



Studio di Progettazione Ph09 di Bertoni Davide e Guerreschi Alessio

Progettazione - Bio-Edilizia - Design - Perizie - Consulenze energetiche - Sicurezza
Sicurezza - Antincendio - Preventivi - Contabilità - Catasto - Conciliazione - Grafica

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1263/2014

RELAZIONE DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE :



CONTRO :



GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa Vincenza Agnese

**UDIENZA D'INCARICO
E GIURAMENTO :**

22.10.2015

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Vincenza Agnese**, ha nominato con ordinanza in data 22 ottobre 2015 quale esperto per la stima dei beni pignorati, il geom. ALESSIO GUERRESCHI, nato ad Asola (Mn) il 20.02.1975, geometra iscritto all'Albo professionale della Provincia di Brescia al n. 4527, con studio a Castel Goffredo (Mn), via Roma 33, ponendo all'esperto il seguente quesito di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015:

l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva di dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché la dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

Il sottoscritto presenta la seguente Perizia Tecnica e documentazione relativa allo svolgimento dell'incarico.

Geom. Alessio Guerreschi Albo CTU di Brescia n.244

Via Roma n°33-40047 Cogliate (Mn) ▶ 0374771597 ▶ info@ph09.it ▶ www.ph09.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI**LOTTO 1****Quota di proprietà :** 1/3**Immobile sito in comune di Bagnolo Mella (Bs)****Distinto in Catasto** Sez. NCT, Fg.12, particella 276 sub.12, cat. A10, piano S1-T, via Gramsci 105 via Silvio Pellico 4, classe 2, vani 5,5, sup. catastale 123 m², rendita catastale €. 1.008,38 **UFFICIO**

valore intero €. 120.000,00

valore quota pignorata €. 40.000,00**valore di realizzo** €. 40.000,00

comproprietari : sì - n°3

divisibilità : no

vincoli vari : ipoteca volontaria/pignoramento immobiliare/ipoteca giudiziale

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente perizia è rappresentato da una unità immobiliare posta al piano terra destinata ad ufficio con una porzione interrata destinata a ripostiglio. L'unità si trova inserita di una palazzina dove ai piani superiori si trovano delle unità residenziali. L'immobile si trova nel centro abitato del comune di Bagnolo Mella, ed è contiguo con altri fabbricati. Gode di ottima visibilità, trovandosi su un incrocio ed essendo prospiciente su via Gramsci al civico 105 e via Silvio Pellico al civico 4.

- vedasi fotografie allegate -♦ **Confini :**

L'ufficio si trova al piano terra e seminterrato. Confina a nord con via Silvio Pellico, ad ovest con via Gramsci, a sud con un'altra unità catastalmente censita come unità in corso di costruzione, ad est e sopra con un'altra unità residenziale.

♦ **Dati catastali – comune di Bagnolo Mella:**

Sez. NCT, Fg.12, particella 276 sub.12, cat. A10, piano S1-T, via Gramsci 105 via Silvio Pellico 4, classe 2, vani 5,5, sup. catastale 123 m², rendita catastale €. 1.008,38

- vedasi visura catastale allegata -**2. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

Trattasi di un ufficio posto al piano terra, diviso in due ambienti, dotato di disbrigo e servizio igienico. Dispone inoltre di una cantina al piano interrato. I locali hanno altezza interna di mt. 3.15

- vedasi estratto mappa e scheda catastale allegate -**3. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

L'ufficio risulta di proprietà dei Sigg. :

- [REDACTED] proprietà per 1/3 bene personale;
- [REDACTED] proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà per 1/3;

e proviene da atto di compravendita del Notaio Dr. [REDACTED], sede in Pralboino (Bs) in data 22.06.2006 repertorio 15.994 registrato in data 10.07.2006 con modello unico n. 21618.1/2006.

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

Attualmente l'ufficio risulta affidato in locazione alla [REDACTED]



[REDACTED]. Il contratto è in scadenza il 31 dicembre 2020.

- vedasi contratto di locazione allegato -

4. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 06.07.2006 ai nn. 36573/8282 a favore di [REDACTED], per la somma di euro 400.000,00 contro i proprietari, gravante sull'unità oggetto di perizia.
2. Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 03.11.2014 ai nn. 34946/23350 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla sua quota di possesso dell'unità oggetto di perizia.
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21.11.2014 ai nn. 37274/6465 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla sua quota di possesso dell'unità oggetto di perizia.

- vedasi nota di iscrizione / trascrizione allegata -

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ULTERIORI

Non esistono ulteriori oneri di natura condominiale, non risultano vincoli, pesi, oneri e servitù che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità citate al precedente punto 4).

6. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria interna con mutamento d'uso da commerciale a direzionale. Il procedimento che si è aperto con DIA n. 9.001 del 04.08.2006 e successiva variante con DIA n. 9.127 del 05.02.2007, è stato chiuso con l'ottenimento del certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Bagnolo Mella efficace dal 13.03.2007.

- vedasi DIA e agibilità allegata -

In relazione al PGT tav. PdR-01 Q4 ed all'articolo 18 delle norme tecniche di attuazione si rileva che l'ufficio si trova in zona omogenea A1 nuclei di antica formazione.

- vedasi stralcio PGT e norme tecniche allegate -

7. DESCRIZIONE DEL BENE

Dai documenti catastali, sulla base dei controlli eseguiti durante il sopralluogo in data 29.12.2015 e degli altri documenti disponibili si deducono dati quantitativi e qualitativi circa la consistenza del bene.

Si tratta di un ufficio posto al piano terra diviso in due ambienti, dotato di disbrigo e servizio igienico. Dispone inoltre di una cantina al piano interrato. I locali hanno altezza interna di mt. 3.15. L'ufficio gode di ottima visibilità, trovandosi prospiciente su due vie. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a pavimento. I serramenti sono in legno muniti di vetrocamera e inferriate esterne, i pavimenti sono in ceramica ed i soffitti sono il legno a vista. Il fabbricato internamente si presenta ben curato ed anche esternamente si trova in buone condizioni di manutenzione.

8. CONSISTENZA

La consistenza del bene oggetto di stima può essere così calcolata utilizzando coefficienti di trasformazione usuali :

- uffici e servizi al piano terra	mq. 110,00 x 1,00	=	110,00 mq.
- cantina interrata	mq. 25,00 x 0,30	=	7,50 mq.

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

9. VALUTAZIONE DEL BENE

Al fine di poter esprimere un giudizio di stima, sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto, ed in particolare dell'ufficio considerato, e più in particolare: tipologia, età, superfici coperte e scoperte, finiture, ubicazione rispetto al centro abitato, dotazione di parcheggi e di servizi, stato d'uso e di manutenzione, posizionamento ed altro.

Sono stati considerati quindi tutti gli elementi sopra menzionati ed è stata effettuata una ricerca di mercato consultando anche primarie Agenzie Immobiliari, volta a rilevare prezzi di beni simili, scaturiti da recenti compravendite nella zona e consultando anche i valori Omi e Probrixia.

Tutto ciò considerato, si ritiene di poter assegnare all'immobile il più probabile valore di mercato di €. **1.020,00 al metro quadro**, misurato nel modo convenzionale descritto.

Pertanto, vista la superficie risultante dell'unità considerata pari a 117,50 mq., considerate tutte le pertinenze, ragioni, diritti e accessori dell'immobile, la sottoscritta ritiene che il valore più probabile di acquisizione dell'immobile descritto, considerato libero dai vincoli, sia di :

$$\text{mq. } 117,50 \times \text{€/mq. } 1.020,00 = 120.000,00 \text{ euro arrotondati}$$

Pertanto si stima il valore finale relativo alla proprietà dell'esecutato come segue :

LOTTO 1 : euro 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00) arrotondati

VALORE QUOTA DI POSSESSO DELL'ESECUTATO

120.000,00 x 1/3 = 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00) arrotondati

Con ciò il sottoscritto, ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli dall'I.II.mo Sig. Giudice Dott.ssa Vincenza Agnese.

Castel Goffredo, 14 Gennaio 2016

Il tecnico incaricato
Geom. Alessio Guerreschi



Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4527
Iscritto all'albo dei CTU della Provincia di Brescia al n. 244
studio in Castel Goffredo (Mn), via Roma 33 Tel. 0376.771597 - 348.3031311





ASTE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 12 Particella: 276 Sub.: 12

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 bene personale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3

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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani	Totalle: 123 m ²	Euro 1.008,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 4 piano: S1-T;										
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 A569 - Sezione - Foglio 12 - Particella 276

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2015

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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani		Euro 1.008,38	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 n. 127332.1/2015 in atti dal 08/10/2015 (protocollo n. BS0256422) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo		VIA GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 4 piano: S1-T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Data: 21/12/2015 - Ora: 13:57,02 Segue

Visura n.: T163966 Pag: 2

Situazione dell'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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani	Totalle: 123 m ²	Euro 1.008,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA GRAMSCI n. 105, VIA PELLICO S. n. 4 piano: S1-T.										
Annottazioni		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 20/09/2011

