



**MARFIN**  
PROGETTI  
DARIA MARINI

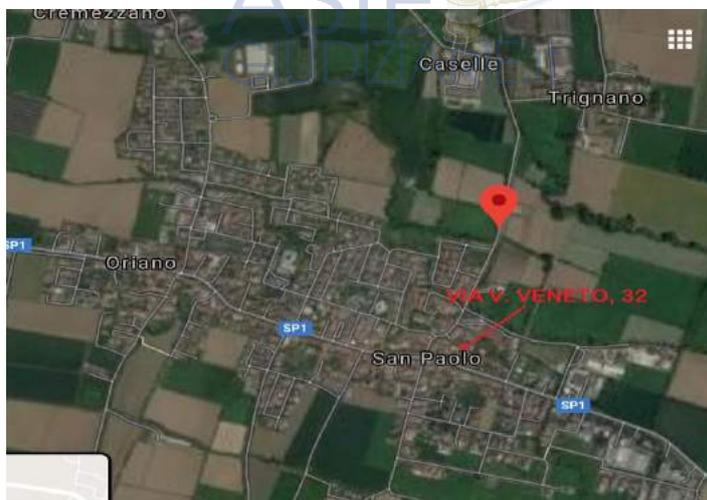
## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare

824/2019

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. FRANCHIONI STEFANO



## RAPPORTO di VALUTAZIONE

### IMMOBILE:

COMUNE di **SAN PAOLO (BS)**, Via Vittorio Veneto n° 32, **unità immobiliare** al piano rialzato, oltre a un **posto auto scoperto** ed un **posto auto coperto** al piano terra.

### CREDITORE PROCEDENTE:

**ISEO SPV SRL**, con sede in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n° 1 C.F. 0504560068, a seguito dell'acquisizione dei crediti "in sofferenza" da Unione di Banche Italiane Spa, con sede a Bergamo in Piazza Vittorio Veneto n° 8, C.F. e P.Iva 04334690163.

### ESECUTATO:

**OMISSIS**, nato a XXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, **C.F. XXXXXXXXXXXX**, residente a XXXX (XX), Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### CTU:

**GEOM. DARIA MARINI**, con Studio a Leno (BS) in Via Mazzini n°15, P.Iva 03912120981.



**MARFIN PROGETTI - DARIA MARINI**

Via Mazzini, 15 - 25024 LENO - BS - Tel. 030 9068921 - Fax 030 9048298

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

P.IVA 03912120981 - C.F. MARFIN PRO 0113511376  
Banca CASSA PADANA AG. BRESCIA - IBAN IT58 083 4011 2000 0000 0953942

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **Esecuzione Immobiliare n. 824/2019**

### **RAPPORTO di VALUTAZIONE**



#### **GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. FRANCHIONI STEFANO**

#### **IMMOBILE:**

**COMUNE di SAN PAOLO (BS)**, Via Vittorio Veneto n° 32, **unità immobiliare** al pianorizzato, oltre a **un posto auto coperto, ed un posto auto scoperto** nella corte al piano terra.

#### **CREDITORE PROCEDENTE:**

**ISEO SPV SRL**, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n° 1, codice fiscale 05045600268, intervenuto nel credito originario di **UBI BANCA SPA**, con sede a Bergamo, codice fiscale 03053920165.

#### **ESECUTATO:**

**OMISSIS**, nato a XXXX in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, **C.F. OMISSIS**, residente a OMISSIS (XX), Via XXXXXXX n° XX.

#### **PREMESSA:**

Con Decreto di Nomina del 13 febbraio 2020, **il G.O.T. DR.SSA LIANA ZACCARA**, nominava **C.T.U. la Geometra DARIA MARINI**, nata a Brescia il 15 Dicembre 1979, C.F. MRN DRA 79T55 B157R, P.Iva 03912120981 con studio a LENO, via G. Mazzini n°15, Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia, Categoria VII industriale N° 201 e iscritta al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n° 4792.

Lo scrivente in data 19 febbraio 2020, nella cancelleria dell'ufficio esecuzioni immobiliari avanti al funzionario giudiziario Dott.ssa Annalisa Ciciriello, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Nella medesima udienza veniva formulato il quesito qui sotto riportato composto da diversi punti, identificati con le lettere dalla "A" alla "G".

Le risposte ai vari punti saranno fornite una ad una.

#### **FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

In data 4 marzo 2020 è stata richiesta copia dell'atto di provenienza al Notaio Fabrizio Santosuosso e in data 5 marzo 2020 è stata inviata la copia alla sottoscritta a mezzo mail.

In data 3 marzo 2020 sono state richieste all'Agenzia delle Entrate, ed in seguito estratte, le planimetrie catastali dell'appartamento, del posto auto scoperto e del posto auto coperto.

In data 5 marzo 2020 è stata inviata la pec all'ufficio protocollo del Comune di San Paolo relativa alla richiesta di accesso agli atti per la verifica edilizia-urbanistica dell'immobile.

In data 16 aprile 2020 è stata richiesta all'agenzia delle Entrate la verifica dell'esistenza di contratti di locazione in corso.

Nei giorni successivi riceveva risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla verifica delle locazioni.

In data 30 giugno 2020 riceveva risposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo, il quale richiedeva il pagamento di € 25 per la ricerca da svolgere in archivio.

In data 7 luglio 2020 veniva svolto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo, con estrazione delle copie, e successivamente pagati i diritti per € 22.60.

Nella stessa data, la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato senza preavviso, per verificare se l'appartamento fosse abitato da qualcuno.

I vicini riferivano che da mesi non abita più nessuno e che saltuariamente vengono a ritirare la posta.

In data 8 settembre 2020 veniva effettuata una visura catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

In data 28 ottobre 2020 veniva svolto il sopralluogo in presenza del custode giudiziario Dott. Valter Seddio, durante il quale sono state scattate alcune fotografie e rilevate le misure dei locali dell'appartamento.

In data 29 gennaio 2021 il CTU depositava in via telematica la perizia.

### RISPOSTE AI QUESITI:

#### QUESITO "A": Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

**PUNTO 1.** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

**RISPOSTA:** L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ha posto a disposizione la seguente documentazione:

- o Certificazione notarile ventennale
- o Atto di pignoramento immobile
- o Nota di trascrizione del pignoramento
- o Certificato di residenza

**PUNTO 2.** Acquisisca copia del **titolo d'acquisto in favore del debitore** oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

**RISPOSTA:** il CTU ha acquisito copia dell'atto di compravendita, stipulato in data 8 aprile 2008 a Brescia, innanzi al Notaio Fabrizio Santosuosso, Repertorio 38.186 Raccolta 15.930, trascritto il 21 aprile 2008 ai nn. 18166/11062.

**PUNTO 3.** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**RISPOSTA:** al momento dell'acquisto l'esecutato era libero.

#### QUESITO "B" :

##### Identificazione e descrizione attuale dei beni

**PUNTO 1.** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esiste. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

**RISPOSTA:**

##### Identificazione Catastale :

Proprietà 1/1

1) **Appartamento**, Comune di San Paolo (BS) NCT **FG. 17, Particella 55 sub 48**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84.

2) **Posto auto coperto** (ripostiglio), Comune di San Paolo (BS) NCT **FG. 17, Particella 55 sub 54**, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita € 10,69.

3) **Posto auto scoperto**, Comune di San Paolo (BS) NCT **FG. 17, Particella 55 sub 54**, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita € 10,69.

**Confini:** il Ctu deve premettere che non è possibile indicare con precisione i dati catastali delle unità poste a confine degli immobili pignorati, in quanto non esiste un elaborato in catasto che consenta di identificare i vari subalterni che compongono l'intero complesso immobiliare.

L'elaborato di riepilogo subalterni che si è reperito presso l'Agenzia delle Entrate risale al 30 maggio 1995 ma non corrisponde alla situazione attuale in loco.

#### **Appartamento**

**Nord:** parte su vuoto verso area esterna comune, parte verso vano scala comune

**Est:** parte verso vano scala comune e parte verso altra unità immobiliare facente parte del condominio

**Sud:** vuoto verso strada privata

**Ovest:** fabbricato di altra proprietà, non facente parte del condominio nel quale risiede l'immobile pignorato e neppure identificabile catastalmente in quanto non censito.

#### **Posto auto coperto**

**Nord:** posto auto coperto di altra proprietà

**Est:** corte di altra proprietà, non facente parte del condominio, di cui al Mapp 436

**Sud:** fabbricato di altra proprietà, non facente parte del condominio, di cui al Mapp 60

**Ovest:** area esterna presunta comune

#### **Posto auto scoperto**

**Nord:** posto auto scoperto di altra proprietà

**Est:** corte di altra proprietà, non facente parte del condominio, di cui al Mapp 436

**Sud:** posto auto scoperto di altra proprietà

**Ovest:** area esterna presunta comune

#### **Descrizione Dell'immobile Oggetto Di Valutazione**

Il Condominio di Via Vittorio Veneto n° 32 a San Paolo (BS) si trova in scarso stato di manutenzione generale sia delle strutture, che delle finiture delle parti comuni.

La trasformazione dei fabbricati pre-esistenti è avvenuta negli anni 1999-2000 .

Il condominio di cui trattasi comprende 7 unità residenziali e relativi superfici accessorie, quali aree esterne, posti auto coperti e posti auto scoperti.

Le unità immobiliari pignorate sono composte da un appartamento al piano rialzato del fabbricato condominiale e da due posti auto collocati nella corte al piano terra.



Dei due posti auto, quello in lato sud, accatastato come posto auto coperto, presenta strutture verticali ed orizzontali precarie, oltre alla copertura in pannelli di amianto, ed è utilizzato come ripostiglio, mentre quello in lato nord, accatastato come posto auto scoperto, presenta una copertura precaria con un telo che riveste sia le superfici laterali che la copertura.



Le unità immobiliari pignorate dispongono di n° 2 accessi, uno pedonale (attraverso il vialetto di cui al civico 32) ed un carraio (da via Veneto, percorrendo un tratto di vicolo privato).

L'appartamento si sviluppa al piano rialzato e ci si accede attraverso l'ingresso comune ed il vano scala comune.

SUPERFICI LORDE  
PIANTA PIANO RIALZATO  
scala 1:100



Trattasi di trilocale composto da cucina, soggiorno, 1 camera da letto, ripostiglio, bagno e 2 balconi.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 55,08, i balconi hanno una superficie complessiva di mq 7,95.

Architettura e decoro, insieme delle facciate e delle coperture, non presentano caratteristiche tali che possano incidere sul valore del fabbricato, il tipo di manufatti e pregio dei materiali impiegati, hanno normali caratteristiche e necessitano di manutenzione.

Qualità della costruzione e grado di finitura che può incidere notevolmente sul valore. Nel caso specifico la dotazione di impianti presenta caratteristiche di edilizia tradizionale, con normale dotazione di impianti e finiture non di pregio.

L'isolamento acustico incide sul valore, nel caso in esame non risultano particolari opere atte ad abbattere il rumore.

Le parti comuni, constano nei vialetti d'ingresso, nel vano scala e relativi corridoi e della corte comune. Lo stato manutentivo generale è scarso.

Lo stato di conservazione generale delle strutture è scarso.

L'affaccio, considerato fattore determinante il numero di potenziali interessati ad abitare in questo immobile, per la località in oggetto è normale.

Servizi e trasporti di facilitazione al movimento urbano ed extraurbano. Il complesso risulta essere in zona centrale.

Contesto ambientale e sociale: sufficiente, il complesso è sito in una zona residenziale in sufficiente stato manutentivo generale.

Certificazione energetica:dalla "Visura Ape" sul sito Cened della Regione Lombardia, non risulta registrato alcun attestato di prestazione energetica e neppure ve ne è indicazione sull'atto di provenienza.

Età: Il complesso è stato trasformato negli anni 2000;

#### **Caratteristiche parti comuni:**

I percorsi pedonali esterni presentano la pavimentazione in calcestruzzo, così come la corte, la quale presenta anche porzioni in ghiaia e terra battuta.

La porta dell'ingresso comune è in vetro e alluminio, la pavimentazione del vano scala è di piastrelle in ceramica tradizionale, i gradini della scala e le soglie sono in granito.

Le murature esterne sono intonacate al civile e necessiterebbero di una tinteggiatura, previo risanamento delle porzioni ammalorate.

#### **Caratteristiche edilizie dell'appartamento:**

Le strutture principali del complesso sono in cemento armato (pilastri, scale comuni, travi e solette, balconi), le murature sono in laterizio e presentano intonaco con finitura al civile.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio in ogni stanza; la cucina dispone di termostato, la caldaia è marca Ocean Modello Eco 20 Fp (collocata nel ripostiglio, con scarico passante nel bagno fino a giungere nella colonna di scarico dei fumi) provvede sia al riscaldamento che alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Non si comprende se l'impianto funzioni in quanto erano presenti n° 2 stufe.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, dotato di salvavita e completo di punti luce, prese e citofono (potenza 3 kW).

#### **Finiture e dettagli appartamento**

La porta d'ingresso non è blindata e di tipo economico; le porte interne sono in tamburato color ciliegio; le finestre e porte-finestre sono in legno con vetrocamera, oscurate da persiane avvolgibili in legno.

I pavimenti in ceramica tradizionale, sono diversificati per balcone, appartamento e bagno; il bagno presenta anche il rivestimento in piastrelle.

Davanzali e soglie in granito.

Ringhiere dei balconi in ferro a disegno semplice.

I sanitari presenti in bagno sono in porcellana bianca tradizionale e consistono in water, bidet, lavandino e doccia.

In alcuni punti delle stanze, i soffitti presentano ammaloramenti e scrostamenti, causati da infiltrazioni d'acqua.



**Caratteristiche del posto auto coperto:**



**Caratteristiche del posto auto "scoperto":**



**Consistenza**

Desunta graficamente dall'elaborato allegato, redatto in seguito al rilievo svolto in loco in data 28/10/2020, durante il quale si evidenziavano incongruenze rispetto alla planimetria catastale.

**Criteri di misurazione :** "SLP Superficie Lorda di Pavimento e SC" superficie commerciale  
N.B. nella superficie lorda e commerciale sono compresi i muri esterni.

**Superficie lorda**

Appartamento	=MQ 55,08
Balconi MQ 3,41+4,54	=MQ 7,95
Posto auto coperto	=MQ 9,22
Posto auto scoperto	=MQ 11,77



### **Trasformazione da superficie lorda a commerciale**

	<b>MQ</b>	<b>COEFF</b>	<b>MQ COMMERCIALI</b>
APPARTAMENTO	55.08	1	55.08
BALCONE	7.95	0.35	2.78
POSTI AUTO	20.99	0.50	10.49
	<b>TOTALE</b>	<b>MQ</b>	<b>68,35</b>

**PUNTO 3.** Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

**RISPOSTA:** Trattandosi di un fabbricato, il CTU non ha prodotto nulla di quanto sopra.

### **Identificazione progressiva dei beni.**

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliare, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**RISPOSTA:** nessuna difformità rilevata nella documentazione resa disponibile dal Tribunale.

### **QUESITO "C" :Stato di possesso**

**PUNTO 1.** Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

**RISPOSTA:** l'immobile è disabitato; le chiavi sono nelle mani del Custode Giudiziario.

**PUNTO 2.** Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

**RISPOSTA** :Dall'interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in corso.

**PUNTO 3.** Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'Art 337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**RISPOSTA:** Considerati i valori riportati nella tabella esposta dall'OMI, al Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e contattato agenzie locali, il CTU ritiene che **l'appartamento pignorato, potrà essere locato, ad una cifra di €/mese 250,00 (duecentocinquanta/00), compreso i posti auto.**

**QUESITO "D": Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**PUNTO 1.** Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali ( uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali sono i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

**RISPOSTA:**

PUNTO 1-All'esecutato gli immobili erano così pervenuti:

Compravendita del 8.4.2008 n° 38.186/15.930 presso Notaio Fabrizio Santosuosso, registrato a Brescia il 18.4.2008 al n° 2372 serie 1T , trascritto a Brescia il 21.4.2008 ai n.ri 18166/11062.

Dalla relazione notarile ventennale emergono le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione ipoteca volontaria n.18167/4168 del 21/04/2008, a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni, con sede in Brescia capitale € 180.000.
- Trascrizione verbale di Pignoramento immobiliare nn. 53054/32968 del 03/12/2019.

**PUNTO 2.** Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

**RISPOSTA:** vi sono alcuni spazi comuni (vano scala, corte ed elementi strutturali) ma non vi è traccia di alcun Amministratore.

**PUNTO 3.** Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

**RISPOSTA:** non vi è traccia dell'amministratore.

**QUESITO "E" Regolarità edilizia ed urbanistica**

1-Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2-In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 20003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertarlo se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3-Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

Nel caso di immobili non suscettibili in sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4-Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel Cdu si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5-Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

## RISPOSTA:

### **VERIFICA URBANISTICA DELL'APPARTAMENTO:**

Durante l'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo si sono visionate:

- la C.E. n° 1092, Prot 1571 del 22/4/1992 relativa al complesso di cui all'intera particella 55 (compreso quindi anche la palazzina e negozi prospicienti Via Veneto); relativamente alla porzione oggetto di esecuzione, in tale pratica si riscontra lo stato pre-intervento rispetto all'attuale conformazione;

- la C.E. n° 2133, Prot 4144 del 21/12/1999 relativa alla trasformazione dell'originario fabbricato condominiale in n° 4 appartamenti, dei quali 2 al piano rialzato e 2 al primo piano.

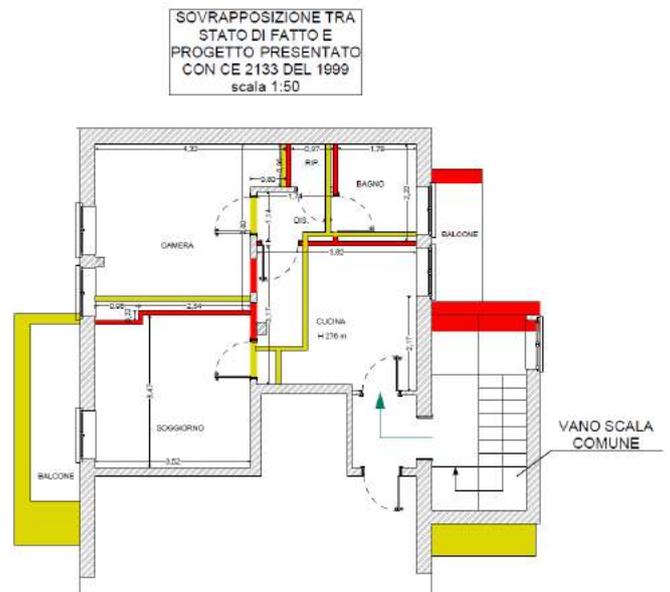
Al piano seminterrato vi è un locale adibito a garage.

Il piano secondo è adibito a sottotetto.

- la DIA n° 52/2000, Prot 2181 del 05/05/2000, relativa alla trasformazione del sottotetto in n° 2 appartamenti.

- la DIA n° 89/2000, Prot 3730 del 26/07/2000, in variante alla C.E. 1233 relativa ai posti auto coperti e alla trasformazione del sottotetto .

-Si fa presente che non è stato reperito alcun documento che attesti l'agibilità degli immobili.



**VERIFICA QUANTITATIVA:** Dall'esame di rispondenza delle consistenze edilizie correnti con quelle autorizzate, mediante misurazione delle superfici immobiliari sulle tavole di progetto e/o catastali, non si conferma la corrispondenza tra le quantità concesse e quelle di fatto realizzate; viene di seguito allegato un disegno comparativo che evidenzia in colore rosso le porzioni realizzate in eccesso e in colore giallo le superfici mancanti, rispetto al progetto depositato.

### **VERIFICA QUALITATIVA:**

Dall'esame della rispondenza delle destinazioni d'uso correnti, con quelle autorizzate e situazione urbanistica. Le destinazioni d'uso dell'appartamento è dei posti auto sono conformi.

