977)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 11 Particella: 56 Sub.: 11

INTESTATO

	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
--	---

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	NCT	11	56	11			C/6	3	37 m²	Totale: 42 m²	Euro 51,59	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo CASCINA FIORELLA n. SNC Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G977 - Foglio 11 - Particella 56

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/04/2012

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	NCT	11	56	11			C/6	3	37 m²		Euro 51,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2012 Pratica n. BS0101154 in atti dal 13/04/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13511.1/2012)
Indirizzo CASCINA FIORELLA n. SNC Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G977 - Foglio 11 - Particella 56

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2009

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	NCT	11	56	11			C/6	3	37 m ²		Euro 51,59	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2009 Pratica n. BS0354997 in atti dal 26/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45486.1/2009)
Indirizzo VIA VERONICA GAMBARA n. SN Piano T												
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2008

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	NCT	11	56	11			C/6	3	37 m ²		Euro 51,59	VARIAZIONE del 26/09/2008 Pratica n. BS0386013 in atti dal 26/09/2008 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 29139.1/2008)
Indirizzo VIA VERONICA GAMBARA n. SN Piano T												
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. NCT Foglio 11 Particella 56 Subalterno 7; Sez. urb. NCT Foglio 11 Particella 56 Subalterno 8;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2023

Data: 21/09/2023 Ora: 17.34.02

Fine

Visura n.: T329199 Pag: 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Spett.le

ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.

COOPERATIVA FIDI E GARANZIA

DEL CREDITO PER ARTIGIANI E

PICCOLE IMPRESE SOCIETA'

COOPERATIVA A RESPONSABILITA'

LIMITATA

Brescia (Bs)



DICHIARAZIONE E CERTIFICAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dr. Giovanni Battista Calini, Notaio in Brescia, iscritto per il ruolo nel Collegio Notarile di Brescia, a seguito degli esami dei Pubblici Registri eseguiti presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA

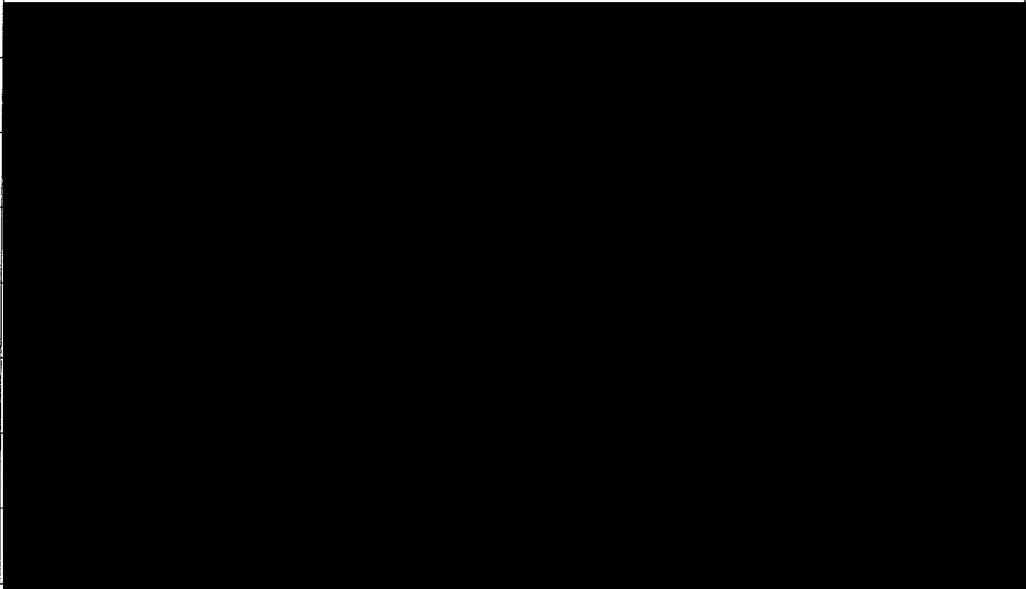
che gli immobili oggetto del verbale di pignoramento notificato in data 15/7/2023 N.6001/Cron del Tribunale di Brescia, trascritto a Brescia il 31/7/2023 ai N.ri 34359/23943, a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Brescia (Bs), siti in Comune di Pralboino (Bs) censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. NCT foglio 11

mappale 56 sub.10 Cascina Fiorella n.SNC p.T-1 Cat.A/2 cl.5 v.7,5 RC€ 445,44

mappale 56 sub.11 Cascina Fiorella n.SNC p.T Cat.C/6 cl.3 mq.37 RC€ 51,59

risultano attualmente di proprietà, quali beni personali, della signora:



nali, le porzioni di area distinte al foglio 11 mappali 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 185

del Catasto Terreni del Comune di Pralboino.

In forza di variazione tipo mappale in data 11/9/1978 Protocollo N.43152, registrata ai N.ri 154.1/1978 e 154.2/1978 di Protocollo, per fusione delle particelle

56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 185 foglio 11 del Catasto Terreni si costituiva la nuova unità immobiliare al mappale 56 Ente Urbano della superficie di ha 1.27.90 foglio

11 del Catasto Terreni.