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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani		Euro 1.008,38	VARIAZIONE TOponomastICA del 20/09/2011 n. 147346.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. BS0386119) VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo		, VIA GRAMSCI n. 105, VIA PELLICO S. n. 4 piano: S1-T.										
Annottazioni		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 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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani	Totalle: 123 m ²	Euro 1.008,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA SILVIO PELLICO n. 4, VIA GRAMSCI n. 105 piano: S1-T.										
Annottazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani		Euro 1.008,38	VARIAZIONE TOponomastICA del 20/09/2011 n. 143072.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. BS0381845) VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo		, VIA SILVIO PELLICO n. 4, VIA GRAMSCI n. 105 piano: S1-T.										
Ann.ozazioni		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 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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani	Total: 123 m ²	Euro 1.008,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 4 piano: S1-T.										
Ann.ozazioni		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 05/02/2008

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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani		Euro 1.008,38	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/02/2008 n. 2874.1/2008 in atti dal 05/02/2008 (protocollo n. BS0052211) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		, VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 4 piano: S1-T.										
Ann.ozazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



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

Firmato Da: GUERRESCHE ALESSIO Emissario Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serie #: 4f8d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523



Visura storica per immobile

Data: 21/12/2015 - Ora: 13:57:02 Segue

Visura n.: T163966 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Situazione dell'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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani	Totalle: 123 m ²	Euro 1.008,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 4 piano: S1-T;										
Annottazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2007

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	12	276	12			A/10	2	5,5 vani		Euro 1.008,38	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/02/2007 n. 18493.1/2007 in atti dal 05/02/2007 (protocollo n. BS0042035) ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo		, VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 4 piano: S1-T;										
Annottazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2006

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	12	276	12			in corso di costruz.			Totalle: 123 m ²		FRAZIONAMENTO del 06/06/2006 n. 54759.1/2006 in atti dal 06/06/2006 (protocollo n. BS157298) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Indirizzo		, VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105, VIA SILVIO PELLICO n. 12 piano: S1-T;										

Situazione degli intestati dal 22/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI								
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 21618.1/2006 in atti dal 10/07/2006 Repertorio n.: 15994 Rogante: [REDACTED]																
2	Spese PRATICHE IN Registrazione: Spese COMPRAVENDITA:																
3	(1) Proprietà per 1/3 bene personale																
(1) Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni																	
(1) Proprietà per 1/3																	
DATI DERIVANTI DA																	

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Situazione degli intestati dal 06/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1										(1) Proprieta' per 1/1 fino al 22/06/2006	
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 06/06/2006 n. 54759.1/2006 in atti dal 06/06/2006 (protocollo n. BS0157298) Registratore: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI										

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Cens.	Zona Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	12	276	11			C/1	3	189 m²	Totale: 213 m²	Euro 2.537,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105 piano: T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Cens.	Zona Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	12	276	11			C/1	3	189 m²		Euro 2.537,87	Variazione del 17/03/2004 n. 14276.1/2004 in atti dal 17/03/2004 (protocollo n. BS0090237) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo , VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105 piano: T;

Situazione degli intestati dal 17/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1										(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/06/2006	
DATI DERIVANTI DA	del 17/03/2004 n. 14276.1/2004 in atti dal 17/03/2004 (protocollo n. BS0090237) Registratore: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO										



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

Firmato Da: GUERRRESCHI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serie #: 4f8d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Data: 21/12/2015 - Ora: 13:57:02 Segue

Visura n.: T163966 Pag: 6

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		40	547	7			C/1	3	189 m ²		Euro 2.537,87 L. 4.914.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2001 n. 12134.1/2001 in atti dal 14/06/2001 (protocollo n. 240419) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105 piano: T;									
Ann otazioni			classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		40	547	7			C/1	3	189 m ²		L. 4.914.000	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1999 n. B02923.1/1999 in atti dal 12/07/1999
Indirizzo			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 105 piano: T;									
Notifica			Partita					Mod.58				
Ann otazioni			classamento proposto (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 12/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/02/1999	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/07/1999 n. B02923.1/1999 in atti dal 12/07/1999 Registratore:								

Situazione degli intestati dal 26/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprietà per 1/1 fino al 17/03/2004		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1999 Voltura n. 7978.1/1999 in atti dal 15/06/2001 (protocollo n. 242219) Repertorio n. 9362 Rogante: [REDACTED] Sede: GAMBARA Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA n. 304 del 12/03/1999 COMPRAVENDITA									

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

- foglio 40 particella 547 subalterno 5
- foglio 40 particella 547 subalterno 6
- foglio 40 particella 1242 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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

Firmato Da: GUERRESCHI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPE C S.P.A. NG CA 3 Serie #: 4f8d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2015

Data: 21/12/2015 - Ora: 13.57.02 Fine

Visura n.: T163966 Pag: 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

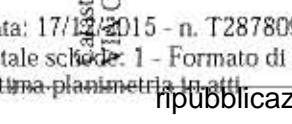
Firmato Da: GUERRESCI ALESSIO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriale: #6d11fd4e602bb3f786ecd08cd089623