### **DICHIARAZIONE di CONFORMITA' URBANISTICA**

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione di seguito allegata il sottoscritto CTU DARIA MARINI, dichiara che l'immobile oggetto di verifica:

**NON E' CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO.**

## VERIFICA CATASTALE APPARTAMENTO

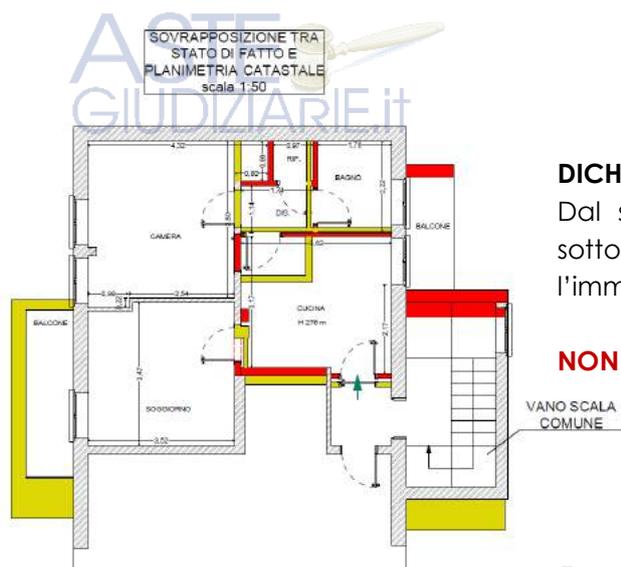
### CONFRONTO MAPPA – INGOMBRO DEL FABBRICATO:

Durante il sopralluogo non è stata confermata la corrispondenza tra la mappa del catasto terreni; l'ingombro del blocco scale indicato in mappa è traslato rispetto alla realtà.

### CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE – STATO di FATTO:

Durante il sopralluogo, non è stata confermata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'appartamento;

Viene di seguito allegato un disegno comparativo che evidenzia in colore rosso le porzioni realizzate in eccesso e in colore giallo le superfici mancanti, rispetto alla planimetria catastale reperita.



### **DICHIARAZIONE di CONFORMITA' CATASTALE**

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione il sottoscritto CTU – Geom DARIA MARINI, dichiara che l'immobile oggetto di verifica:

**NON E' CONFORME SOTTO IL PROFILO CATASTALE.**

Relativamente all'accertamento catastale si fa presente che non è stato reperito alcun elaborato planimetrico che consenta di visualizzare la divisione del condomnio nei vari subalterni; l'unico elaborato reperito è dell'anno 1995 e non corrisponde alla situazione attuale.

## VERIFICA CATASTALE DEI POSTI AUTO

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione il sottoscritto CTU – Geom DARIA MARINI, dichiara che i posti auto **SONO CONFORMI SOTTO IL PROFILO CATASTALE.**

## VERIFICA URBANISTICA DEI POSTI AUTO

Il posto auto scoperto, risulta coperto da un telo, sorretto da una struttura precaria.

Il posto auto coperto, presenta una struttura differente rispetto a quanto depositato attraverso la pratica edilizia del 1999.

**ENTRAMBI NON RISULTANO CONFORMI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO.**

### **QUESITO "F" Formazione dei lotti**

1-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Preveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2-Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3-Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc) individui e distingua i rispettivi valori.

4-Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dall'eventuali prescrizioni contenute nelle cessioni edilizie sia nelle norme di legge (fatto richiamo ad esempio alle distinzioni tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge del 17 agosto 1942, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

### **RISPOSTA:**

L'immobile pignorato è costituito da tre unità, appartamento e 2 posti auto, il CTU non ritiene utile la vendita in lotti separati.

### **QUESITO "G" Valore del bene e costi**

1-Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ec art. 591 bis n.ro 1, relative a:

-Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione di età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

-eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

-stato di conservazione dell'immobile;

-oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2-Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3-Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

**RISPOSTA:**

**RILEVAMENTO DEI DATI :**

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, come prima fase si è ritenuto opportuno procedere al rilevamento dei valori nel Mercato Tipologico Locale del segmento di mercato interessato, verificando la congruità dei valori dei fabbricati, secondo la tipologia presa in esame.

Relativamente al luogo in oggetto, si sono rilevati i seguenti valori medi di riferimento:

**-Agenzie Immobiliari, da 500 €/MQ a 800 €/MQ** di superficie commerciale.

**-Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2020**, valori **compresi tra € 1.050 ed € 810 per MQ** per le abitazioni "normali", valori **compresi tra € 360 ed € 440 per MQ** per i posti auto coperti, valori **compresi tra € 260 ed € 325 per MQ** per i posti auto scoperti,

**-Listino dei Valori delle Provincia di Brescia**, edito da PROBRIXIA – Borsa Immobiliare, anno 2019, per edifici **"RECENTE"** di tipo residenziale (da 10 a 20 anni di vetustà), importi compresi tra **€/mq 1.230 e 960**, mentre per edifici **"AGIBILE 1"** di tipo residenziale (da 30 a 40 anni di vetustà) importi compresi tra **€/mq 690 e 425**.

**VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO**

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.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione risulta già al migliore utilizzo. (HBU)

**ANALISI DEL MERCATO TIPOLOGICO LOCALE**

Le ricerche di mercato effettuate in loco, confrontate con quelle a livello nazionale dei vari centri studi, quali gli Osservatori di Nomisma, del Dipartimento del Territorio e di altri (Cresme, Censis, Consulente Immobiliare, Scenari Immobiliari, Borsa Immobiliare Locale) evidenziano che: il mercato è caratterizzato da una fase di incertezza generalizzata, causata dalla crisi economica e sanitaria in corso.

Per quanto riguarda in particolare, l'appetibilità dell'immobile oggetto di stima, la ricerca di mercato effettuata in loco, conferma un calo di interesse generale per il complesso di cui trattasi.

**ANALISI ESTIMATIVA**

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

*Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come un 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, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura.*

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come la somma di denaro per la 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 costrizione.

**Prezzo**, è il termine usato per definire l'ammontare richiesto, offerto o pagato, per un bene o servizio. Il prezzo di vendita è un dato storico. Per motivi legati alla capacità finanziaria, a motivazioni, o particolari interessi da parte del venditore e/o dell'acquirente, il prezzo pagato per beni o servizi, può o non può, avere alcuna relazione con il valore che può essere attribuito ad altri beni o servizi.

Il prezzo è comunque generalmente, un'indicazione relativa al valore attribuito a beni o servizi, pagato da un particolare acquirente e/o venditore, in particolari condizioni e/o circostanze.

**Prezzo e valore** sono legati al mercato, alle sue fasi ed al costo di produzione. Attualmente il mercato si trova in una fase di stagnazione, il valore di mercato non viene rispettato, i prezzi sono in discesa.

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

Per questa unità immobiliare la sottoscritta sceglie il metodo comparativo, facendo riferimento ai valori residenziali.

**METODO DEL CONFRONTO – COMPARISON AP PROACH**, è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un immobile, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni simili, contrattati di recente e di prezzo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di immobili simili riscontrati sul libero mercato, riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e reddituale.

**Concludendo**, è mia opinione che il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, **alla data del 29 gennaio 2021**, tenuto conto delle spese da sostenere (per il ripristino delle strutture ammalorate a causa delle infiltrazioni e della pratica in sanatoria atta a rendere conforme l'immobile, sia sotto il profilo edilizio che catastale, oltre che ad ottenere l'agibilità) pari a circa € 10.000:

Superficie commerciale mq 68,35 x 600,00 €/mq = €. 41.010,00

<b>Il valore di mercato attribuibile alle UNITÀ IMMOBILIARI e' arrotondato a            €. 41.000,00= (quarantunomila/00)</b>
---

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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata, non può essere previsto realisticamente salvo che la natura e le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

### **IPOTESI DI VENDITA FORZATA**

Considerando che alla prima asta il prezzo di aggiudicazione, tenuto conto delle spese e degli oneri finanziari, sarebbe superiore al valore di mercato, si presuppone che la vendita possa avvenire almeno dopo il primo ribasso con un probabile **valore di realizzo arrotondato a € 37.000,00 (trentasettemila/00)**.

Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della parte richiedente per ogni eventuale chiarimento e precisazione attinente al presente elaborato.

Leno, 29 Gennaio 2021.

IL CTU



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Relazione fotografica
- Atto provenienza
- Planimetria catastale sub 48
- Planimetria catastale sub 59
- Planimetria catastale sub 54
- Elaborato di riepilogo subalterni grafico
- Elaborato di riepilogo subalterni testo
- Planimetria generale
- Stato di fatto appartamento
- Stato di fatto con S.L.P.
- Posti auto con S.L.P.
- Sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale
- Sovrapposizione tra stato di fatto e stato autorizzato
- Risposta Agenzia delle Entrate
- C.E. del 1992
- C.E. del 1999



### **Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta Geom. DARIA MARINI incaricata dal Tribunale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia dal 2006, Categoria VII industriale, N°201 . Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4792.

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*, 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.



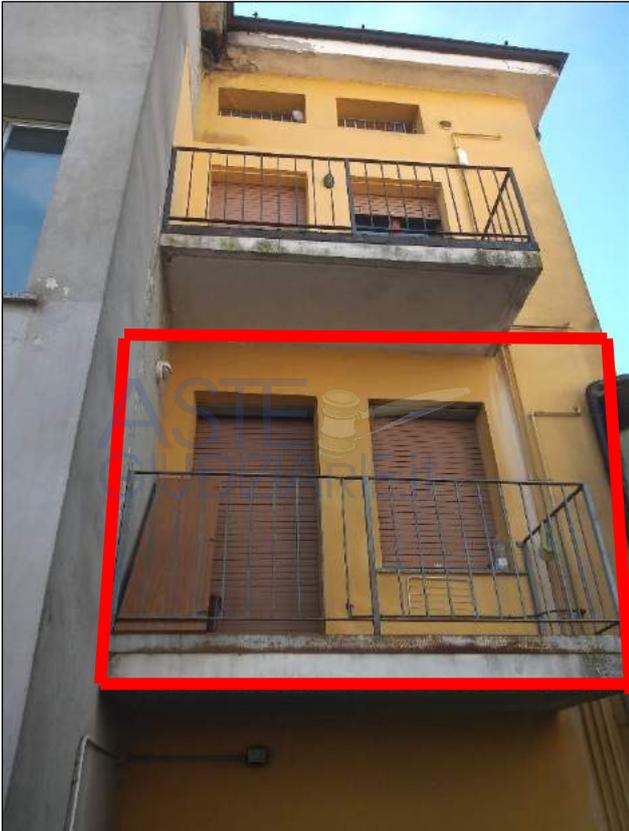
Leno 29 gennaio 2021



IL CTU

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

1.



2.



3.



4.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5.



6.



7.



8.



GIUDIZIARIE.it

9.



10.



11.



12.



13.



14. Particolare trave posto auto coperto



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

15. Particolare posti auto



16.



17.



18.



19.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

20.



21.



22. Ingresso vano scala comune



23. Vano scala comune



24. Pianerottolo 1° piano



25. Ingresso appartamento



26.



27.



28.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

29.



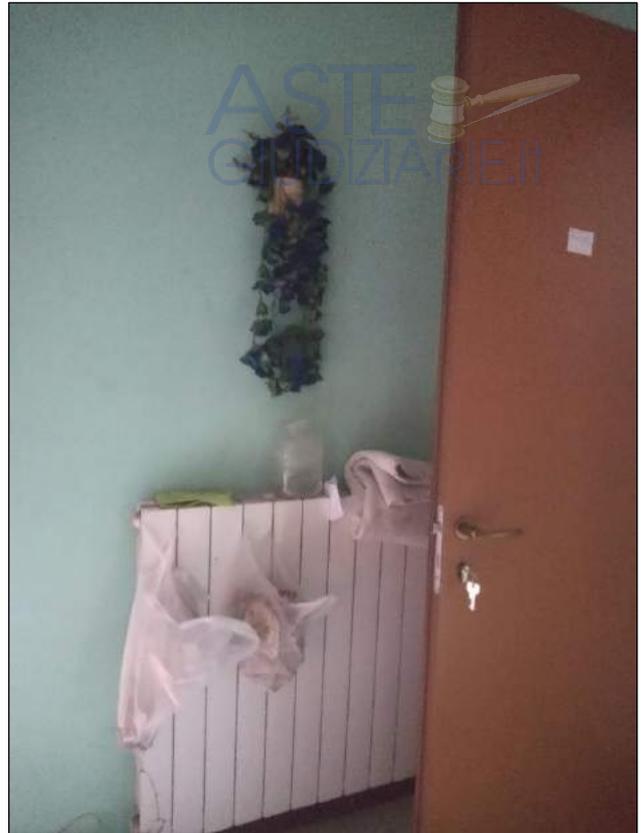
30.



30A.



31.



32.



33.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

34.



35.



36.



37.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

38.



39.



40.



41.



42.



43.



44.



45.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

46.



47.



48.



49.



50.



51.



52.



53.



GIUDIZIARIE.it

54.



55.



56.



57.



58.



59.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

60.



61.



61A.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

61B. Particolare caldaia



62.



63.



64.



65.



66.

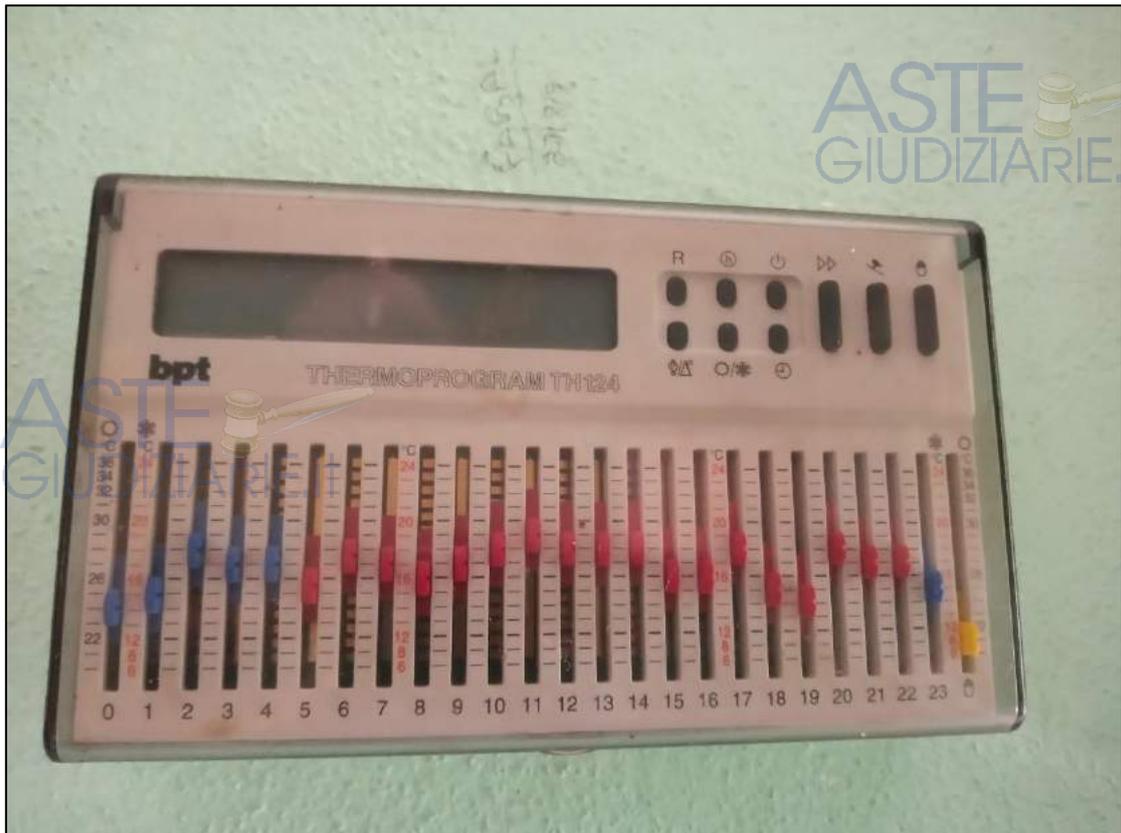


67.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

68.



69.



70.



71.



72.



73.



74.



75.



76.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

77.



78.



79.



80.



81.



82. Ingresso pedonale corte comune.



83. Particolare cassetta postale.



Imbocco per ingresso carraio da via V. Veneto.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

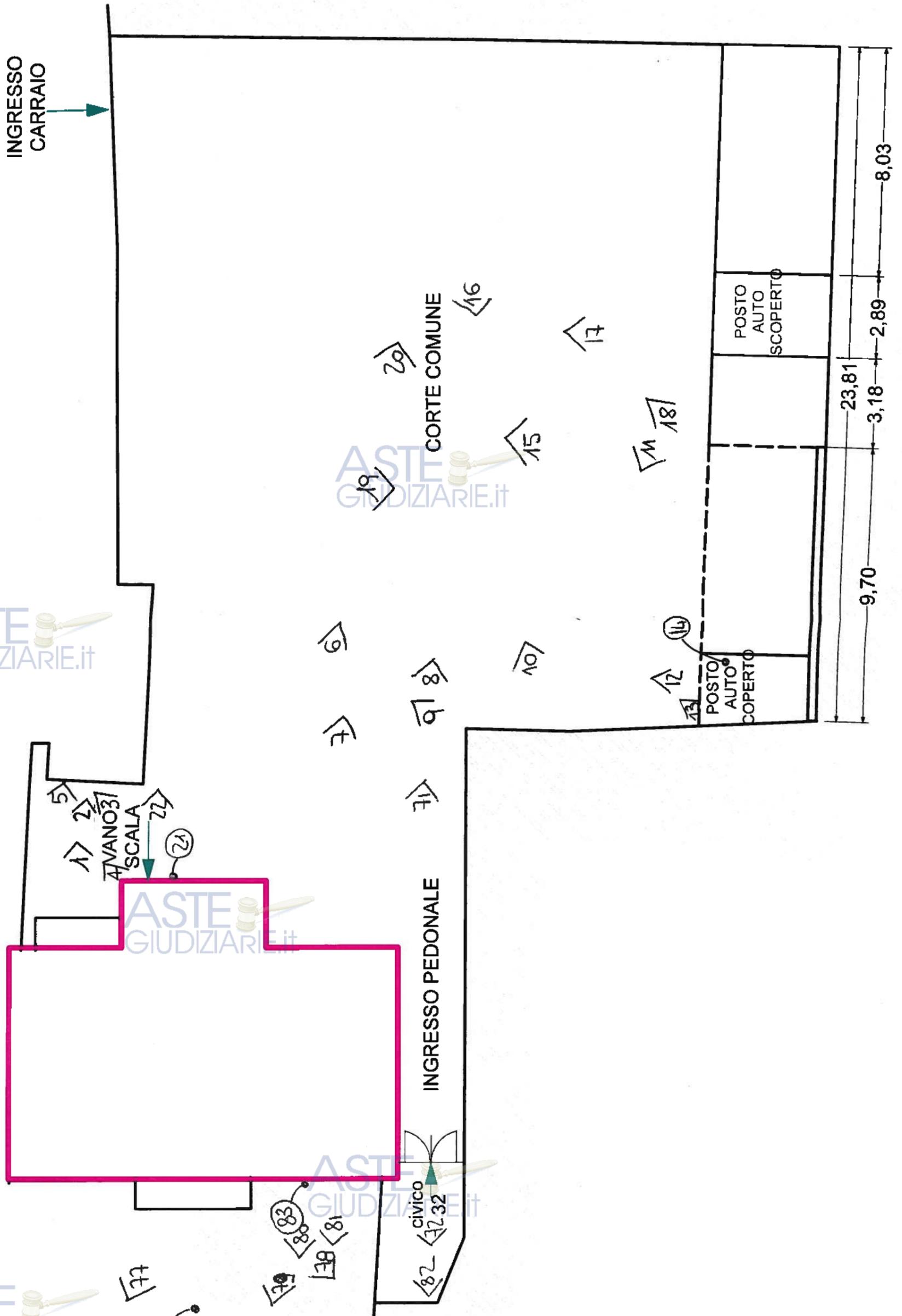
via V. Veneto.