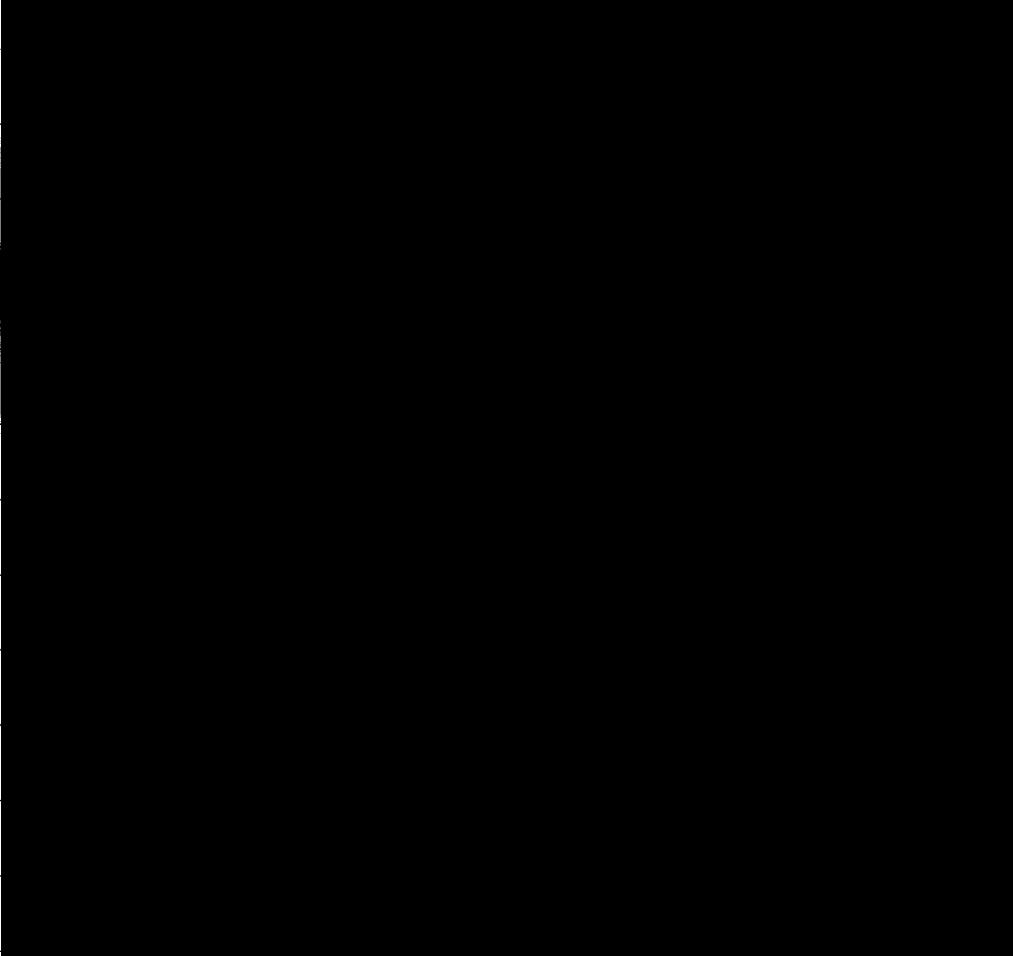
Sull'area venivano edificati degli immobili costituiti da quattro capannoni e fabbricato con caratteristiche civili già identificati ai Protocolli 1357/1983 -

1358/1983 - 1359/1983 e per denuncia di variazione per fusione e frazionamento

in data 22/9/1987 Protocollo N.144099, registrata al N.4848.1/1987 di Protocollo, censiti al mappale 56 subalterni 1 e 2 Sez.NCT foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Pralboino.

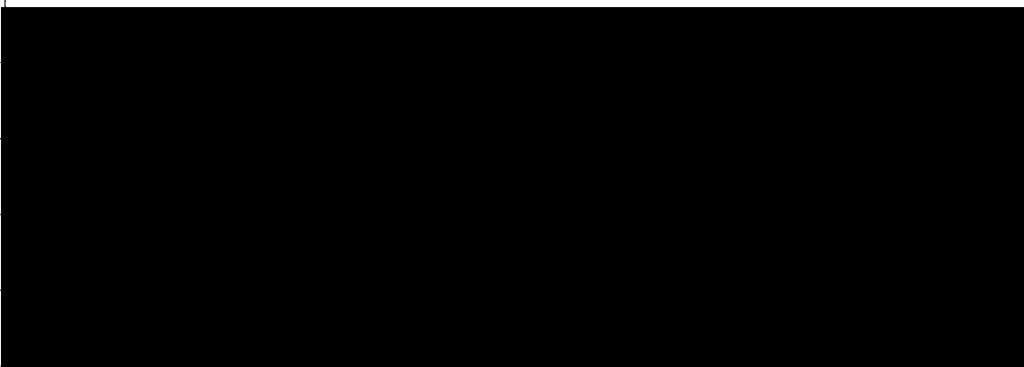
In forza di denuncia di variazione in data 13/6/2001 Protocollo N.236226, registrata al N.11932.1/2001, per frazionamento per trasferimento di diritti, diversa

distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, la soppressione dell'unità immobiliare al mappale 56 sub.1 dava origine alle nuove particelle al mappale 56 subalterni 6 - 7 - 8 foglio 11 Sez.NCT del Catasto Fabbricati.



ATTESTA

che gli immobili in oggetto risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:



- verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 31/7/2023 ai N.ri

34359/23943 a favore di ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L. COOPERATIVA

FIDI E GARANZIA DEL CREDITO PER ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE

SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in

Brescia (Bs), a carico della signora

gravante gli immobili censiti al mappale 56 subalterni

10 e 11 foglio 11 del Catasto Fabbricati.

Tutto quanto sopra statuisce fino alla data del giorno 1/8/2023 per le trascrizioni

e le iscrizioni.

Brescia, 2 agosto 2023.

In Fede.