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 300.000 x 276.000 metri

Comune: BAGNOLO MELLA
Foglio: 12

17-Dic-2015 16:42:50
Prot. n. T265443/2015

1 Particella: 276



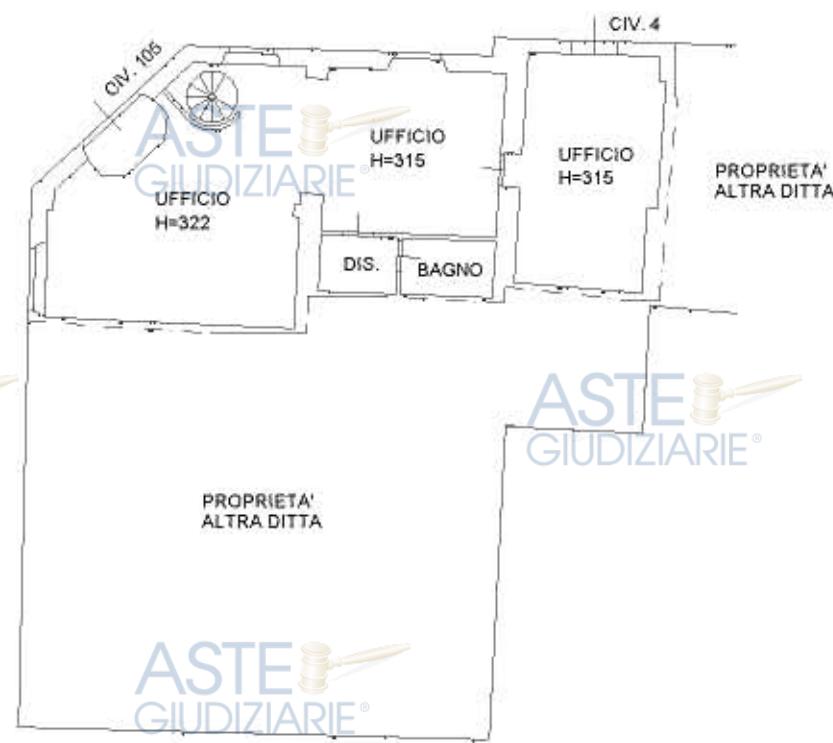
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

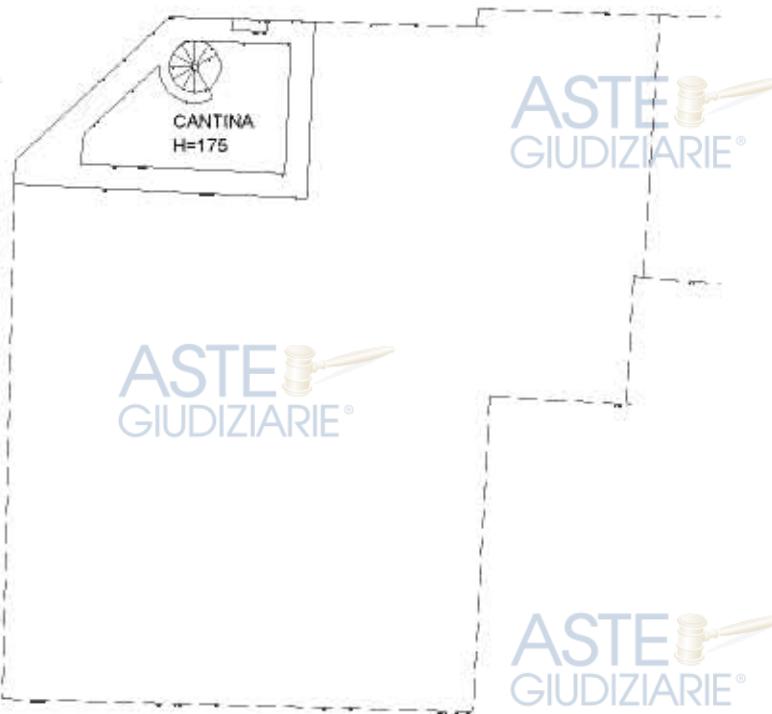
Dichiarazione protocollo n° BS0042035 del 05/02/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella	civ. 105
Via Antonio Gramsci	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Platto Walter
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Brescia N. 1066
Particella: 276	
Subalterno: 12	

VIA SILVIO PELLICO

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE



in seguito denominati "Locutori"



CONCEDONO IN LOCAZIONE

alla società [REDACTED]



[REDACTED] l'unità immobiliare,

in Bagnolo Mella (BS) via Gramsci n. 105, angolo via S. Pellico, ad uso ufficio, al piano terra, individuato alla sezione NCT, foglio 12, particella 276, sub. 12, cat. A/10, classe 2, vani 5,50, rendita catastale euro 1.008,38, ai seguenti patti e condizioni:

1) La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni + 6 anni con inizio dal 1 gennaio 2015 e scadenza al 31 dicembre 2020. I locatori, alla scadenza dei primi sei anni, avranno la possibilità di non rinnovare la locazione, qualora indichino i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978, mediante lettera raccomandata scritta da far pervenire ai conduttori almeno 6 mesi prima della scadenza.