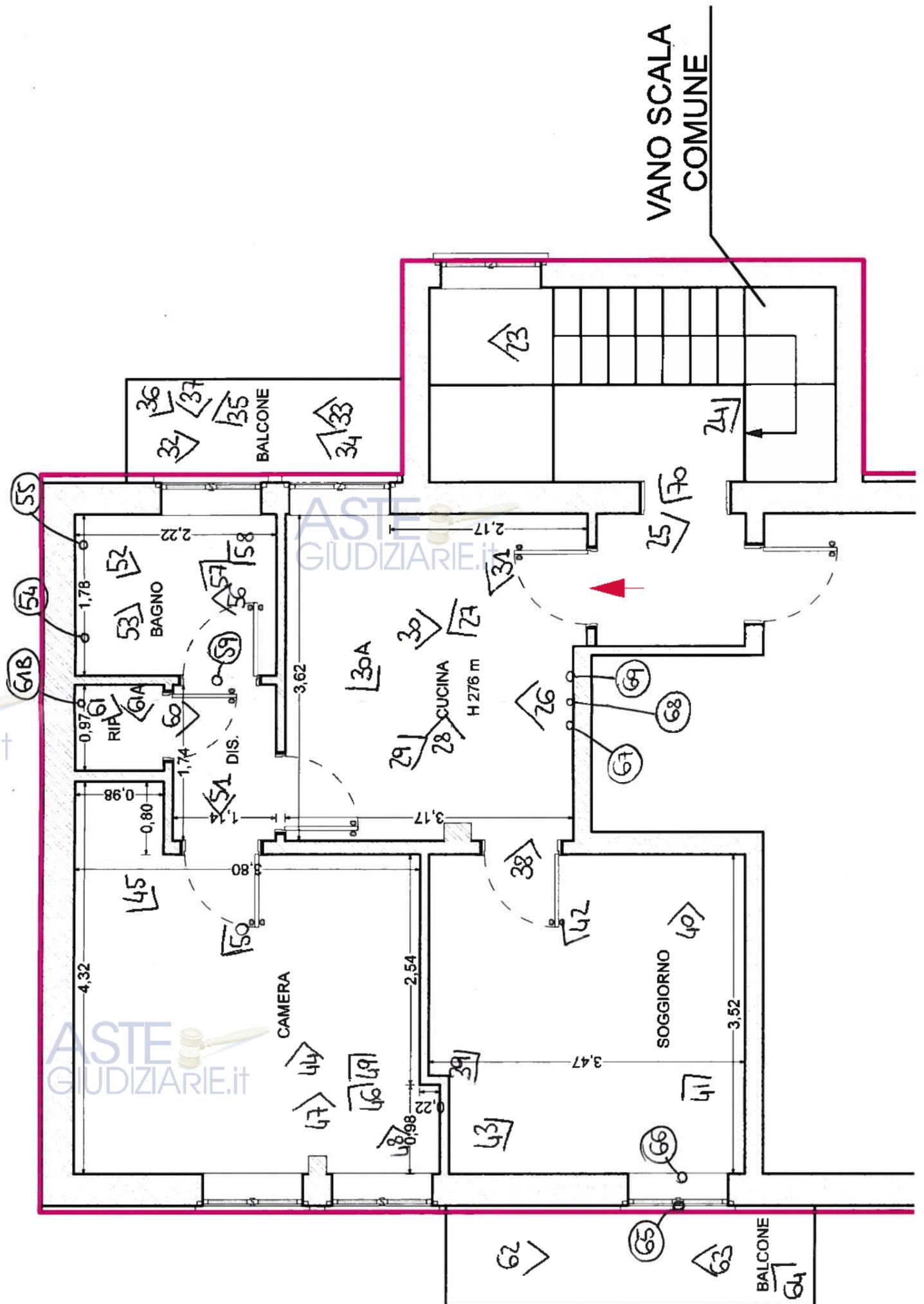
Imbocco per ingresso carraio da via V. Veneto.



# PLANIMETRIA GENERALE E POSTI AUTO



STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO RIALZATO  
scala 1:50



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



NOTAIO

Dr. Fabrizio Santosuosso

www.notaiolosantosuosso.it

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Brescia  
Tel.030.24.49.249  
Corte Franca  
Tel.030.98.28.190

Repertorio N. 38.186

Raccolta N. 15.930

= VENDITA =

(Parte con agevolazione "prima casa")

Il giorno 8 (otto) aprile 2008 (duemilaotto).

Tra i sottoscritti:

**DA UNA PARTE**

- [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] [redacted], domiciliata anche fiscalmente in [redacted]  
[redacted]  
codice fiscale dichiarato [redacted]

**DALL'ALTRA PARTE**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted], domiciliato anche fiscalmente in [redacted]  
[redacted]  
codice fiscale dichiarato [redacted]  
che espressamente dichiara:

- di conoscere la lingua italiana;
- di sapere e potere leggere e scrivere;
- di essere di cittadinanza pakistana, paese per il quale è verificata, relativamente ai beni in oggetto, la condizione di reciprocità;
- di essere regolarmente soggiornante nel territorio italiano;
- di esercitare una regolare attività di lavoratore subordinato;
- di voler procedere all'acquisto degli immobili di cui infra, al fine esclusivo di soddisfare le primarie esigenze abitative,

*si conviene e si stipula quanto segue*

1)- La [redacted] dichiara di vendere al [redacted] dichiara di acquistare, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:  
-Unità immobiliari in Comune di

**San Paolo**

Via Vittorio Veneto n. 32, con porzioni di aree comuni pertinenziali, di complessiva superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati, ricomprese nelle schede identificative di Catasto Fabbricati, identificate nel Catasto di detto Comune, come segue:

Catasto Fabbricati – Sezione NCT - Foglio 17 (diclassette) - Mappale:

**55 (cinquantacinque) - subalterno 48 (quarantotto) - categoria A/3 - classe 3 - vani 3,5 (tre virgola cinque) - R.C.Euro 151,84 (centocinquantuno virgola ottantaquattro) - (appartamento al piano terra con porzione di corte esclusiva pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati)=**

**55 (cinquantacinque) - subalterno 54 (cinquantaquattro) - categoria C/6 - classe 2 - metri quadrati 9 (nove) - R.C.Euro 10,69 (dieci virgola sessantanove) - (posto auto coperto)=**

**55 (cinquantacinque) - subalterno 59 (cinquantanove) - categoria C/6 - classe 1 - metri quadrati 12 (dodici) - R.C.Euro 11,78 (undici virgola settantotto) - (posto auto scoperto)=**

**Parti comuni:** E' espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

\*\*\*\*\*

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto e dei relativi confini, si fa espresso riferimento alle planimetrie catastali che, debitamente visionate, approvate e confermate dalle parti unitamente si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

**Confini:** in un sol corpo dell'intero fabbricato Via V. Veneto, proprietà Parrocchia di San Paolo, proprietà fratelli Comini o aventi causa e come meglio in mappa ed in fatto.

**Provenienza:** atto di compravendita in data 5 luglio 2000 n. 10.784/1.228 di Rep. Notaio Dott.ssa Paola Esposito, registrato a Verolanuova il 20 luglio 2000 al n. 596 e trascritto a Brescia il 7 luglio 2000 al n. 27.843 R.G. e n. 16.115 R.P..

2)- Il prezzo è stato dichiarato in complessivi Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) di cui Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per il mappale 55 sub. 54, somma che la parte vendi-

Registrato a Brescia 2  
addi 18/04/2008  
al N. 2372  
Serie 1T  
€ 1.637.00

Trascritto a  
BRESCIA  
addi 21/04/2008  
Reg. Gen. 18166  
Reg. Part. 11062

trice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia, pertanto, ampia quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni diritto d'ipoteca legale.

Le parti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano, che:

\* la modalità di pagamento del corrispettivo, prima d'ora pagato è stata la seguente:

- quanto all'importo di Euro 32.562,83 (trentaduemilacinquecentosessantadue virgola ottantatré) mediante bonifico eseguito in data odierna tratto dal Banco di Brescia, Agenzia 9, conto corrente n. 15119, CRO n. 7432409905;

- quanto all'importo di Euro 52.437,17 (cinquantaduemilaquattrocentotrentasette virgola diciassette) mediante consegna di numero 2 (due) assegni. Ai fini della analitica indicazione della modalità di pagamento si allega sotto la lettera "B", copia dei medesimi;

\* la parte venditrice si è avvalsa dell'opera di mediazione di:

- "ORZINUOVI IMMOBILIARE S.A.S. DI GIANLUCA PIOVANI" con sede in Orzinuovi (BS), Via Roma n. 16, partita IVA 02923900985, iscritta al Ruolo Agenti di affari in mediazione della Provincia di Brescia al n. 1679 del 29 novembre 2007 -

Legale rappresentante: Piovani Gianluca, nato a Monza il 5 maggio 1971, codice fiscale PVN GLC 71E05 F704X, residente a Brescia (BS), Via Mortirolo n. 16, iscritto al Ruolo Agenti di affari in mediazione della Provincia di Brescia al n. 1132 del 6 luglio 2001.

\* la parte acquirente si è avvalsa dell'opera di mediazione di

- "AGENZIA IMMOBILIARE ORCHIEDA SRL" con sede in Quinzano d'Oglio (BS) Via Cavour n. 4, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, codice fiscale e Partita I.V.A. 02869670980, iscritta al Ruolo Agenti di affari in mediazione della Provincia di Brescia al n. 1637 del 12 giugno 2007 -

- Legale rappresentante (con la qualifica di Amministratore unico): signora Bianchini Chiara, nata a Chiari (BS) il 16 marzo 1978, residente in Castrezzato (BS) Via Einaudi n. 20, codice fiscale BNC CHR 78C56 C618H, numero d'iscrizione al ruolo degli agenti d'affari in mediazione 1587;

\* le spese per la mediazione, comprensive dell'I.V.A., sono state di:

- per la parte venditrice, Euro 1.680,00 (milleseicentottanta virgola zero zero);

- per la parte acquirente, Euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zero zero);

\* la modalità di pagamento del corrispettivo, per la mediazione, è stata la seguente:

- per la parte venditrice, mediante pagamento da effettuarsi entro e non oltre la data del 10 aprile 2008, secondo le modalità di Legge previste;

- per la parte acquirente, consegna di numero 1 (uno) assegno. Ai fini della analitica indicazione della modalità di pagamento si allega sotto la lettera "C", copia del medesimo.

#### **Richiesta applicazione del comma 497, Art. 1 Legge 266/2005 e s.m.i.**

Ai fini fiscali la parte acquirente dichiara:

\* di essere persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

\* che il presente atto ha ad oggetto beni immobili, ad uso abitativo e relative pertinenze;

\* che il valore fiscale degli immobili in oggetto, è di Euro 18.898,11 (diciottomilaottocentonovantotto virgola undici) per i mappali 55 subb. 48 e 59 ed Euro 1.346,94 (milletrecentoquarantasei virgola novantaquattro) per il mappale 55 sub. 54.

Indi chiede che la base imponibile, indipendentemente dal corrispettivo sopra pattuito, sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 52 D.P.R. 131/86.

3)- Quanto in oggetto è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto ed accessorio, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva, con il possesso immediato.

La parte alienante, come costituita, espressamente garantisce, sotto la propria personale responsabilità la proprietà e

#### **libertà da pesi e vincoli pregiudizievoli**

di quanto in oggetto, ad eccezione di quanto in prosieguo citato in relazione ad iscrizione ipotecaria ed eccezioni fatte per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

Per quanto riguarda

l'ipoteca

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

iscritta a **Brescia il 7 luglio 2000 ai n.ri 27.844/6.216** a favore del "CREDITO ITALIANO SPA", ora "UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA", la parte alienante garantisce che il relativo debito è stato estinto in data odierna e dichiara che la relativa cancellazione verrà effettuata dal citato Istituto creditore (ai sensi dell'art. 13, comma 8 septies del D.L. 7/2007, convertito, con modificazioni nella Legge di conversione n. 40/2007), come consta dalla lettera di assenso rilasciata in data 7 aprile 2008 dall'Istituto medesimo. La parte acquirente prende atto dell'esistente ipoteca e delle modalità di cancellazione della stessa. La parte alienante si obbliga, pertanto, a propria cura e spesa, a provvedere al relativo annotamento di cancellazione presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**= Sicurezza Impianti =**

La parte cedente, ai sensi del D.M. n. 37/2008, garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto citato.

Le parti, concordemente, autorizzano il Notaio alla non allegazione della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6, del menzionato Decreto.

La parte acquirente dichiara espressamente, inoltre, di ben conoscere e di accettare, per sé, eredi ed aventi causa, tutti i patti, sia obbligatori che reali, contenuti nel citato atto di provenienza, ivi comprese le servitù ivi richiamate e/o costituite.

4)- La parte alienante, come costituita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione al disposto di cui alle **vigenti normative edilizie-urbanistiche**, dichiara che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 e che, relativamente a quanto trasferito, sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti autorizzativi dal Comune di San Paolo (BS):

- concessione edilizia in data 22 aprile 1992, numero 1563 di Prot. e numero 895 Reg. Conc. Edil.;
- concessione edilizia in data 22 aprile 1992, numero 1571 di Prot. e numero 1092 Reg. Conc. Edil.;
- concessione edilizia in data 26 giugno 1992, numero 1587 di Prot. e numero 1650 Reg. Conc. Edil.;
- concessione edilizia in data 30 ottobre 1992, numero 1624 di Prot. e numero 2909 Reg. Conc. Edil.;
- concessione edilizia in data 10 marzo 1993, numero 1654 di Prot. e numero 551 Reg. Conc. Edil.;
- concessione edilizia in data 12 aprile 1995, numero 1844 di Prot. e numero 972 Reg. Conc. Edil.;
- concessione edilizia in data 21 dicembre 1999, numero 4144 di Prot. e numero 2133 Reg. Conc. Edil..

La parte alienante, dichiara, altresì, che successivamente è stata presentata al Comune di San Paolo (BS) la seguente denuncia di inizio attività:

- Denuncia di Inizio di Attività presentata in data 5 maggio 2000, Prot. n. 2181.

A tal fine la parte alienante dichiara:

- \* che la denuncia era corredata da tutta la documentazione necessaria;
- \* che tutti i relativi oneri sono stati interamente versati;
- \* che, relativamente ai beni in oggetto non sussistono vincoli ambientali o architettonici;
- \* che le opere sono state realizzate nel rispetto dei progetti allegati e delle normative edilizie ed urbanistiche;
- \* che fino ad oggi, detto Comune, non ha espresso alcuna determinazione sospensiva della programmata costruzione.

Dichiara altresì che successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero il rilascio di Provvedimenti autorizzativi.

La parte venditrice garantisce inoltre che la porzione immobiliare compravenduta ha tutti i requisiti di conformità urbanistica, degli impianti, per essere ritenuta agibile, anche per silenzio-assenso ai sensi della vigente normativa edilizia.

Le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione all'obbligo di allegazione **della certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica**, dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione delle relative norme.

5)- Ai fini della **Legge 19 maggio 1975 n. 151**, nonché ai fini della trascrizione del presente atto, le parti dichiarano di essere:

- la **[redacted]**, libera di stato;
- il **[redacted]** libero di stato.

6)- Ai fini dell'art.26, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, le parti dichiarano ed attestano che tra di esse non corre alcun rapporto di coniugio, parentela in linea retta od assimilato.

7)- Spese ed Imposte della presente scrittura, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente. La parte acquirente, limitatamente al mappale 55 sub. 48 e sub. 59, chiede, inoltre, le agevolazioni "prima casa" ed all'uopo dichiara:

- che l'immobile non presenta caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969;
- di voler stabilire la propria residenza, nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, entro diciotto mesi da oggi;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto;
- 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 da essa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'Art. 1 - Nota II - bis) D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 - Tariffa Parte Prima, ovvero in generale acquistata con le agevolazioni "prima casa" che si sono succedute negli anni e che si intendono qui comunque testualmente richiamate.

La parte acquirente si dichiara edotta che, in caso di trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, entro cinque anni da oggi, decadrà dalle richieste agevolazioni, a meno che, entro un anno dalla alienazione, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La parte acquirente dichiara di essere edotta che in caso di cessione, a titolo oneroso, dell'immobile in oggetto - entro cinque anni da oggi - sarà tenuta a versare all'Erario, secondo le aliquote di Legge, l'eventuale "plusvalenza" realizzata, salvo che l'immobile medesimo venga adibito ad abitazione principale (propria o dei suoi familiari) per la maggior parte del periodo intercorso tra il presente acquisto e la data di cessione.

F.to Brami Rosanna

F.to Yasir Iqbal

Repertorio N. 38.186

Raccolta N. 15.930

= Autentica di firme =

Io, Dottor Fabrizio SANTOSUOSSO – Notaio in Gardone Val Trompia, iscritto nel Ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Brescia, attesto vere ed autografe le firme dei Signori:

██████████, nata ad ██████████ il ██████████, domiciliata anche fiscalmente in ██████████  
██████████  
cittadina italiana,

- ██████████, nato a ██████████ il ██████████ domiciliato anche fiscalmente in ██████████  
██████████

██████████, che ha espressamente dichiarato di conoscere la lingua italiana e di saper e poter leggere e scrivere, della cui identità personale sono certo, apposte in calce alla scrittura che precede, il cui contenuto è stato da me ampiamente esposto anche prima d'ora alle parti, nonché in ciascun foglio intermedio, in presenza di me Notaio, alle ore 9,20 (nove virgola venti) circa.

Attesto e certifico, altresì, che le parti, ciascuna per quanto di competenza, da me Notaio previamente richiamate sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso, in mia presenza, le dichiarazioni sostitutive di atto notorio di cui sopra.

In Brescia, Via Cefalonia c.n. 70, nei locali del "Crystal Palace", presso lo Studio notarile Santosuosso.

Addì, otto aprile duemilaotto.