2) Il prezzo della locazione è stabilito ed accettato in € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00), da pagarsi ciascuna il giorno 5 di ogni mese.

3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta dei Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Locatori, nella misura del 75% (settantacinquepercento) delle

variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per

le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

L'aggiornamento di cui al detto articolo scatterà automaticamente, cioè

senza necessità di richiesta, col solo onere per la parte interessata

di comunicare l'importo all'altra.

4) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa ai locatori, che con la firma della presente scrittura ne rilasciano, in caso, quietanza, la somma di euro

1.350,00 (milletrecentocinquanta/00), pari ad un trimestre del canone.

Tale somma, maggiorata degli interessi legali, sarà restituita al conduttore solo al termine della locazione.

5) Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo alle condizioni qui pattuite, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. pervenuta almeno 6 (sei) mesi prima della data prevista per la scadenza della locazione.

6) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

7) In caso di ritardato pagamento, anche di una sola rata mensile del canone e degli oneri accessori saranno applicati gli interessi moratori pari al tasso legale. Il mancato pagamento per qualsiasi importo di canone, di oneri accessori o quant'altro dovuto al locatore in forza del presente contratto, costituisce immediato motivo di risoluzione ex art. 1456 del Codice Civile.

8) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle

autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini

dello svolgimento dell'attività del conduttore.

9) I locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

10) Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

11) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, e di averli ricevuti in ordine, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto dei locatori.

12) Le parti convengono e si danno reciprocamente atto che tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche per effetto di qualsiasi adeguamento dei locali che dovesse essere richiesto dalle autorità competenti per l'esercizio dell'attività, sono esclusivamente a carico del conduttore.

13) Le opere eseguite dal conduttore, tranne le addizioni asportabili senza che l'immobile rimanga danneggiato, rimarranno a beneficio del locatore, senza l'obbligo di corresponsione di un compenso o indennità al conduttore, in deroga agli artt. 1592-1593 del Codice Civile. Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, sia all'interno che all'esterno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi alla disposizione dell'art. 1854 C.C..

14) L'immobile è destinato, per la durata convenuta, all'esclusivo uso di ufficio.

15) La sublocazione abusiva, il mutamento di destinazione dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando il risarcimento del danno a favore del locatore a norma dell'art. 1456 c.c..

16) Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi e si obbliga a stipulare polizza assicurativa con copertura del rischio locativo verso la proprietà del negozio e tutto quanto contenuto, compresa la responsabilità civile verso terzi.

17) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati per constatarne la modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile, il Conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, almeno due volte la settimana, in giorni da stabilire. In caso di fine locazione, il Conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, ogni giorno a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

18) L'imposta di bollo per il presente contratto e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi sono a carico di entrambe le parti in equal misura.

19) L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione.

20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

21) I Locatori ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione nel reciproco rispetto della normativa sulla privacy prevista dal Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003.

22) Per tutto quanto non espressamente previsto o derogato nel presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contratto valgono le norme nel codice civile e delle leggi in vigore.

Bagnolo Mella, li 31 dicembre 2014.

I locatori

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. accettiamo il

presente contratto ed espressamente gli artt.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I locatori

Il conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Territoriale di Brescia 2

Registrato il 29 GEN. 2015

al N. 761 serie 3T

versali € 108,00

per IL DIRETTORE

L'OPERATORE TRIBUTARIO
Luisa Rossetti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di iscrizione

Registro generale n. 36573

Registro particolare n. 8252

Presentazione n. 299 del 06/07/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data	22/06/2006
Notario	
Sede	PRALBOINO (BS)

Numero di repertorio	15995/4870
----------------------	------------

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da	176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 200.000,00	Tasso interesse annuo 4.446% Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese € 200.000,00 Totale € 400.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 30 anni
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riassuntivi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Comune A569 - BAGNOLO MELLA	(BS)
Catasto	FABBRICATI	
Sezione urbana	NCT Foglio 12	Particella 276
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Subalterno 12
Indirizzo	VIA ANTONIO GRAMSCI	Consistenza -
Piano	S1,T	N. civico 105

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di iscrizione

Registro generale n. 36573

Registro particolare n. 8252

Presentazione n. 299 del 06/07/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede
Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di -
Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL PRESENTE MUTUO DI EURO 200.000,00 (EURO DUECENTOMILA/ZERO ZERO) AVRA' DURATA DI ANNI 30 (TRENTE) OLTRE UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO AVENTE TERMINE IL 30 GIUGNO 2006. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE E SUCCESSORI E PER GLI AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SOMMA MUTUATA AL TASSO D'INTERESSE MENSILE, UGUALE A 1/12 DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,446% (QUATTRO VIRGOLA QUATTROCENTOQUARANTASEI PER CENTO) PARI ALTASSO IRS STESSA DURATA DEL FINANZIAMENTO, RILEVATO ALLA PAGINA ISDAFIX2 DEL CIRCUITO REUTERS IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di iscrizione

Registro generale n. 36573

Registro particolare n. 8252

Presentazione n. 299 del 06/07/2006

MESE PRECEDENTE LA DATA DI STIPULA MAGGIORATO DI UNO SPREAD DEL 1,00 (UNO VIRGOLA ZERO ZERO) MEDIANTE PAGAMENTO DI N.360 RATE MENSILI FISSE ED EGUALI DI EURO 1.128,81 (EURO MILLECENTOVENTOTTO / OTTANTUNO) CIASCUNA, COMPRENSIVE DEGLI INTERESI SUDDETTI E DELLA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVRA' INIZIO DAL 01 LUGLIO 2006 PER CUI LA PRIMA RATA MENSILE SCADRA' IL 31 LUGLIO 2006. PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALLA DATA ODIERA AL 30 GIUGNO 2006 LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE GLI INTERESI SULLA SOMMA COME SOPRA MUTUATALE AL TASSO CON IL PRESENTE ATTO CONVENUTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO ALLE RISPETTIVE SCADENZE DALLE SCADENZE DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTOESSERE CORRISPOSTI CON DECORRENZA DELLE SCADENZE STESSE SUI RELATIVI IMPORTI GLI INTERESI MORATORI NELLA MISURA DI CUI ALL'ART.6 DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL TITOLO. SU DETTI INTERESI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A CAUTELA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESI E DELL'IMPORTO DELLE IMPOSTE E TASSE ED IN GENERE DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE COL PRESENTE ATTO E DALLO STESSO DIPENDENTI E COSI' - PER CAPITALE EURO 200.000,00 (EURO DUECENTOMILA/ZERO ZERO); - PER INTERESI AL TASSO CONTRATTUALE, PER SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAMENTO (INCLUSE QUELLE DI CUI ALL'ART.2855 CODICE CIVILE), PER INTERESI DI MORA, PER QUANTO DOVUTO IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA, PER MENSILIT CHE RIMANESSERO INSOLUTE, PER PREMI DI ASSICURAZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI ALTRA SOMMA CHE, A QUALSIASI TITOLO, COSTITUISSE UN CREDITO DELLA BANCA, SOMME TUTTE CHE SI CONVENGONO PRESUNTIVAMENTE IN COMPLESSIVI EURO 200.000,00 (EURO DUECENTOMILA/ZERO ZERO); - E COSI' A GARANZIA DEL TOTALE IMPORTO EURO 400.000,00 (EURO QUATTROCIENTOMILA/ZERO ZERO) OLTRE L'AUMENTO EVENTUALE OCCORRENTE PER COPRIRE IL CREDITO DELLA BANCA PER EFFETTO DELLE CENNATE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COME DA ART.39, COMMA 3B0 DEL D.L.VO 01/9/1993 N.385; - I SIGNORI [REDACTED], OLTRE AD ASSUMERE L'OBBLIGAZIONE LORO PERSONALE E SOLIDALE A NORMA DI LEGGE, CONCEDONO ALLA BANCA, CON DOMICILIO ELETTO AI SENSI DELL'ART.39 DEL D.L.GS 385/93 PRESSO LA PROPRIA SEDE, IPOTECA DI SECONDO GRADO FORMALE E PRIMO SOSTANZIALE SOPRA L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO "B". PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, PER QUALSIASI GIUDIZIO, ANCHE DI RISOLUZIONE ED A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE, IVI COMPRESE LE NOTIFICHE DI OGNI ATTO LE PARTI ELEGGONO IL SEGUENTE DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA PRESSO LA SUA SEDE DI [REDACTED] - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA CASA COMUNALE DI BAGNOLO MELLA. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN [REDACTED] PRESSO LA PROPRIA SEDE AI SENSI DELL'ART.39 DEL D.L.VO 01/09/93 N.385.

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34946

Registro particolare n. 23350

Presentazione n. 4 del 03/11/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO
Data	08/10/2014
Pubblico ufficiale	UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP
Sede	BRESCIA (BS)

Numero di repertorio	14443/2014
Codice fiscale	80018390171

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n.