F.TO FABRIZIO SANTOSUOSSO NOTAIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
L.S.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

MODULARIO  
F. 19 - 1987/88

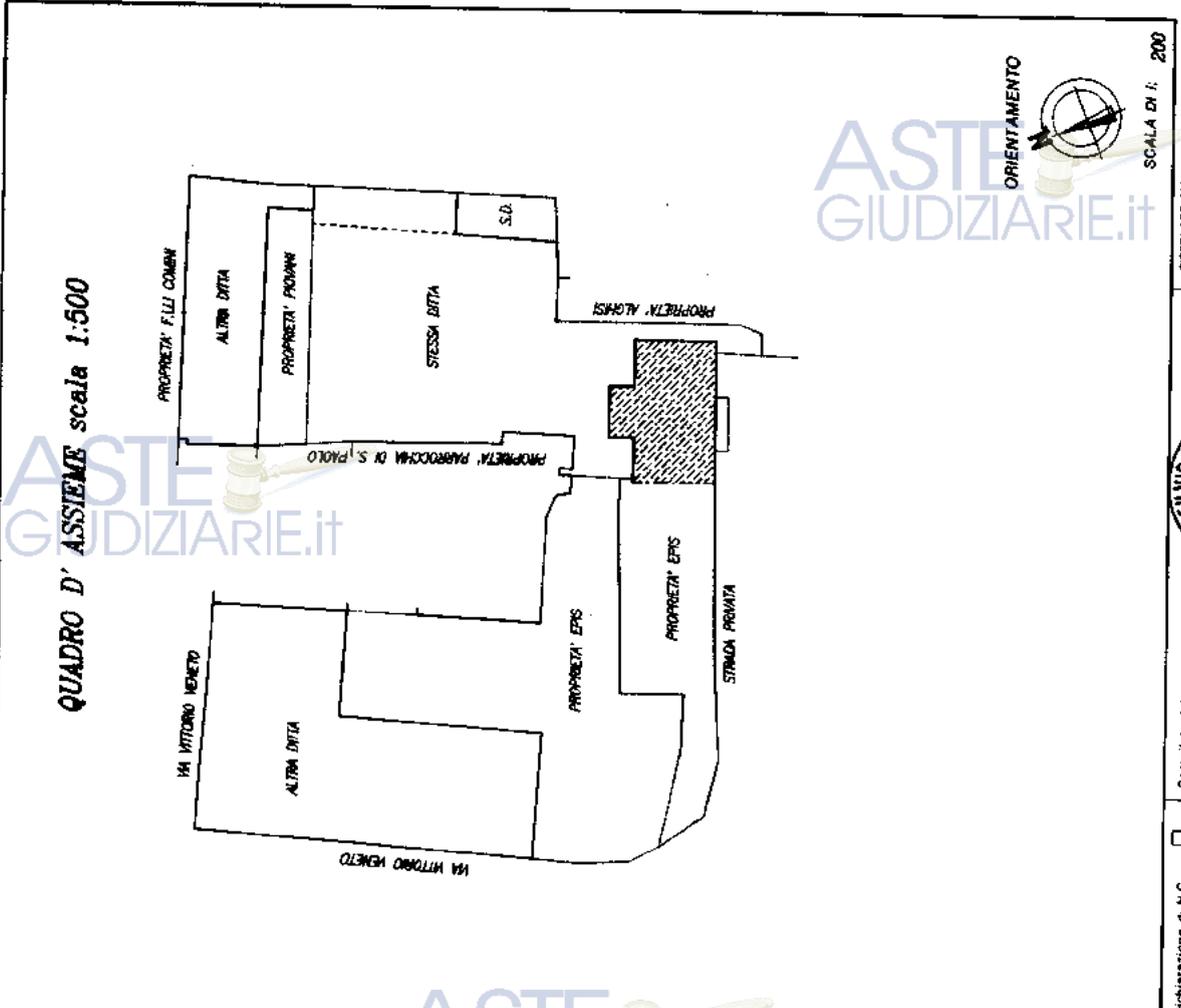
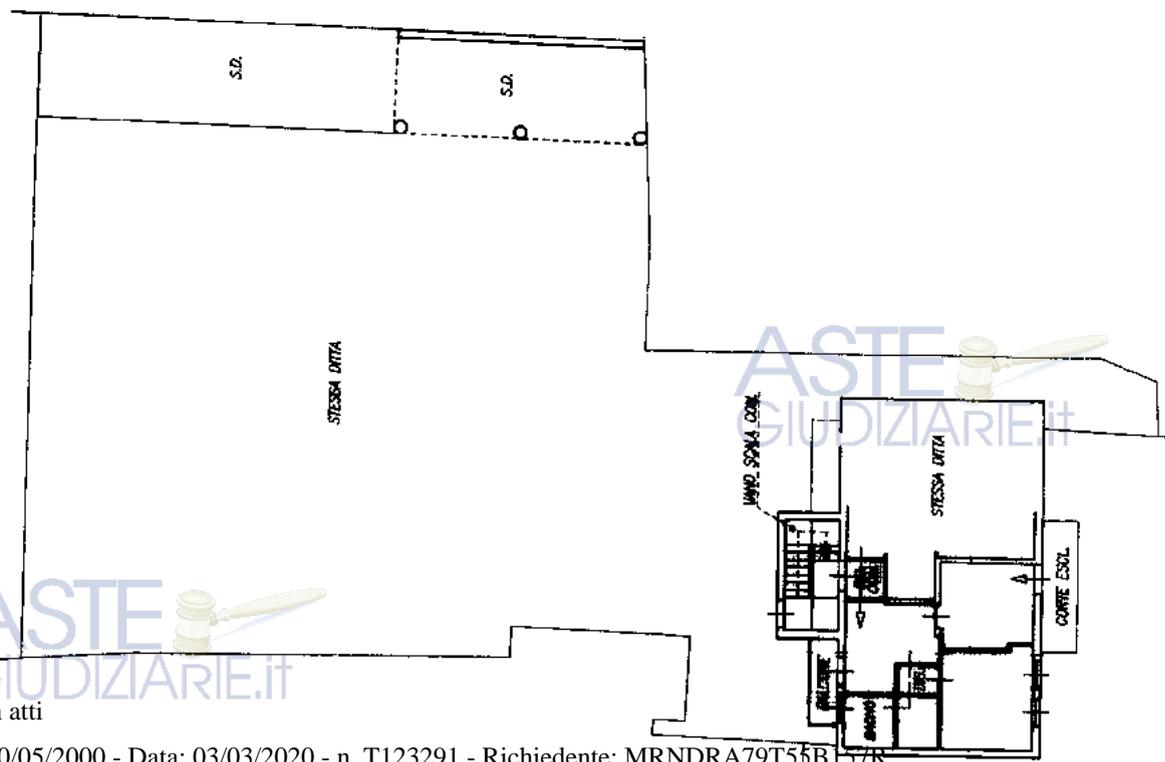


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1938, n. 862)

LIVERSATE C. 59.092/100  
DL 28/05/1997 N. 131/97 art. 14 bis, 15  
LIBRE  
300

Planimetria di u.u. in Comune di **SAN PAOLO** via **VITTORIO VENETO** civ. **92**

**PIANO RIALZATO H= 2.75**



Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Completata dal (Titolo, Copione e numero) **PROV. TOMASONI**  
 Iscritto all'albo de (Professione) **Salvio Tomasoni**  
 della provincia di (Provincia) **Verona**  
 n. **48** sub. **48**



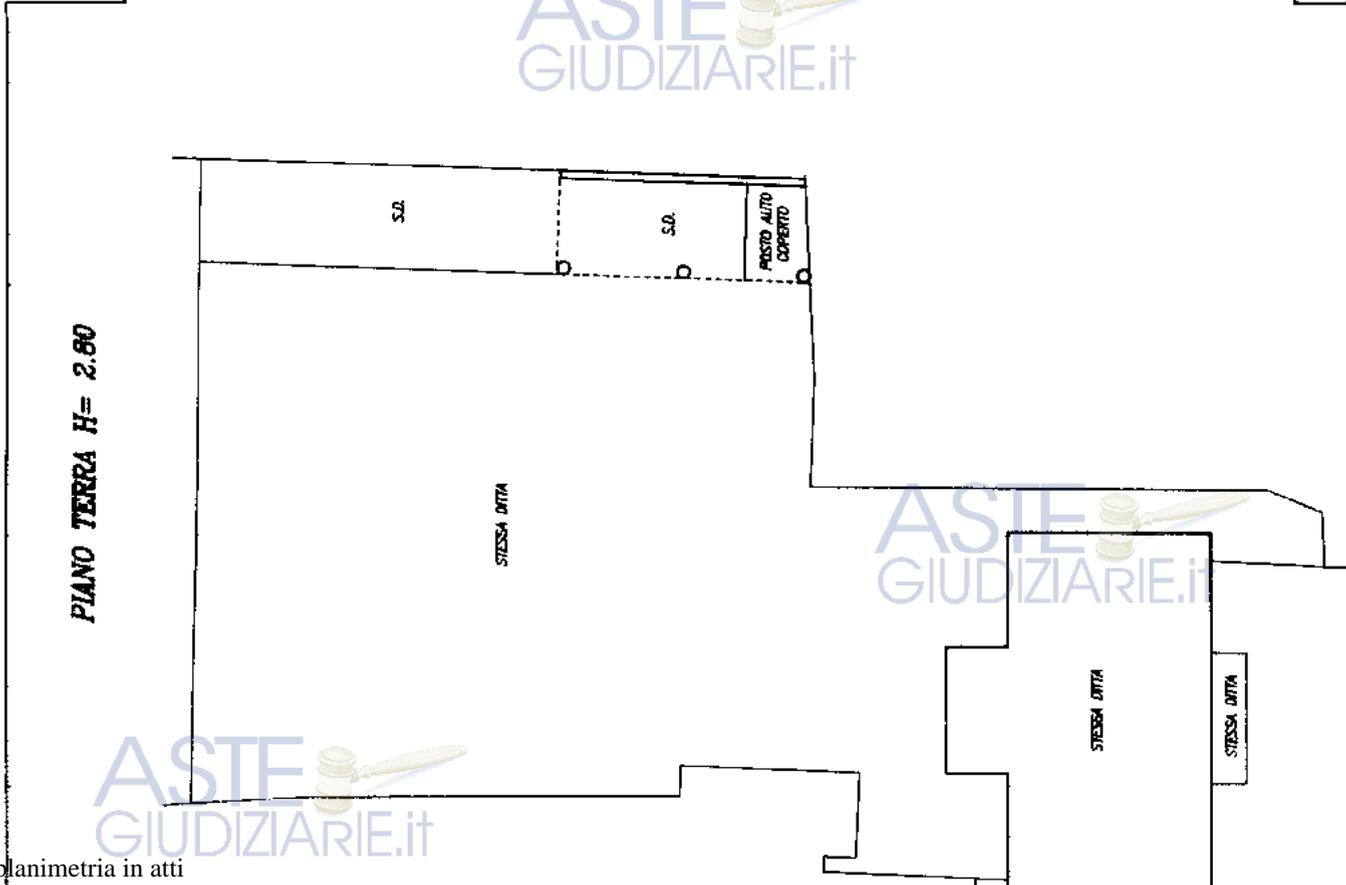
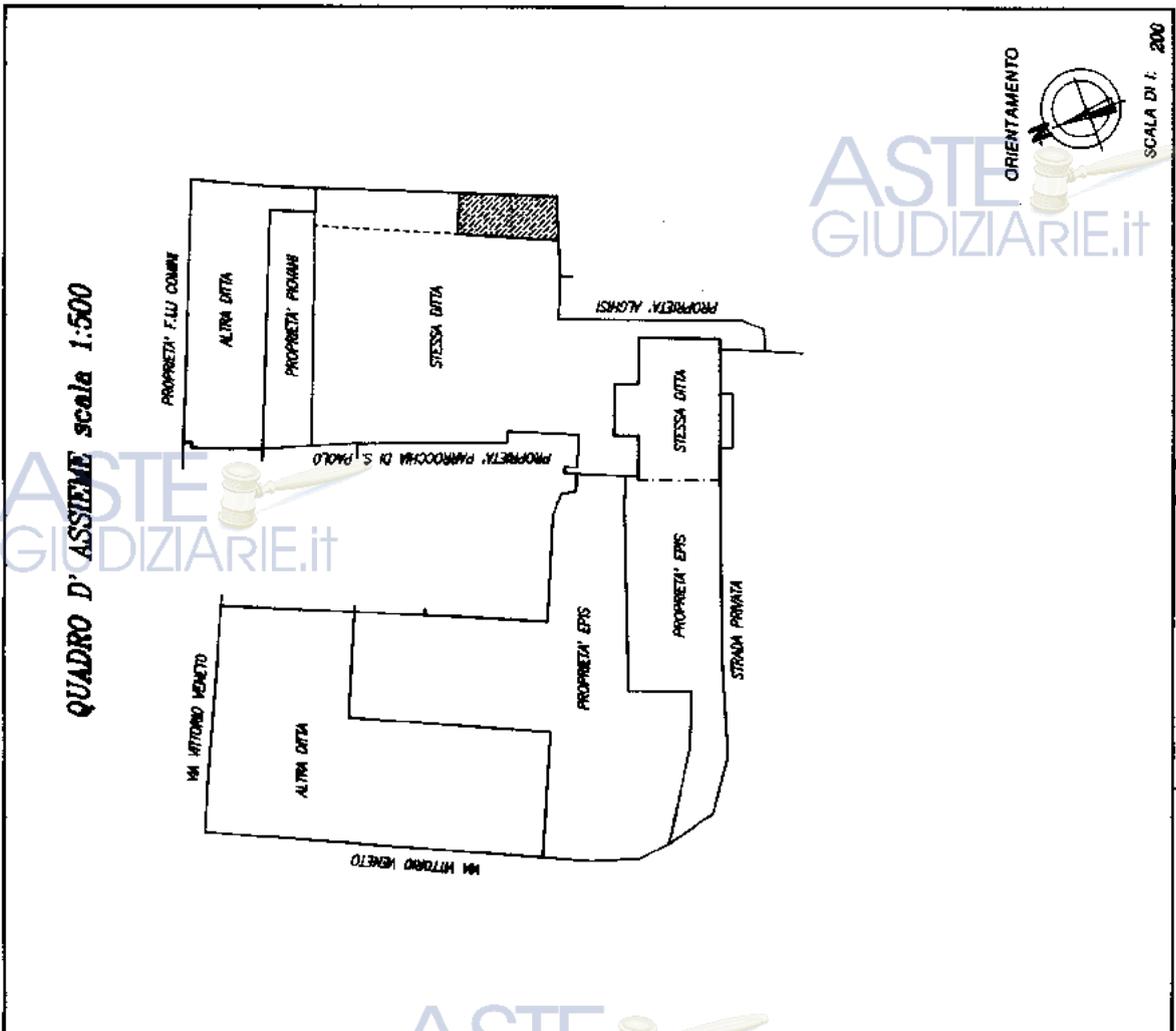
24305/00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2020 - Comune di SAN PAOLO - VIA VITTORIO VENETO n. 32 piano: T;

Ultima planimetria in atti



MODULANDO F. 17, art. 10, n. 1  
 INVERSALE S. 66.949 (M. 54) (MOD. AN (CEU)  
 DAL 2000 PROT. N. 54  
 LIRE 340  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 19-4-1939, n. 652)  
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di **SAN PAOLO** via **VITTORIO VENETO** CIV. 32



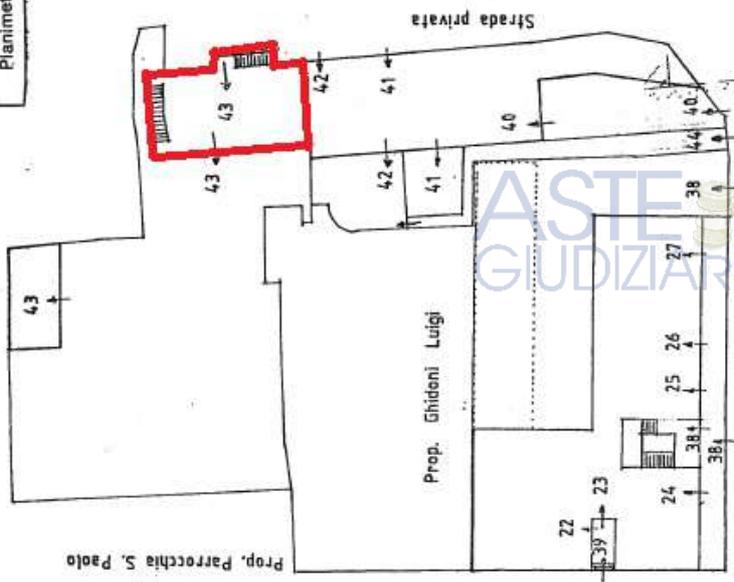
RISERVATO ALL'UFFICIO  
 SCALA DI L. 200  
 24305/00  
 Completata dal  
 (Tipo, cognome e nome)  
 TOMASONI  
 Iscritto all'Albo de  
 della provincia di  
 Venezia  
 F. 17, art. 10, n. 1  
 Sez. Uff. N. 1  
 Via Vittorio Veneto 17  
 31044 San Paolo di  
 Vittorio Veneto (TV)

Ultima planimetria in atti

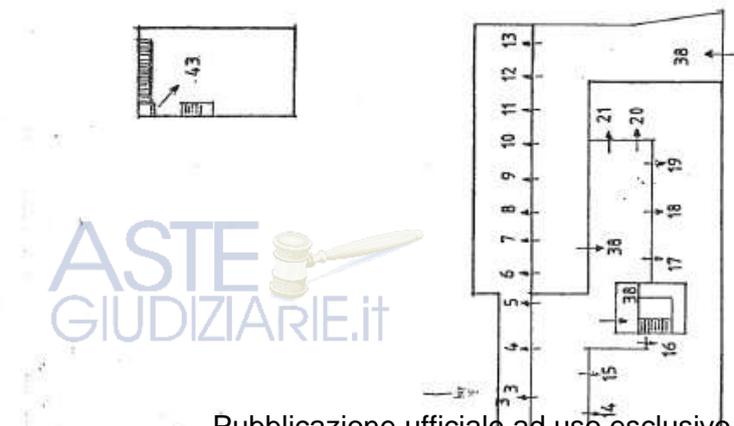


Planimetria di u.l.u. in Comune di **S. PAOLO** via **VITTORIO VENETO** civ. ....

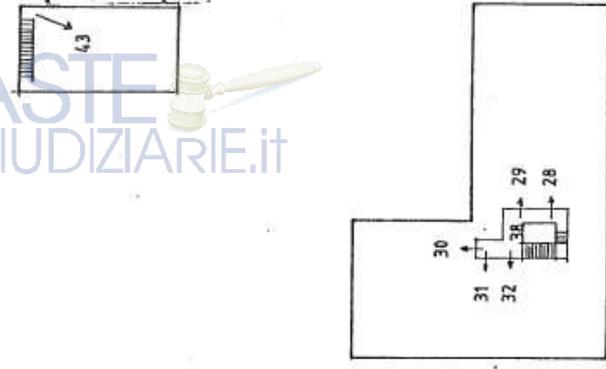
**PIANO TERRA**



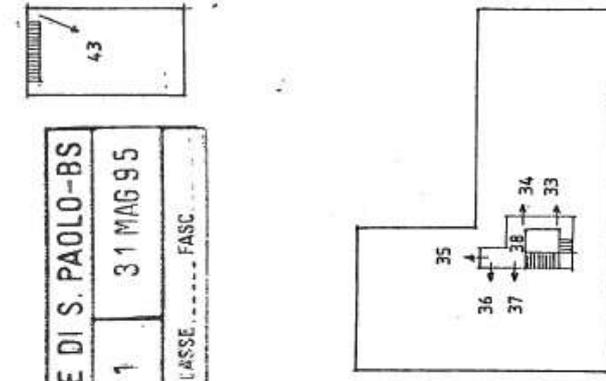
**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO PRIMO**



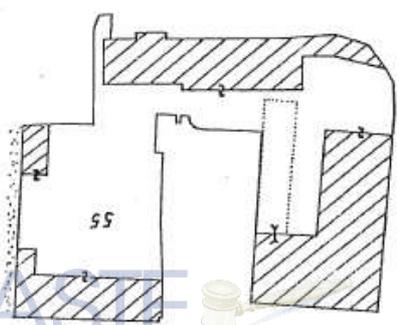
**PIANO SECONDO**



COMUNE DI S. PAOLO - BS  
020811 31 MAG 95  
CAT. CLASSE FASC



**ELABORATO PLANIMETRICO  
ALLEGATO 1**



**ESTRATTO DI MAPPA**  
Fig. 17 mapp. 55 scala 1:1000  
Rif. TM n. ....



SCALA DI 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione

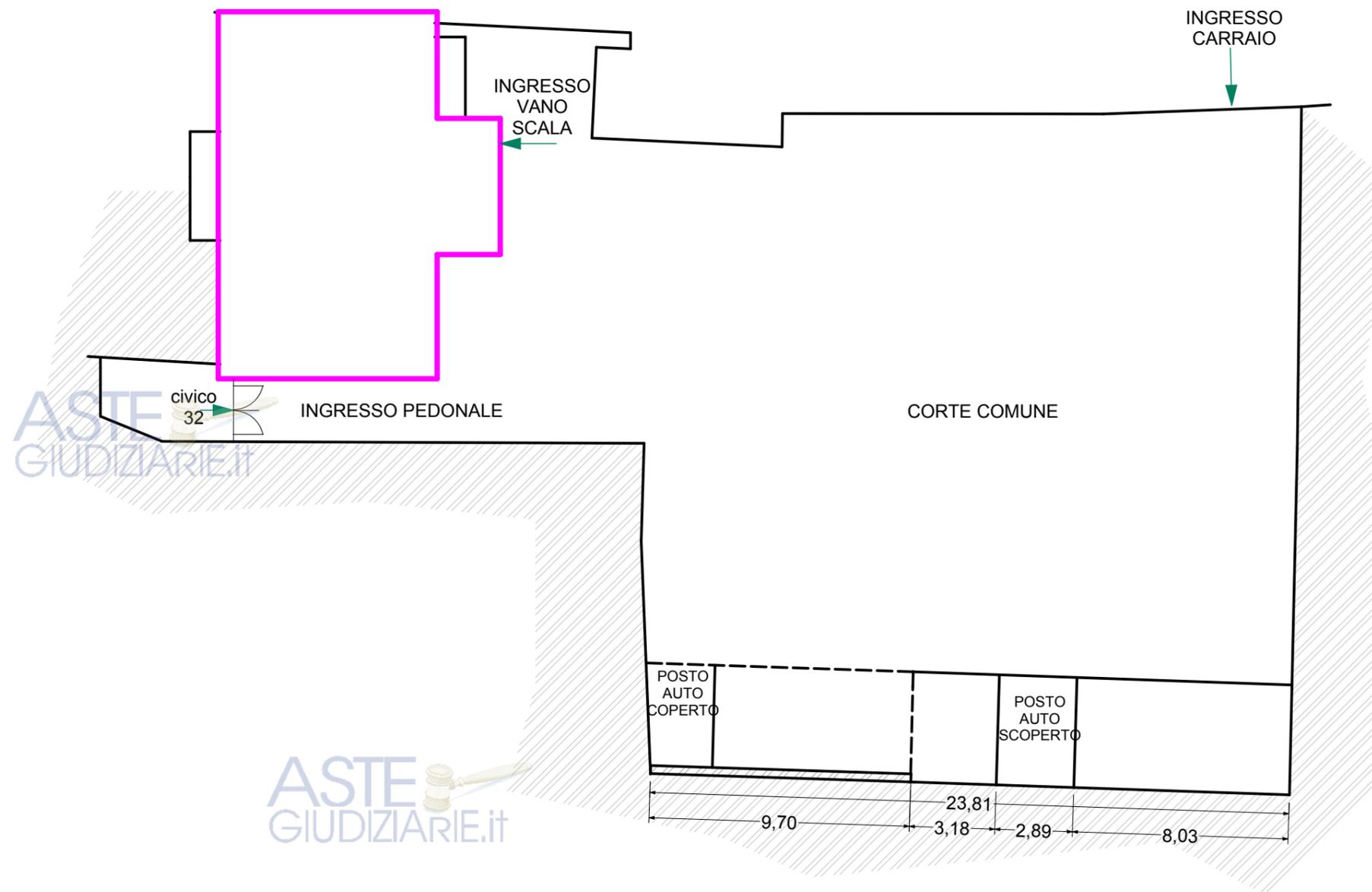
Completata dal Ing. Grisoli Ercole (Fisc. capone e nota)

iscritto all'Albo de gli. Ing. della provincia di Brescia n. 95 sub. 95 Firma 95/8/95