Immobile n. 1

Comune	A569 - BAGNOLO MELLA (BS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	NCT	Foglio	12	Particella	276	Subalterno	12
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	5,5 vani				
Indirizzo	VIA GRAMSCI 105 - VIA PELLICO S. 4						
Piano	S1-T						



Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	E526 - LENO (BS)
Catasto	TERRENI



Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34946

Registro particolare n. 23350

Presentazione n. 4 del 03/11/2014

Foglio	22	Particella	231	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5 ettari 86 are 90 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di iscrizione

Registro generale n. 37274

Registro particolare n. 6465

Presentazione n. 5 del 21/11/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO
Data	06/11/2014
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI MANTOVA
Sede	MANTOVA (MN)

Numero di repertorio	5005
Codice fiscale	80027900200

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 30.185,67	Tasso interesse annuo -
Interessi -	Spese -
	Tasso interesse semestrale
	Totale € 50.000,00

Altri datiSono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C
Richiedente [REDACTED]**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	D999 - GHEDI (BS)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	NCT Foglio 29
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Particella 321	Subalterno 1
Consistenza -	

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	
Comune	A569 - BAGNOLO MELLA (BS)
Catasto	FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di iscrizione

Registro generale n. 37274

Registro particolare n. 6465

Presentazione n. 5 del 21/11/2014

Sezione urbana	NCT	Foglio	12	Particella	276	Subalterno	12
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI			Consistenza	-		

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune E526 - LENO (BS)

Catasto TERRENI

Foglio 22 Particella 231

Natura T - TERRENO



Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 1/6
- Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 2/6

1 Per il diritto di PROPRIETA'

2 Per il diritto di PROPRIETA'

3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

3 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 1/1

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 1/3

2 Per il diritto di PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n Per la quota di 1/6

3 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n

3 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

n. T 267450 del 13/01/2016

Inizio ispezione 13/01/2016 17:33:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente GRRLSS

Nota di iscrizione

Registro generale n. 37274

Registro particolare n. 6465

Presentazione n. 5 del 21/11/2014

Per la quota di 2/6

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

LA PRESENTE FORMALITA' E' IN ESTENSIONE AD ALTRA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MANTOVA SPI- SEZ. DI CASTIGLIONE D/S COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.





COMUNE DI BAGNOLO MELLA

Provincia di Brescia



Via Circonvallazione 14/a - 26021 Bagnolo Mella - 030 6829490 - 030 6829491 - 030 6829494 - 030 6829495 - Fax 030 6829493

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

PROT. 013519

Rif. 10673/2006

Bagnolo Mella, Li

17 OTT. 2006

PRATICA EDILIZIA N. 9001



OGGETTO: Denuncia Inizio Attività ai sensi degli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005.
Comunicazione chiusura del procedimento

In relazione alla Comunicazione di Denuncia Inizio Attività ai sensi degli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, pervenuta in data 04/08/2006 con n. 10673/2006 di prot. gen. del Comune in merito all'intervento di "manutenzione straordinaria – opere interne – con mutamento d'uso da Commerciale ad uso Direzionale , così come definito dall'articolo 27 comma 1 della L.R. 12/2005, da eseguirsi presso l'edificio ubicato in Via Silvio Pellico , identificato catastalmente al NCT foglio 12, mappale n. 276/p, a seguito dell'acquisizione del parere favorevole dell'ASL in data 27/09/2006, e dell'Ufficio Servizi Tecnici in data 24/08/2006, con la presente si attesta la chiusura del procedimento ai sensi del comma 10 dell'art. 42 della L.R. 12/2005 alle seguenti prescrizioni:

- *In merito al parere dell'ASL competente con esito favorevole alle seguenti condizioni: in funzione di destinazione generica.*
- *In merito ai Servizi Tecnici: dovrà essere comunicata al Comune il cambiamento della titolarità dello scarico essendo l'autorizzazione attualmente intestata alla società [REDACTED]*

Distinti saluti



Va/Cr

Il Responsabile del Settore
Sviluppo Economico - Territoriale
(Geom. Alberto Vitali)



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

Firmato Da: GUERRESCHI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523





COMUNE DI BAGNOLO MELLA

Provincia di Brescia



Via Circonvallazione 14/a - 25021 Bagnolo Mella - 030 6829490 - 030 6829491 - 030 6829494 - 030 6829495 - Fax 030 6829493

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. 02432



Rif. 1679/2007

Bagnolo Mella, li

22 FEB. 2007

PRATICA EDILIZIA
N. 9127

Egr. Sig.



OGGETTO: Denuncia Inizio Attività ai sensi degli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
Comunicazione chiusura del procedimento.