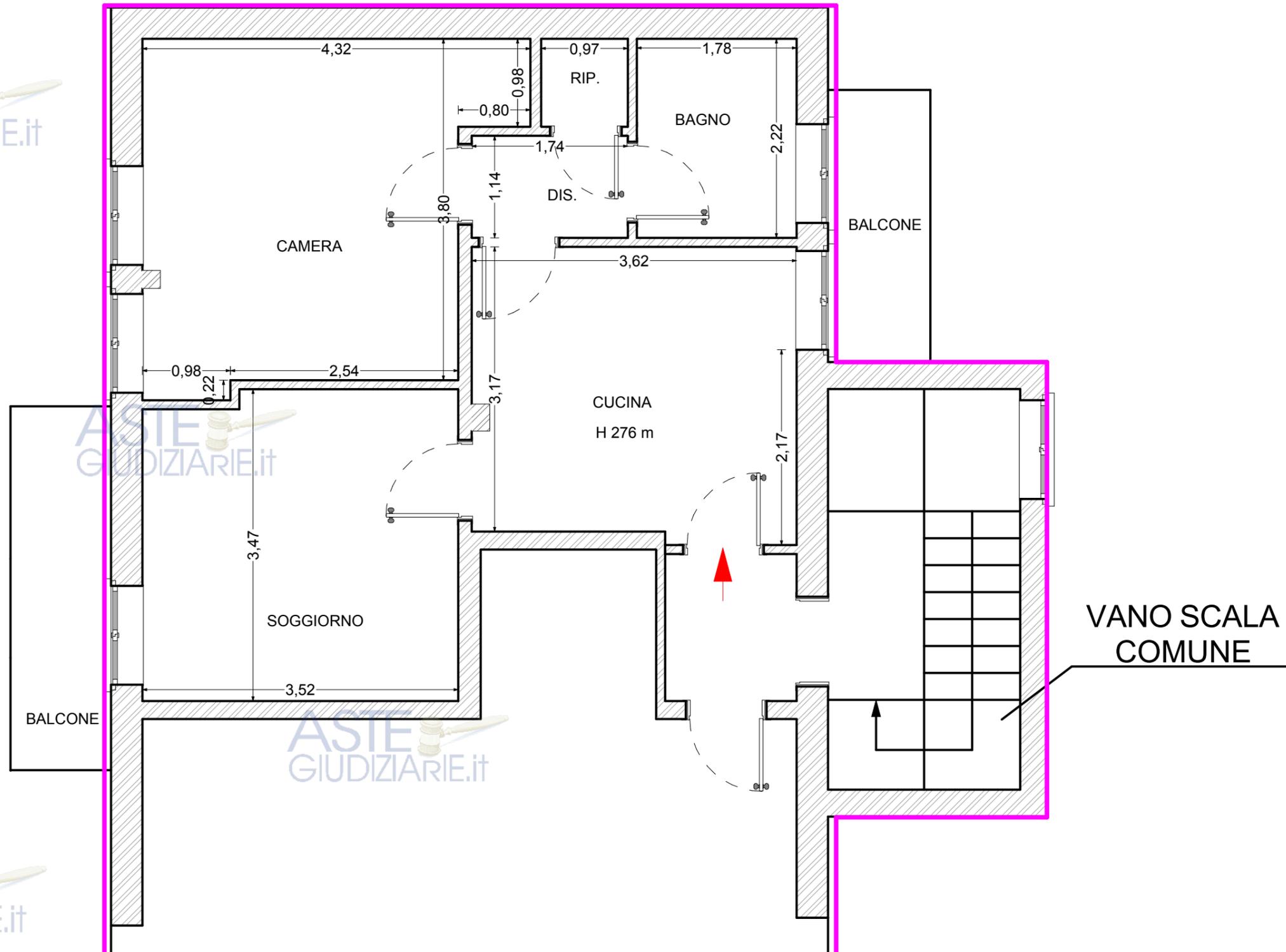
F. 17 identificativi catastali n. 55 sub. ....



PLANIMETRIA GENERALE  
E POSTI AUTO  
Scala 1:200



STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO RIALZATO  
scala 1:50



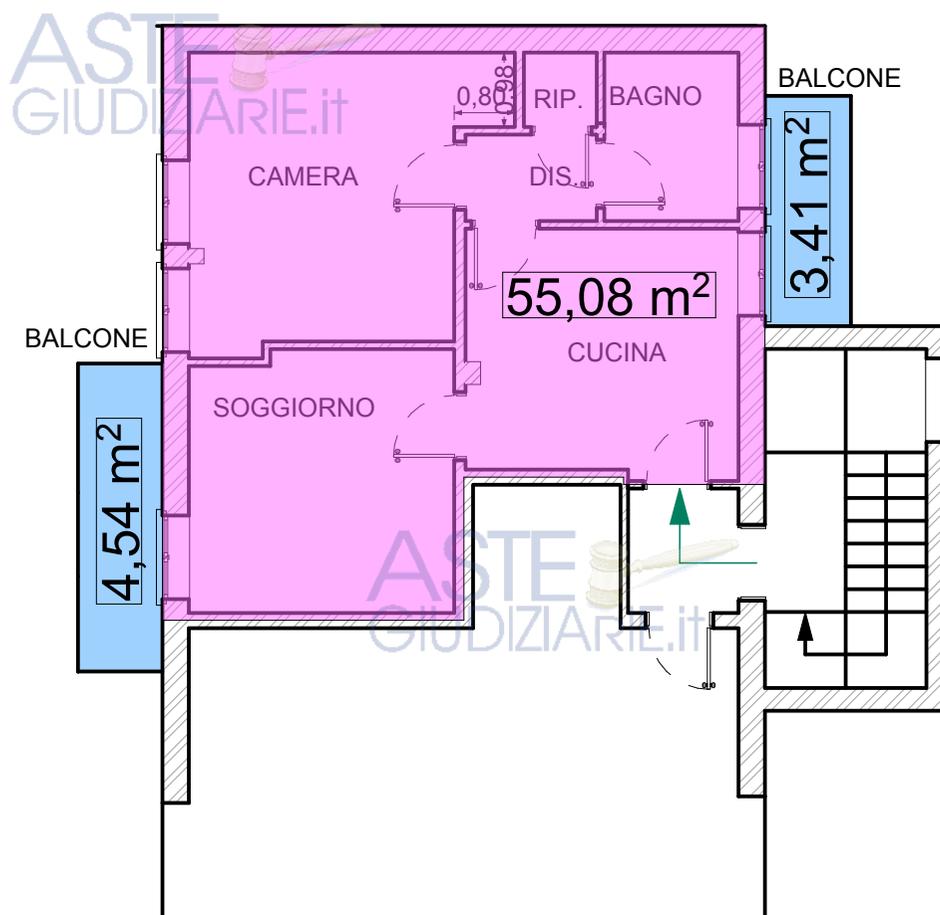
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

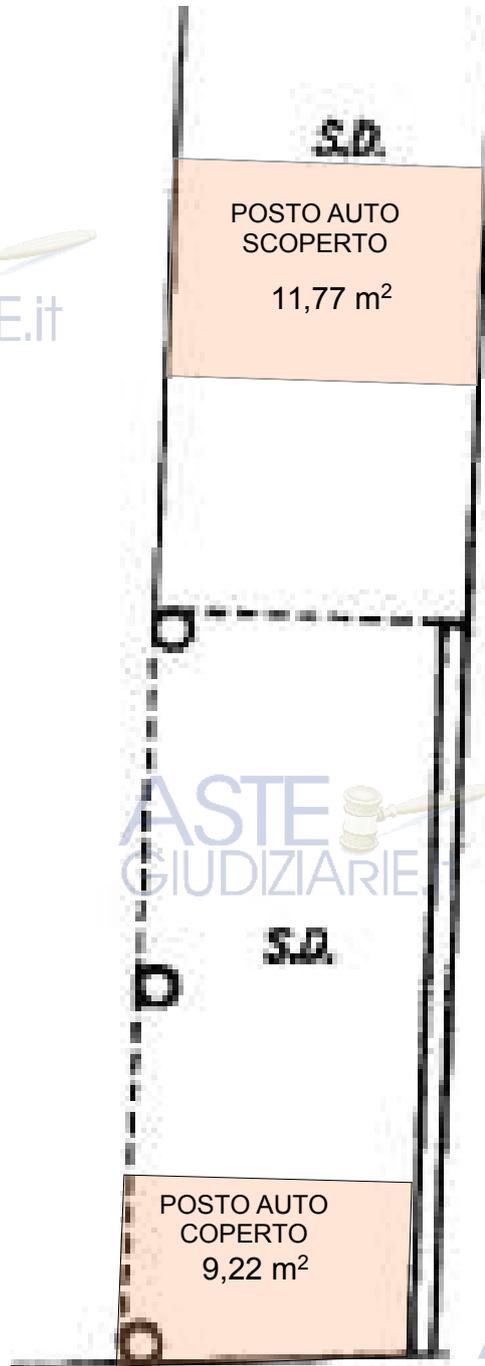
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

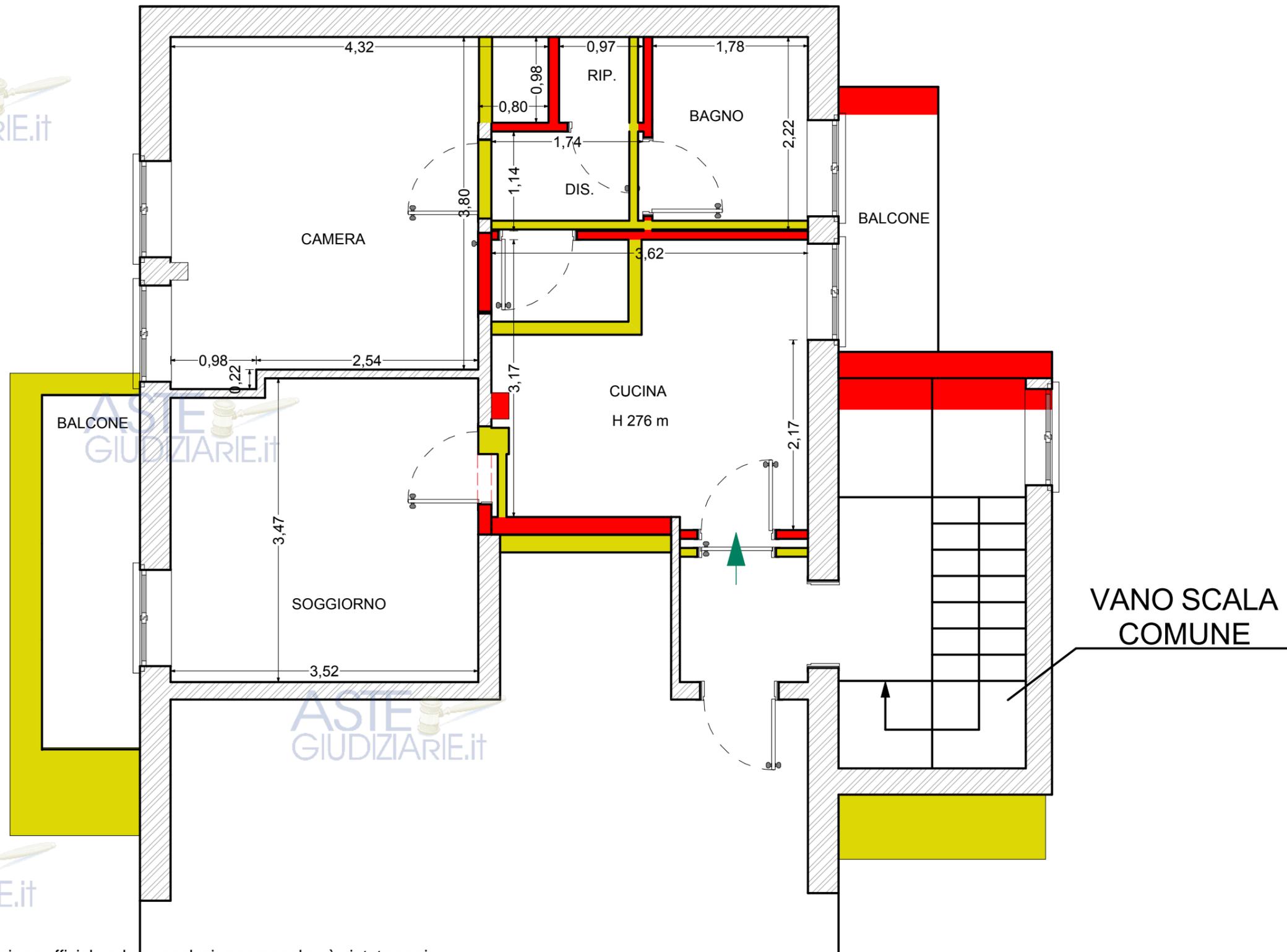
SUPERFICI LORDE  
PIANTA PIANO RIALZATO  
scala 1:100





SOVRAPPOSIZIONE TRA  
STATO DI FATTO E  
PLANIMETRIA CATASTALE  
scala 1:50

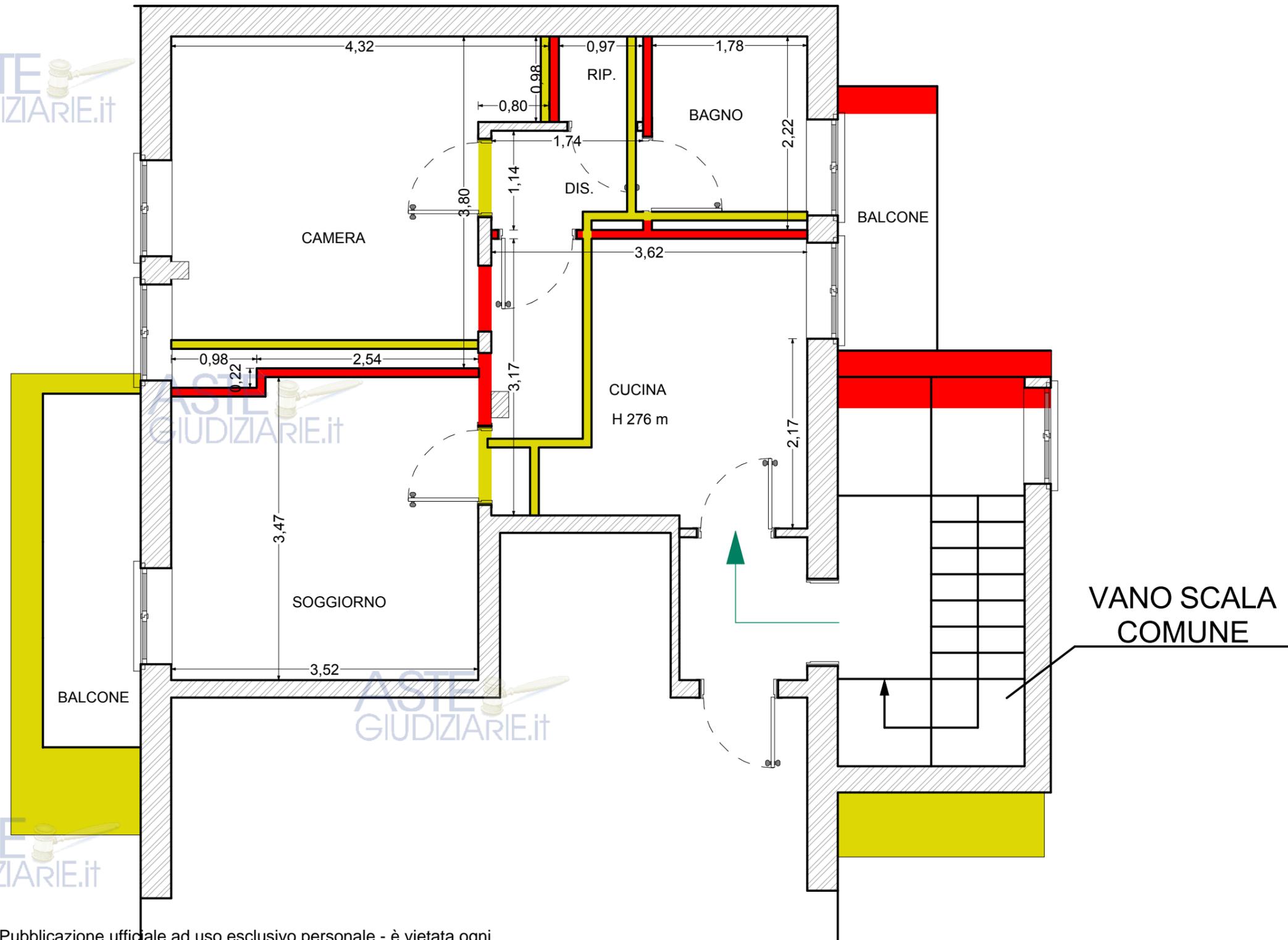
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SOVRAPPOSIZIONE TRA  
STATO DI FATTO E  
PROGETTO PRESENTATO  
CON CE 2133 DEL 1999  
scala 1:50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE  
GIUDIZIARIE.it**  
**OGGETTO: Esecuzione immobiliare 824/2019**

Come da Sua del 11/3/2020 protocollata al numero 36484, si comunica che a nome del **[REDACTED]** non ci sono contratti in essere.

Nel 2012 sono stati registrati due contratti risolti nell'anno 2013.

Nel 2013 è stato registrato a Verolanuova il contratto 2427/3 con il conduttore **Wanda Maria** c.f. **[REDACTED]**, che non essendo stato prorogato nel 2017 per l'ufficio risulta chiuso.

Distinti saluti.

**IL FUNZIONARIO**  
**Maria Pompea Ceravolo (\*)**

firmato digitalmente

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alfonso Orabona





3. Caratteristiche tecniche dell'intervento

Superficie del lotto: mq \_\_\_\_\_ Densità fondiaria: mc/mq \_\_\_\_\_ rapp. cop. \_\_\_\_\_%

Destinazioni	Sup. coperte nuove rec.	Volumi nuove rec.	Sup. utili nuove rec.	Sup. access. nuove rec.	Unità immob. nuove rec.
--------------	-------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------

_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

TOTALI \_\_\_\_\_

Nell'intervento previsto dalla presente Concessione Edilizia:

- Le unità abitative ricavate non hanno le caratteristiche di lusso previste dal D.M. 2.8.69 a' sensi dell'art. 13 legge 2.7.49 n° 408.
- Le opere sul patrimonio edilizio esistente sono qualificate come Ristrutturazione edilizia ex art. 31 lettera "d" legge 5.8.78 n° 457.

4. L'intervento è Interno a Piano Attuativo  P.P.  P. di Z.  P.I.P.  P.L.  P.R. esterno  
approvato con del. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

5. L'intervento costituisce **VARIANTE** alla concessione edilizia n° \_\_\_\_\_

6. Il contributo di concessione:

- è stato determinato in L. 24.042.000 di cui:
- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Oneri di Urbanizzazione | L. <u>7.550.500</u>  |
| Contr. sul costo costr. | L. <u>16.491.500</u> |
| Monetizzazione aree     | L. _____             |

per le modalità di calcolo e di rateazione vedasi l'avviso di emanazione già notificato

per il quale con Reversale di cassa n° 484 del 25/7/92 e Quietanza 485 del 25/8/92

è stata versata la prima rata di Lire 7.550.500 ed è stata depositata fidejussione n° 92524 della SPA GENERALI ASSICURAZIONI di Lire 4.122.940

- è stato versato il saldo integrale.
- non è dovuto trattandosi di **CONCESSIONE GRATUITA** ai sensi dell'art. 9 lettera "\_\_\_" legge 28.1.77 n° 10.

7. Estratto della presente Concessione è stato pubblicato dal 26/04/1992 con affissione all'Albo Pretorio ex art. 31 comma 8 legge 17.8.42 n° 1150.

8. Sono stati designati:

a) Direttore dei lavori: ING. GRISOLI ERCOLE (c.f. GRS RCL 48E19 G783H)

b) Impresa costruttrice: da designarsi (c.f. \_\_\_\_\_)

9. Annotazioni dell'Ufficio:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

COMUNE DI SAN PAOLO  
IL TECNICO COMUNALE  
(TOMASONI Gcom. DANIELI)

Il responsabile dell'istruttoria: Daniela Tomasoni 27/11/1992

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di \_\_\_\_\_

Ad di \_\_\_\_\_

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

# IMMOBILIARE CLAUDIA

RICOSTRUZIONE

LOC.
COMUNE
S. PAOLO

PRATICA

13

DATA
DIS. N°
CONT.
SCALA 1:1000 1:200

## STUDIO TECNICO

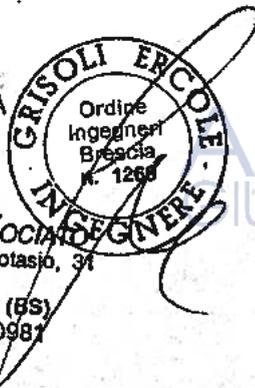
Ing. GRISOLI ERCOLE  
Via Don Tisi N° 21 Tel 7090638 Roccafranca  
cod. fis. GRS RCL 49E19 G783H part. iva 01600020984

TAV. 6
variante
variante

## DESCRIZIONE

ESTRATTO DI MAPPA ; PLANIMETRIA  
( di progetto )

IL PROGETTISTA



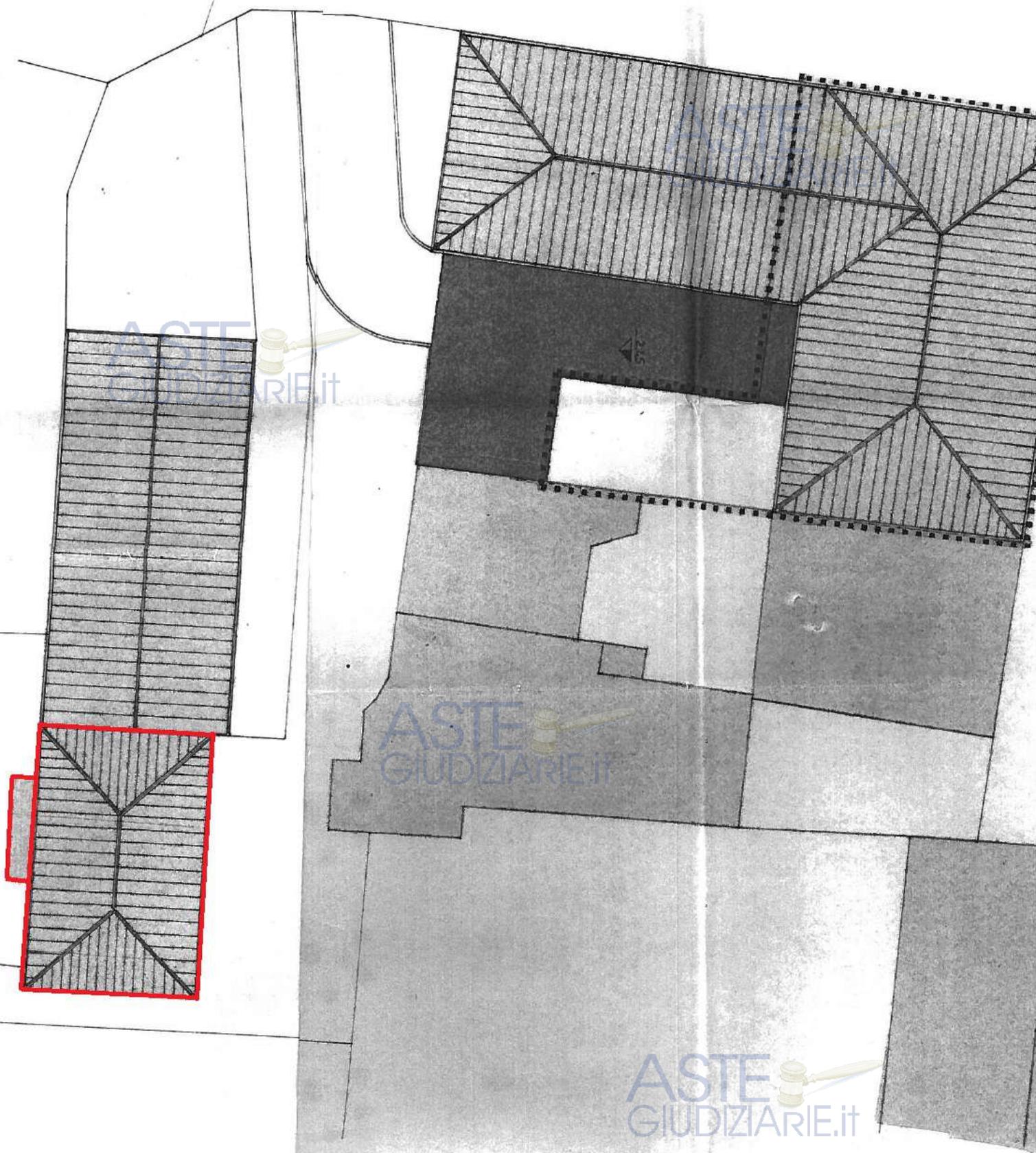
G. F. s.d.f.  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31  
Tel. (030) 7090638  
25030 ROCCAFRANCA (BS)  
Partita IVA: 01672240981

IL COMMITTENTE

Immobiliare CLAUDIA s.r.l.  
Via Repubblica, 750  
25030 ORZIVECCHI (Brescia)  
Tel. (030) 945128  
C. F. e P. IVA 01600020984

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILIARE CLAUDIA  
RICOSTRUZIONE

LOC.
COMUNE S. PAOLO

PRATICA

**13**

DATA
DIS. N°
CONT.
SCALA 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. GRISOLI ERCOLE  
Via Don Tisi N 21 tel 7090638 Roccafranca  
cod. fis. GR5 RCL 48F19 C7B3H part. IVA 0029114-0982

TAV. 9
variante
variante

DESCRIZIONE

PIANTA PIANO PRIMO  
( di progetto )

IL PROGETTISTA

**G. F. s.d.f.**  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31  
Tel. (030) 7090638  
25030 ROCCAFRANCA (BS)  
Partita IVA: 01672240981

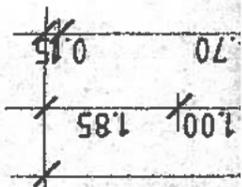


IL COMMITTENTE

Immobiliare CLAUDIA s.r.l.  
Via Repubblica, 20  
25030 ORZINUOVI (Brescia)  
Tel. (030) 945128  
C. F. e P. IVA 01600020984

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



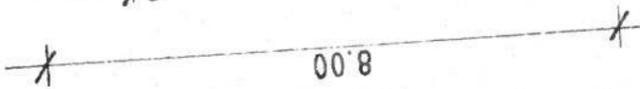
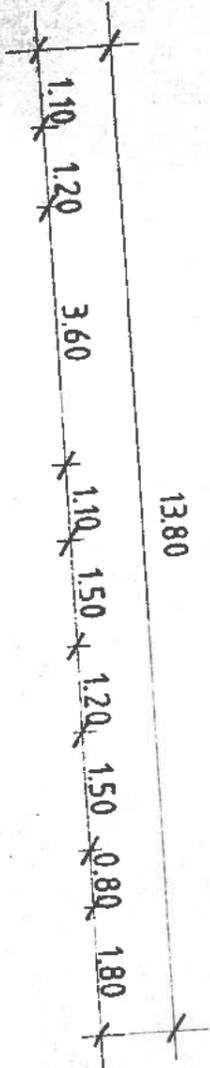
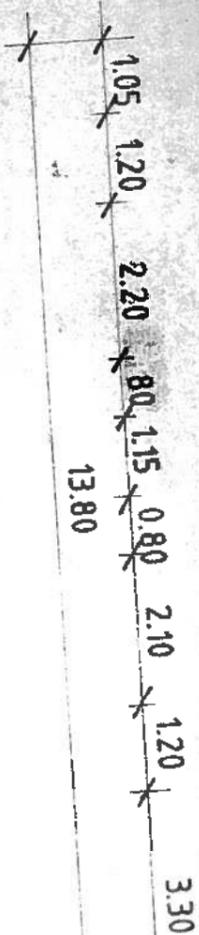
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



IMMOBILIARE CLAUDIA

RICOSTRUZIONE

LOC.

COMUNE

S. PAOLO

PRATICA

13

DATA

DIS. N°

CONT.

SCALA

1:100

STUDIO TECNICO

Ing. CRISOLI ERCOLE

Via Don Tisi N 21 tel 7090638 Roccafranca

cod. fis. GRG RCI. 40619 678311 part. iva 0021140989

TAV. 10

DESCRIZIONE

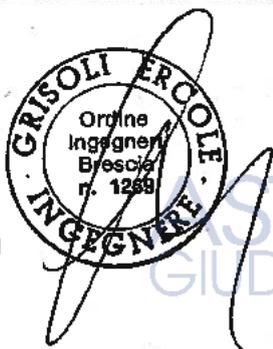
variante

variante

PIANTA PIANO SECONDO  
( di progetto )

IL PROGETTISTA

**G. F. s.d.f.**  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31  
Tel. (030) 7090638  
25030 ROCCAFRANCA (BS)  
Partita IVA: 01672240981

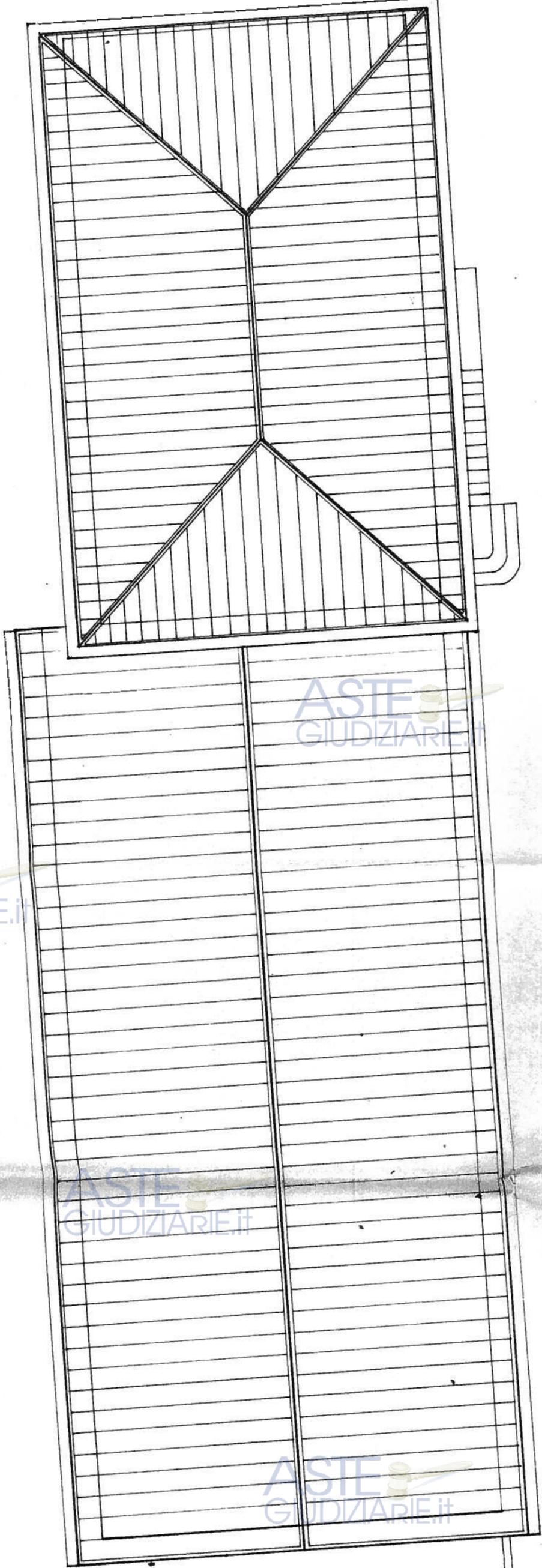


IL COMMITTENTE

Immobiliare CLAUDIA s.r.l.  
Via Repubblica, 30  
25030 ORZINUOVI (Brescia)  
Tel. (030) 945128  
C. F. e P. IVA 01600020984

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

15  
0.15



# COMUNE DI SAN PAOLO

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25020 - TEL. 030/9970001 - FAX 030/9970871  
Codice Fiscale 01456960176 - Partita IVA 00627690985

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Concessione Edilizia N. 2133

Protocollo n. 4144

Vista la domanda presentata in data 9/10/99 con protocollo n. 4144 intesa ad ottenere la Concessione Edilizia per le opere di recupero con riuso abitazione ubicato in VIA VENETO e censito catastalmente come sezione S.P. foglio n. 17 mappale 55;

Visto il relativo progetto, allegato alla presente, a firma del P.I. EBELTRAMI OLIMPIO, VIA MUSEI 12/C 25128 BRESCIA BS C.F. BLTLMP46T09I964H;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 26/10/99 con verbale n. 7/99;

Visto il parere dell'A.S.L. reso in data 21/12/99 con nota n. 4144;

Visto l'art. 7 della Legge Regionale n. 60 del 05/12/1977;

### RILASCIA

a SAS INIZIATIVE IMMOBILIARI, via zona artigianale 1 38080 DARZO TN P.IVA 01485860223 la Concessione edilizia ex artt. 1,3 e 4 Legge 28/01/1977 n. 10 per le opere sopra descritte e previste dal progetto allegato alla presente, con le condizioni, modalità e prescrizioni di seguito riportate, la inosservanza delle quali, come pure la inosservanza di norme di legge, di Regolamento Edilizio o di P.R.G., comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al capo primo Legge 28/02/1985 n. 47.

Sono fatti salvi i diritti di terzi e ogni altro interesse tutelabile.

San Paolo, li 21/12/99

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Geom. Daniele TOMASONI)

*Daniele Tomasoni*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- I lavori dovranno essere iniziati entro 12 mesi ed ultimati con richiesta di certificato di abitabilità/agibilità entro 36 mesi dalla data di notifica della presente, ai sensi delle vigenti leggi in materia.
- Il mancato rispetto del termine sopra fissato per l'inizio lavori, comprovato dalla non avvenuta o tardiva denuncia premessa, comporta, senza necessità di alcun provvedimento, l'automatica decadenza della presente concessione.
- Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti, se necessario:
  - denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio Tecnico comunale, conservandone in cantiere una copia vistata (L. 5.11.1971 n. 1086);
  - denuncia scritta dei nominativi del D.L. e dell'Esecutore dei Lavori e della data di inizio dei lavori;
  - la presentazione del progetto per l'impianto e l'isolamento termico che dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 09/01/1991, n. 10;
  - lo scarico delle acque dovrà essere eseguito secondo quanto previsto dalla Legge 10/05/1976, n. 319 e Legge Regionale 27/05/1985, n. 62 e successive modificazioni e dal regolamento Comunale di fognatura ottenendo la prescritta autorizzazione;
  - ai sensi dell'art 4 della Legge 28/02/1985 n. 47, nel cantiere dovrà essere esposto per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, un cartello con l'indicazione dell'opera in corso, degli estremi della presente concessione e dei nominativi del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in c.a., dell'impresa costruttrice e della data di inizio lavori;
  - l'ultimazione lavori dovrà essere comunicata al Comune per iscritto; in caso del mancato rispetto del termine prescritto, salvo il caso di proroga, se assentita, dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.
- Per attività soggette dovrà essere ottenuto il certificato prevenzione incendi, ex Legge 07/12/1984 n. 818 e successive modifiche e integrazioni, e dovranno essere depositati gli elaborati e la documentazione per gli impianti tecnici, ex Legge 05/03/1990 n. 46 e relativo Regolamento di Attuazione.
- Nessuna variante può essere apportata al progetto approvato senza ottenere preventivamente la relativa concessione con la sola eccezione delle varianti in corso d'opera previste dall'art. 15 Legge 28/02/1985 n. 47.
- Devono essere rispettate tutte le leggi speciali in quanto applicabili, e devono essere posti in atto tutti i relativi adempimenti ove prescritti, quali:
  - eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
  - formazione spazi di sosta e parcheggi privati nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nell'intervento previsto dalla presente Concessione Edilizia:

- le unità abitative ricavate non hanno le caratteristiche di lusso previste dal D.M. 02/08/1969 ai sensi dell'art. 13 Legge 02/07/1949 n. 408;
- le opere sul patrimonio edilizio esistente sono qualificate come ristrutturazione edilizia ex art. 31 lettera d Legge 05/08/1978 n. 457.

L'importo del contributo di Concessione Edilizia calcolato, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10 del 28/01/1977 e delle Leggi Regionali n. 60-61 del 05/12/1977, è il seguente:

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>		
Destinazione	£ 411840	€ 212,7
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>		
Destinazione	£ 411840	€ 212,7
<b>ONERI PER SMALTIMENTO RIFIUTI</b>		
Destinazione Produttiva	£ 0	€ 0,0
<b>TOTALE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>		
	<b>£ 823680</b>	<b>€ 425,4</b>
<b>CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE</b>		
Destinazione	£ 5501395	€ 2841,23
<b>TOTALE CONTRIBUTI DI CONCESSIONE</b>		
	<b>£ 6325075</b>	<b>€ 3266,63</b>

per il quale con Reversale di Cassa n. 1227 del 22/12/99;

- E' stato versato il saldo integrale;
- E' stata versata la prima rata ed è stata depositata garanzia per il versamento delle successive.

Estratto della presente Concessione Edilizia è stato pubblicato con affissione all'Albo Pretorio ex art. 31 comma 8 Legge 17/08/1942 n. 1150.

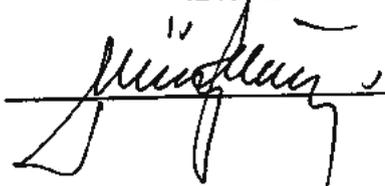
## RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17/08/1942 n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, mediante consegna di copia a mano di P.I.E. OLIMPIO BELTRAMI

Addì, 24/12/99

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE



\_\_\_\_\_





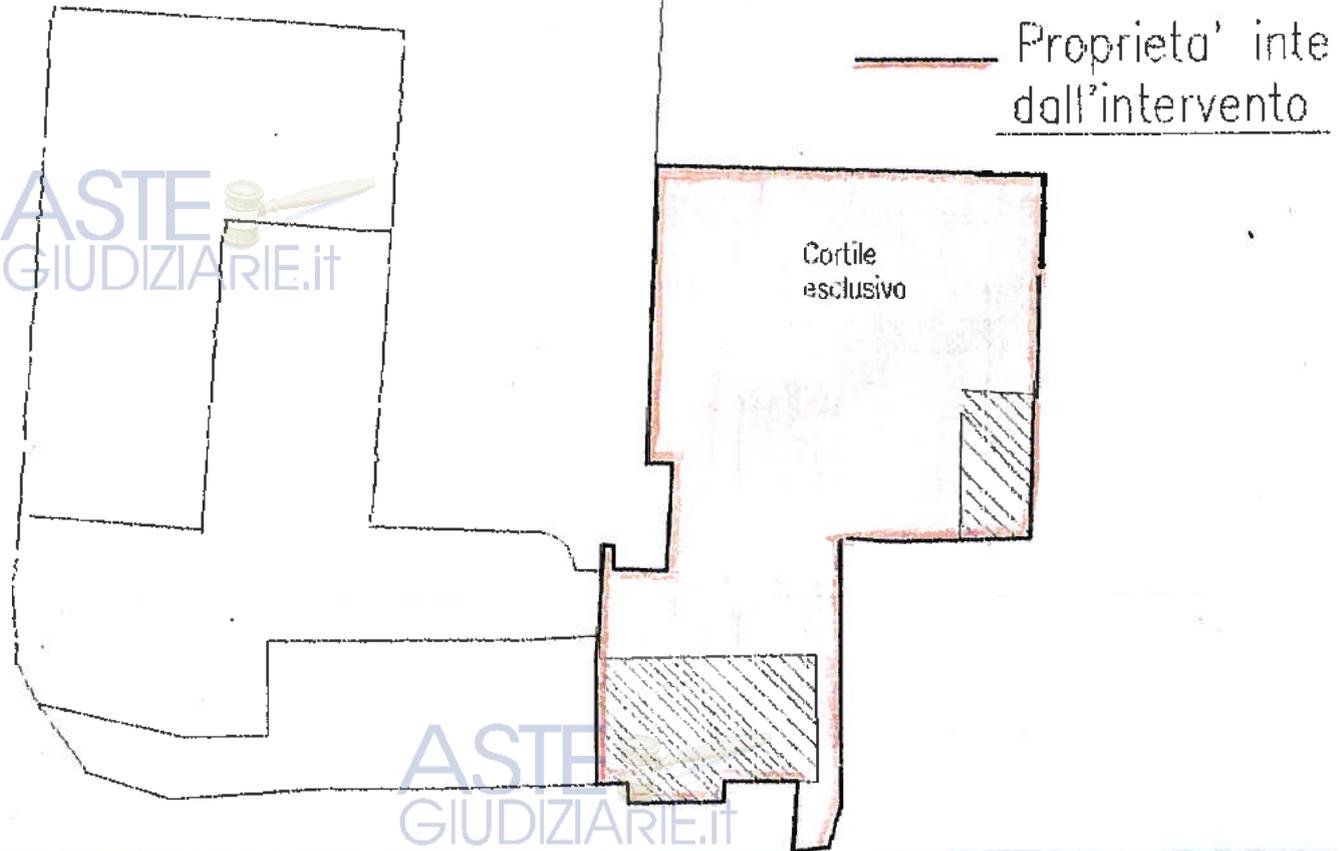






Estratto 1/500

COMUNE DI S. PAOLO-BS		
004144	09 OTT 99	
CAT.	CLASSE	FASC.



*Beltrami*

c.f. BLT LMP.46T09.1064H Iscrizione Collegio Provinciale dei Periti Industriali di Brescia al numero 1073.-	perito industriale edito OLIMPIO BELTRAMI via Dei Musei 12/c 25100 BRESCIA 0347/5695980	NUMERO DI PROTOCOLLO INIM/99	TAVOLA 1
--	---	---------------------------------	-------------

OGGETTO: PROGETTO PER RECUPERO CON RIUSO DI PARTE DEL  
MAPPALE N. 55 sjo 43 IN SAN PAOLO ( bs)

DITTA: INIZIATIVE IMMOBILIARI SAS

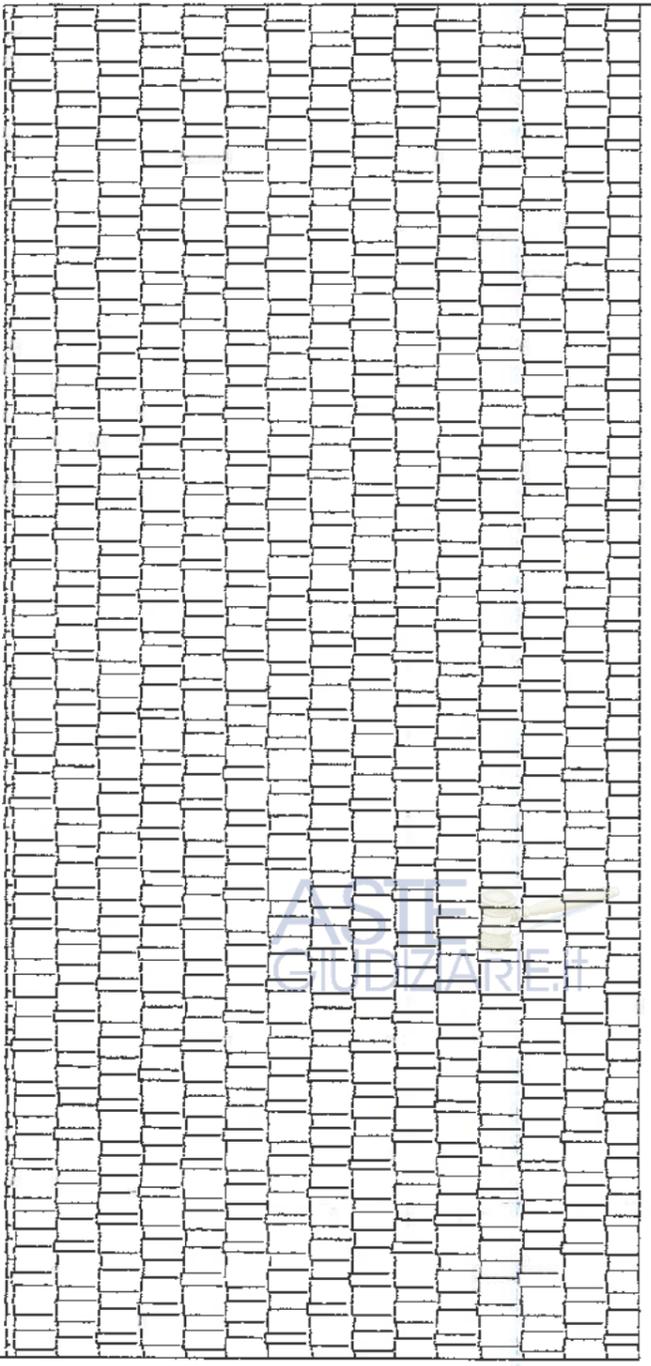
PARTICOLARE: ESTRATTO MAPPA E INGRANDIMENTO

SCALA A DISEGNO: 1/500 - 1/2000 DATA: LUGLIO 1999

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

**COMUNE DI S. PAOLO-BS**  
 064144      0901199  
 CAI      CLASSE      FASC.

PANIA COPERTURA



*Scuffiani*

c. I.B.L.T. LMP. 46109.1964-H  
 Iscrizione Collegio Provinciale  
 dei Periti Industriali di Brescia  
 al numero 1073.

Perito Industriale edile  
 OLIMPIO BELTRAMI  
 via Dei Musei 12/c  
 25100 BRESCIA  
 0347/5895980

NUMERO DI PROTOCOLLO  
 INIM/99

TAVOLA  
**12**

PROGETTO PER RECUPERO CON RIUSO DI PARTE DEL  
 MAPPALE N. 55 sub 43 IN SAN PAOLO ( bs)

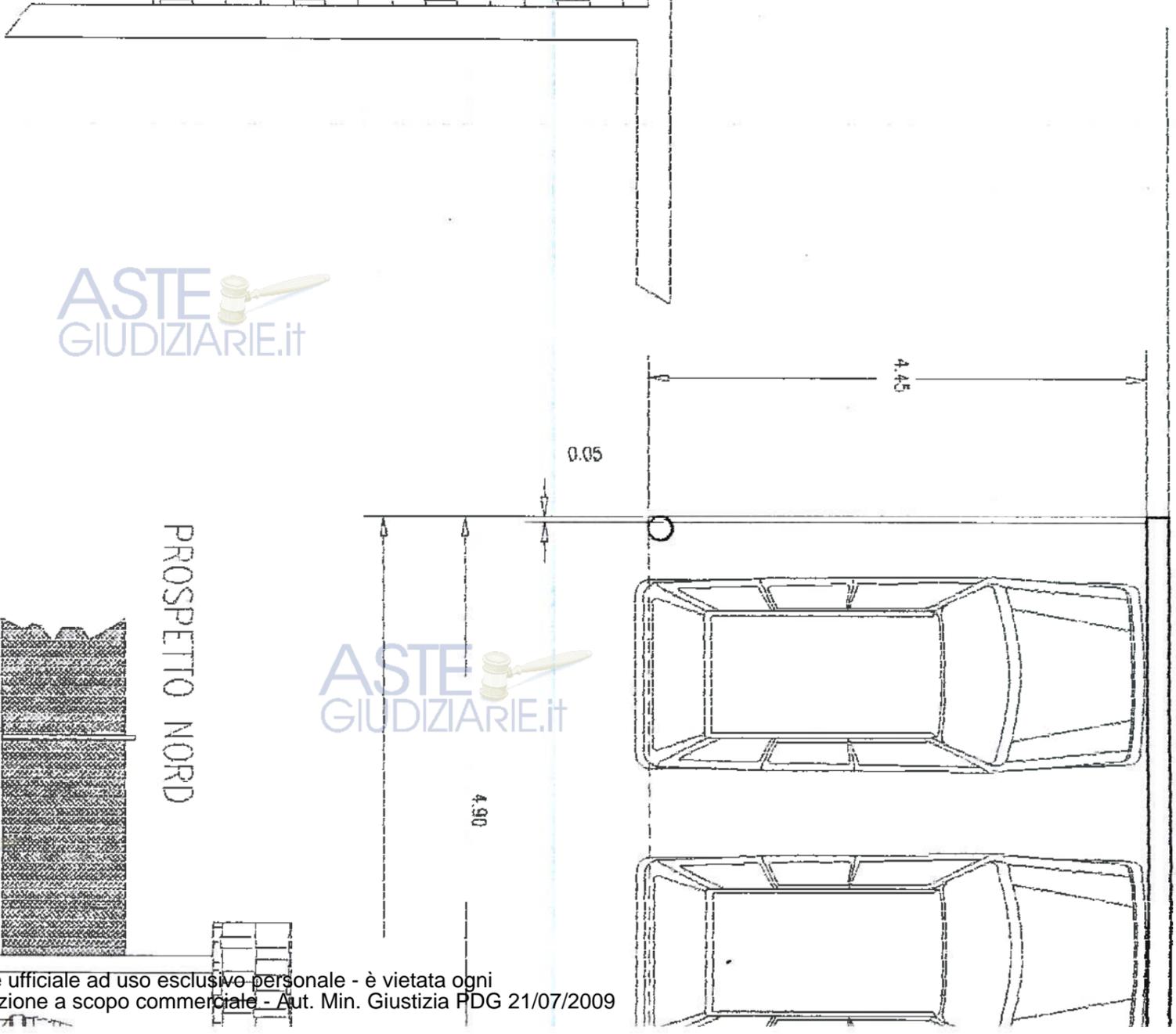
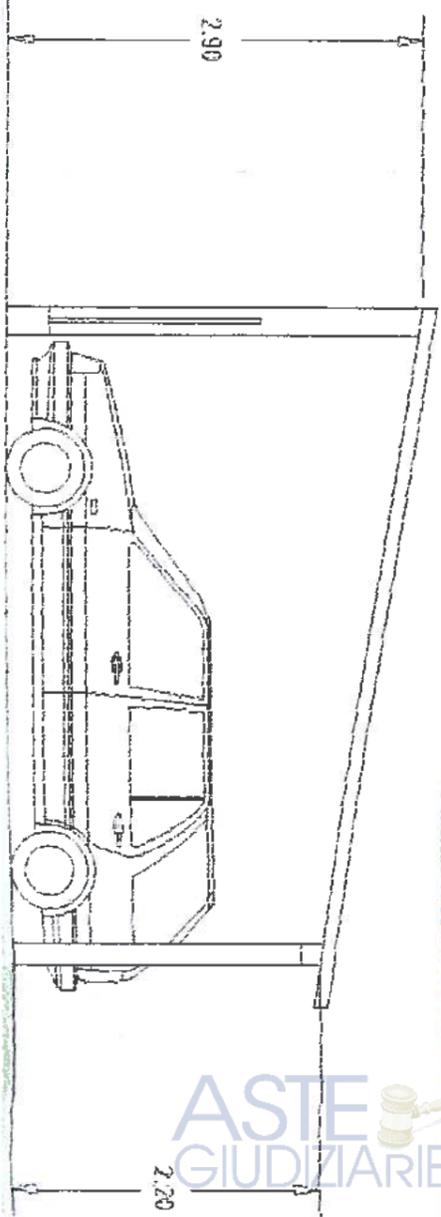
DITTA: **INIZIATIVE IMMOBILIARI SAS**

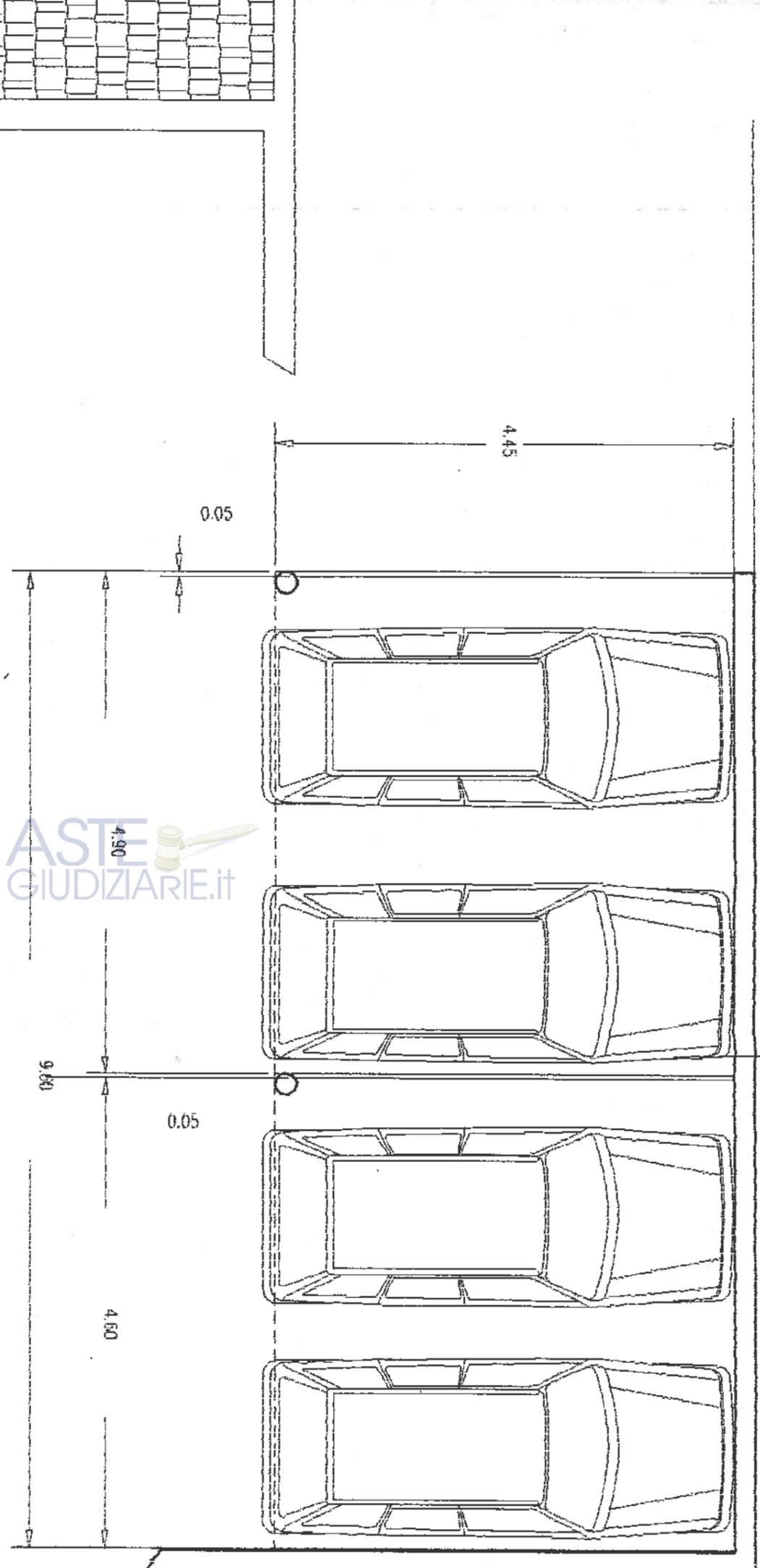
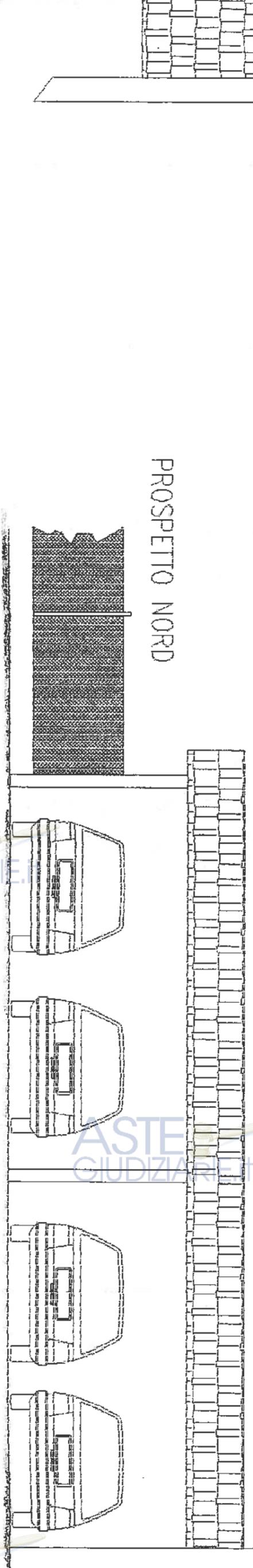
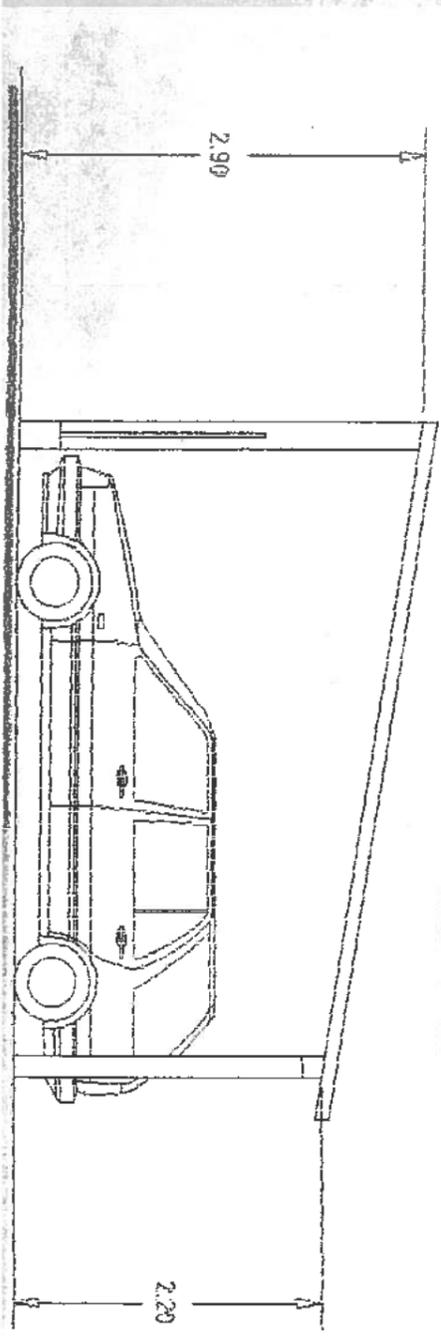
PARTICOLARE: POSTI MACCHINA COPERTI

SCALIA A DISEGNO. 1/50

PAG. 1

INIZIO 1000





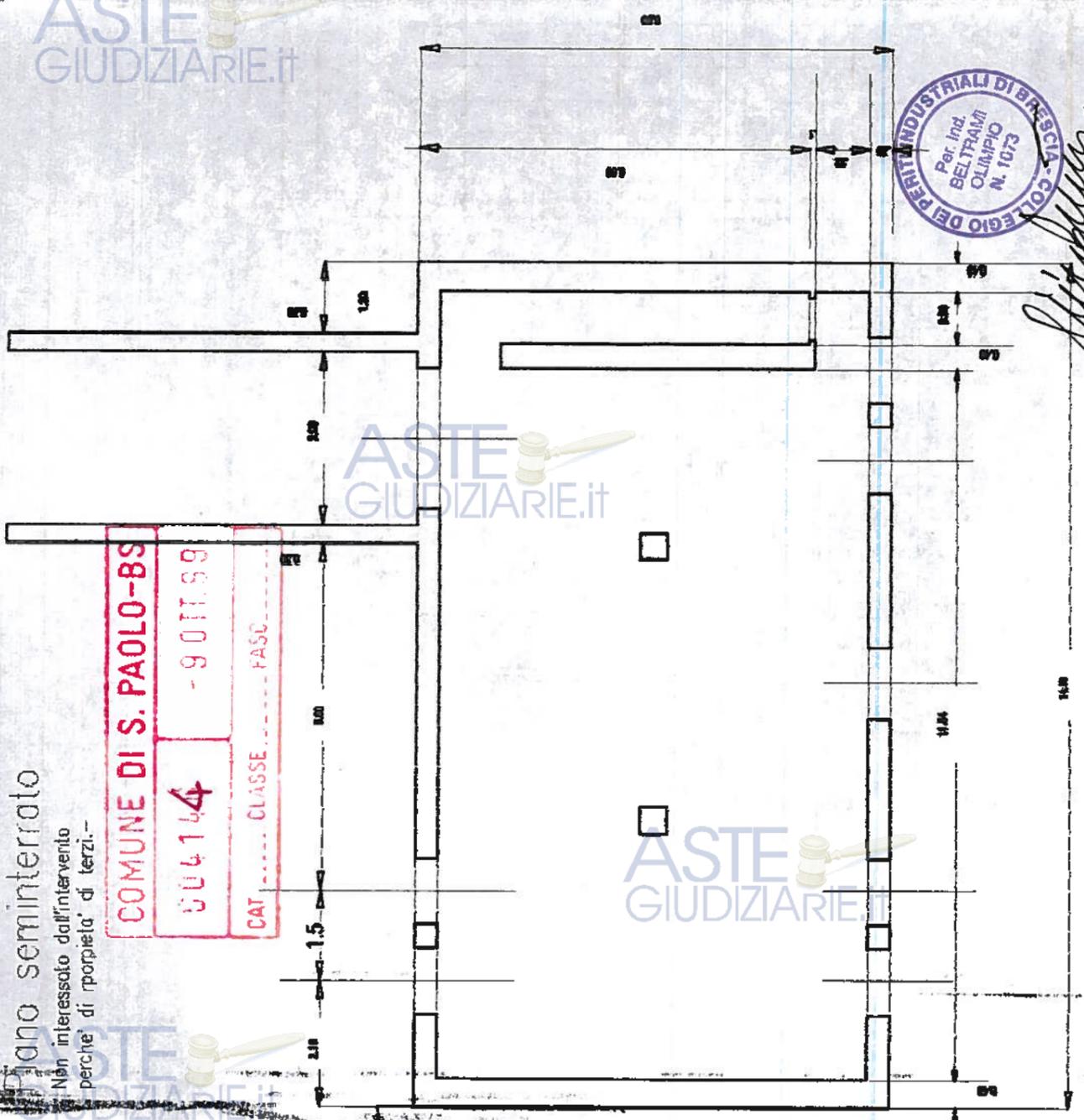
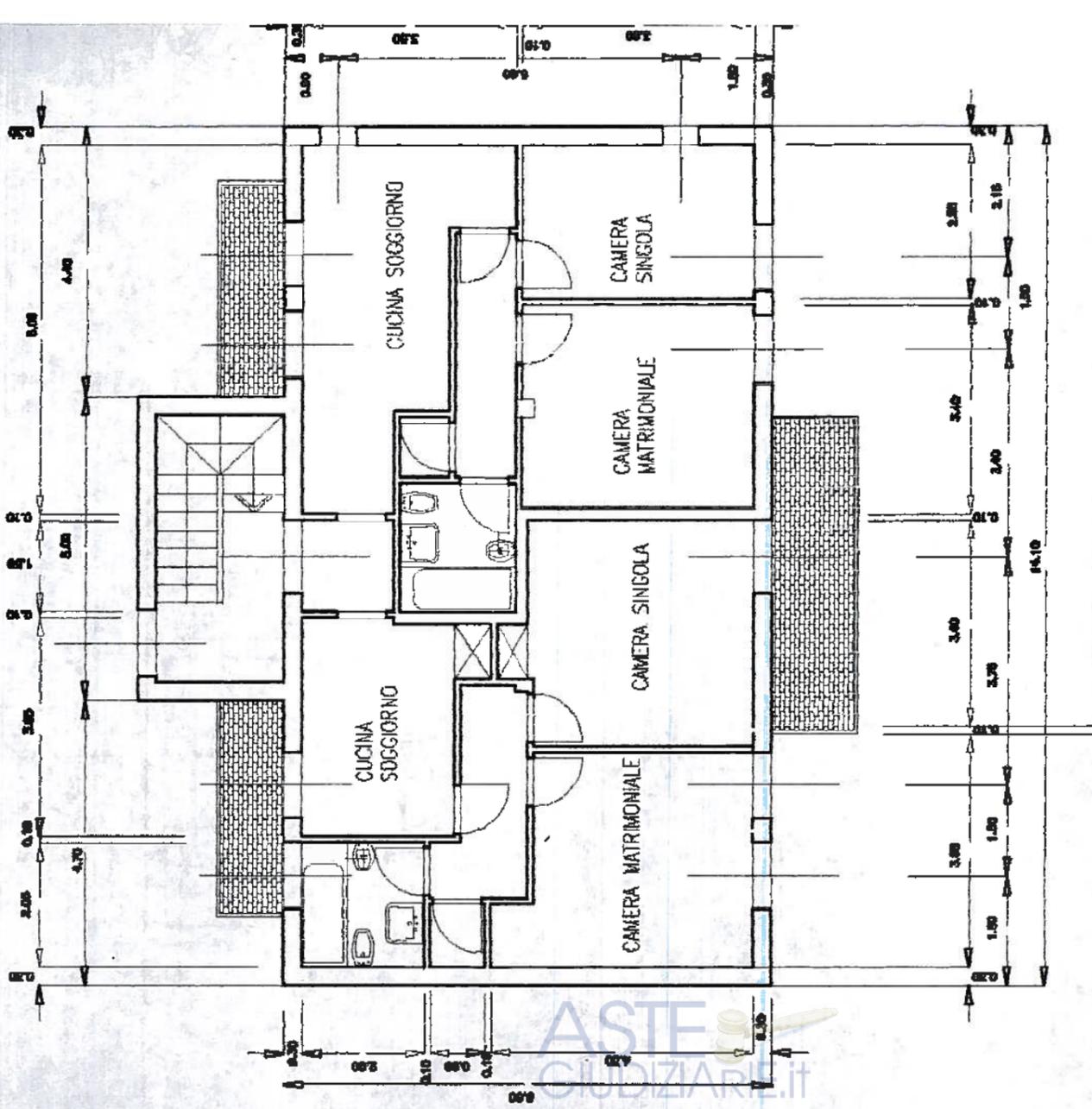
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

piano primo



piano seminterrato  
Non interessato dall'intervento  
perche' di proprieta' di terzi.-

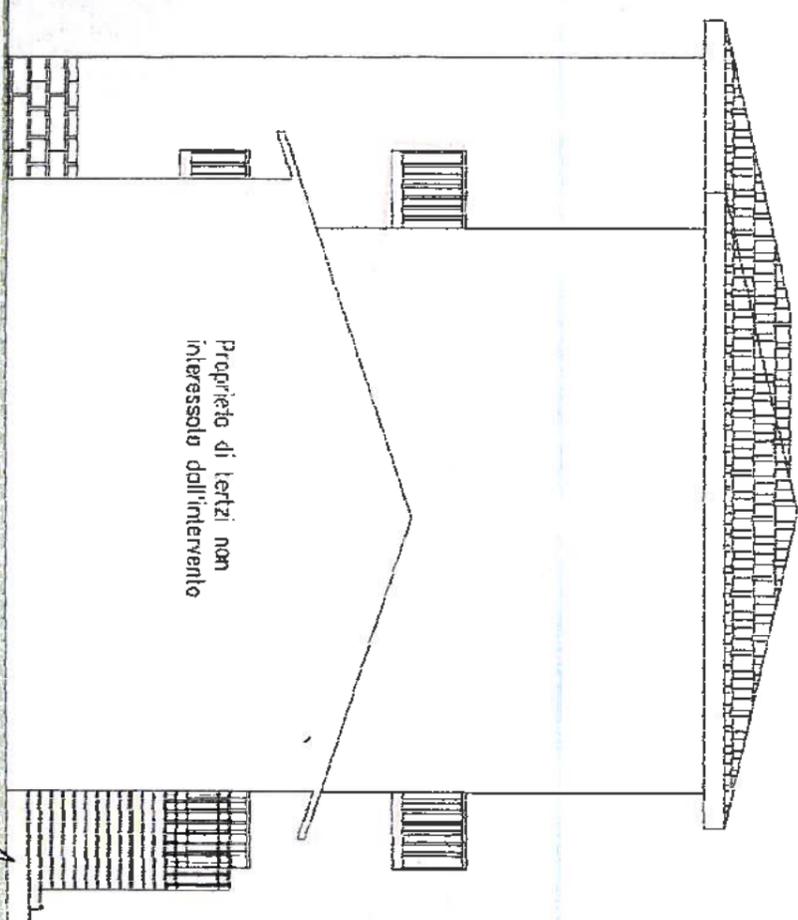
COMUNE DI S. PAOLO-BS  
004144 - 9011.99  
CAT ..... CLASSE ..... FASC.

c.f.BLT LMP. 46T09.1964H Iscrizione Collegio Proprietale dei Periti Industriali di Brescia di numero 1073.-	perito industriale edile OLIMPIO BELTRAMI via Dei Musei 12/c 25100 BRESCIA 0347/5895980	NUMERO DI PROTOCOLLO INIM/99	TAVOLA 7 MODIFICATA
OGGETTO: PROGETTO PER RECUPERO CON RIUSO DI PARTE DEL MAPPALE N. 55 sub 43 IN SAN PAOLO ( bs)			
DITTA: INIZIATIVE IMMOBILIARI SAS			
PARTICOLARE: Piante di Progetto			
SCALA: DISEGNO: 1/100	DATA	LUGLIO 1999	

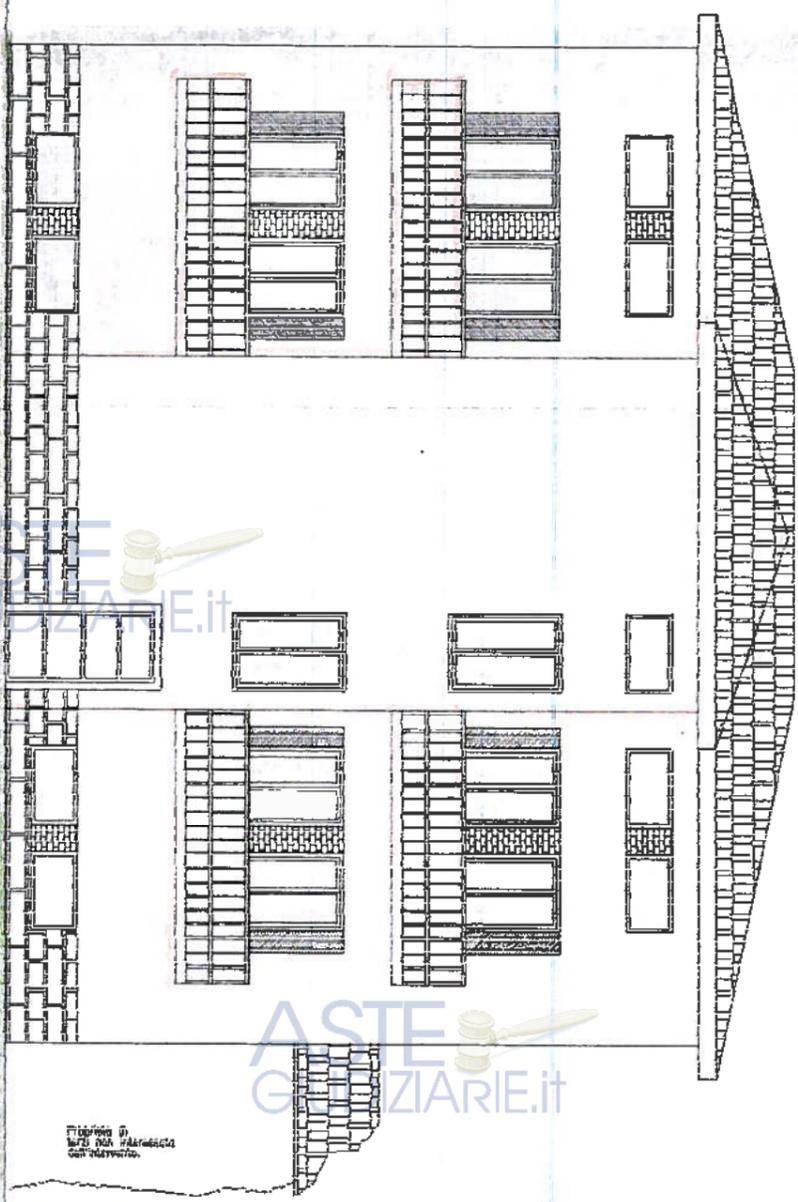
# PROSPETTI DI PROGETTO

COMUNE DI S. PAOLO-BS		
004144	090TT.99	
CAI	CLASSE	FASC

Prospetto Ovest



Prospetto Nord



ASTE GIUDIZIARIE.it



c.f. BLT LMP. 46109.19184H  
Iscrizione Collegio Provinciale  
dei Periti Industriali di Brescia  
al numero 1073.-

perito industriale edile  
OLIMPIO BELTRAMI  
via Dei Musei 12/c  
25100 BRESCIA  
0347/5895980

NUMERO DI PROTOCOLLO  
INIM/99

TAVOLA  
10

OGGETTO: PROGETTO PER RECUPERO CON RIUSO DI PARTE DEL  
MAPPALE N. 55 sub 43 IN SAN PAOLO ( bs)

DITTA: INIZIATIVE IMMOBILIARI SAS

PARTICOLARE: Prospetti vecchi e nuovi sovrapposti

SCAL A NISFGNN. 1/100 | DATA LUGLIO 1999

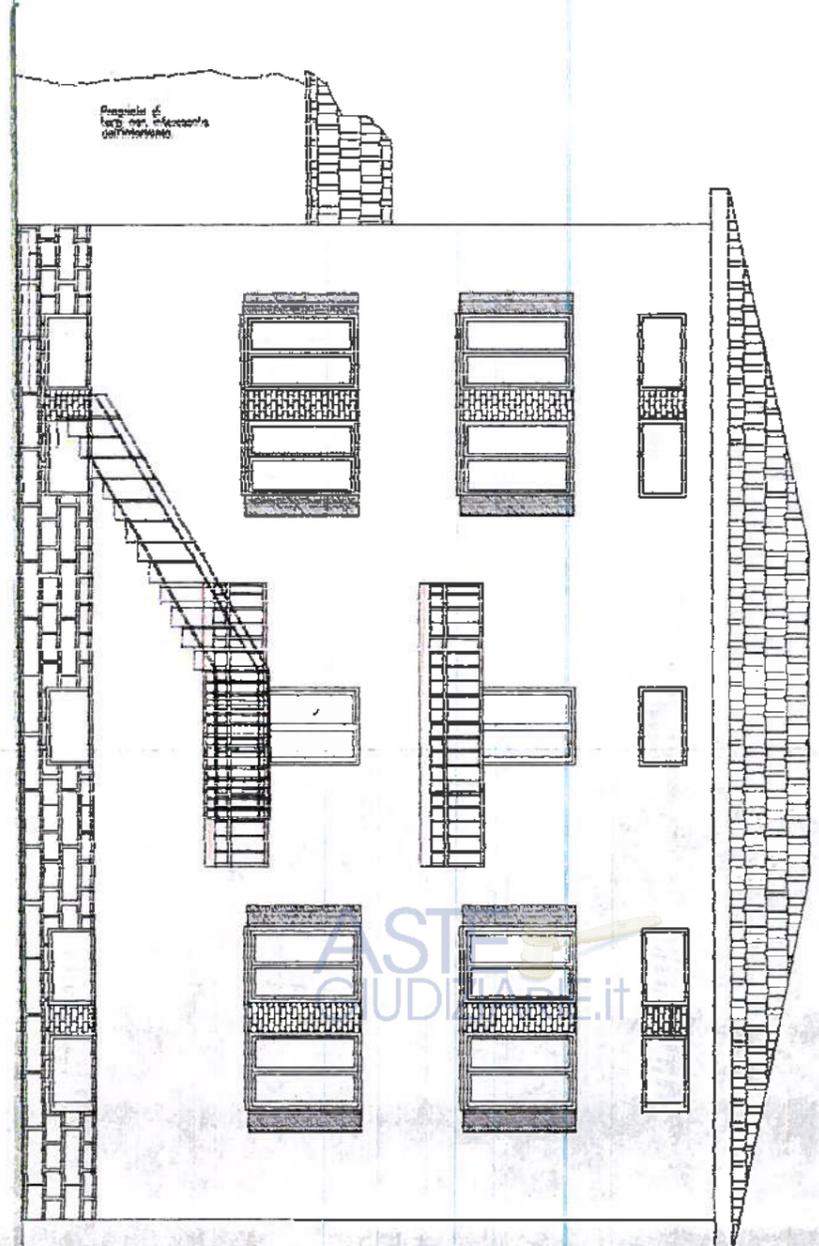
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

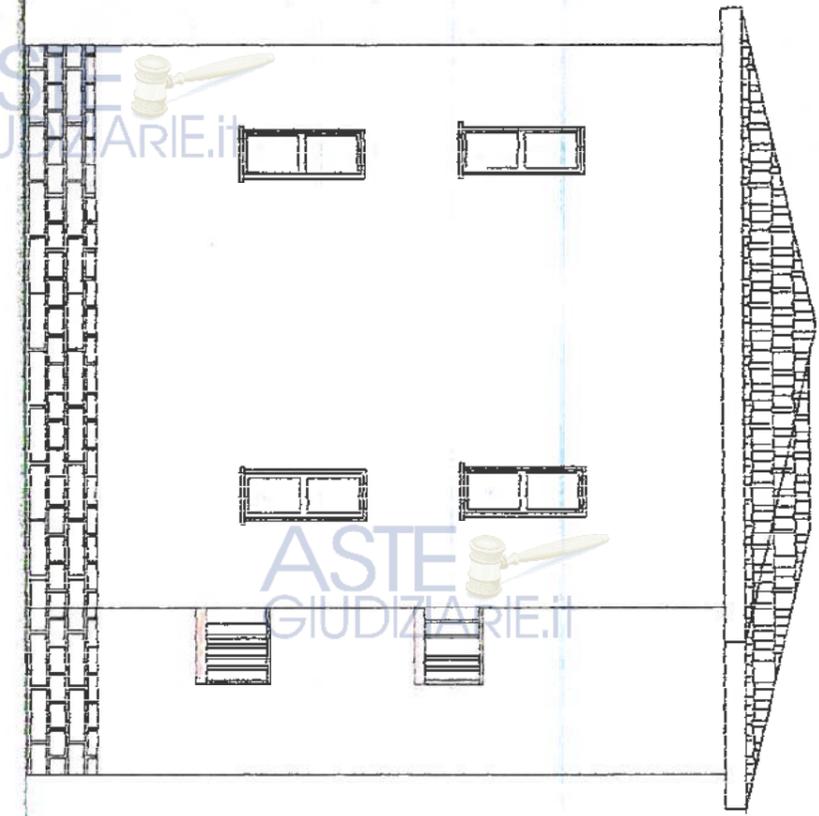
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

DEMOLIZIONI  
COSTRUZIONI



Prospetto Sud



Prospetto Est