In relazione alla Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi degli art. 41 e 43 della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i., pervenuta in data 05/02/2007 con n. 1679/2007 di prot. gen. del Comune in merito all'intervento di "variante postuma alla D.I.A. n. 9001 del 04/08/2006 per manutenzione straordinaria unità immobiliare, con mutamento d'uso da commerciale a direzionale", come definito dall'articolo 27, comma 1, lett. b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., da eseguirsi presso l'immobile siti in Via Gramsci A./angolo Via Pellico S., identificato catastalmente al NCTR dal Foglio 12, mapp. 276/parte e al N.C.E.U. dal Foglio 12, mapp. 276 Sub. 12, con la presente si attesta la chiusura del procedimento ai sensi dell'art. 42, comma 10, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Pertanto, il titolare della D.I.A., o persona munita di delega, è pregato di ritirare la copia della D.I.A., debitamente vistata dal Responsabile del Procedimento, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (Via Circonvallazione n. 14/a) nei seguenti orari di apertura al pubblico:

- Lunedì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 17.30
- Mercoledì dalle ore 10.00 alle ore 12.30
- Venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Si confermano le prescrizioni contenute nella nostra precedente comunicazione di chiusura del procedimento della D.I.A. n. 9001, depositata in data 04.08.2006, prot. 10673;
- I diritti di terzi dovranno essere salvi e rispettati durante tutte le fasi dei lavori;
- Dovrà essere collocato all'esterno del cantiere, ben visibile alla pubblica via, un cartello indicante la proprietà, il progettista, il direttore dei lavori, il coordinatore per la progettazione, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, l'impresa, il tipo d'intervento edilizio e gli estremi di presentazione della Denuncia Inizio Attività.

Foto: 2007-02-22 10:47:24



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

Firmato Da: GUERRESCHI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523



COMUNE DI BAGNOLO MELLA

Provincia di Brescia

Via Circonvallazione 14/a - 25021 Bagnolo Mella - 030 6829490 - 030 6829491 - 030 6829494 - 030 6829495 - Fax 030 6829493

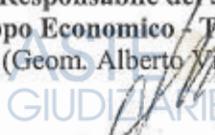
- Non dovranno essere occupati spazi ed area pubblica: qualora questo fosse indispensabile dovrà essere richiesta apposita autorizzazione agli uffici comunali, con obbligo di corresponsione delle relative tasse e/o canoni. Le aree e gli spazi così occupati dovranno essere restituiti perfettamente ripristinati a lavori ultimati o anche prima su richiesta di questo Comune, qualora la costruzione fosse abbandonata o i lavori lungamente sospesi;
- E' fatto divieto assoluto di manomettere il suolo pubblico, di scaricare acque di lavaggio del cantiere nella pubblica fognatura, precisando che in caso di accertata violazione, il proprietario e l'impresa saranno solidamente tenuti al risarcimento del danno e ed ogni altro indennizzo;
- Per l'esecuzione delle opere in cemento armato o a struttura metallica dovrà essere presentata la denuncia ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001;
- Il progettista o tecnico abilitato dovrà presentare allo sportello unico per l'edilizia, a lavori ultimati, un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia Inizio Attività.

Si ricorda altresì che:

- I lavori di cui alla denuncia in oggetto non vincolano il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognatura, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e Regolamenti;
- I lavori di cui sopra dovranno essere ultimati entro anni 3, con obbligo per l'interessato di comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione degli stessi.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Settore
Sviluppo Economico - Territoriale
(Geom. Alberto Vitali)



2010/07/01 07:00:00 ComunGen



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

Firmato Da: GUERRESCHI ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523

COMUNE DI BAGNOLO MELLA

Provincia di Brescia

Via Circonvallazione 14/a - 25021 Bagnolo Mella

030 6829490 - 030 6829491 - 030 6829494 - 030 6829495 - Fax 030 6829493

Pratica edilizia D.I.A. n. 9001 04/08/2006,

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la domanda presentata dai Signori [REDACTED] in data 28/02/2007, ed asseverata al prot. n.02729, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità per l'intervento di "manutenzione straordinaria interna con mutamento d'uso da commerciale a direzionale", presso il fabbricato sito a Bagnolo Mella in Via Gramsci 105 identificato catastalmente al N.C.T. dal Foglio 12, mappale n. 276/parte ed al N.C.E.U. dal Foglio 12 Mappale 276 Sub. 12;

Vista la pratica edilizia originaria D.I.A. n. 9001 del 04/08/2006;

Vista la successiva D.I.A in variante n. 9127 presentata in data 5/02/2007;

Visti i lavori ultimati in data 16/02/2007;

Vista la certificazione redatta ai sensi dell' art. 4, comma 1 del D.P.R. n. 425/94 ora art. 25, comma 1 lett. b, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. , relativamente alla conformità al progetto datata 26/02/2007;

Visto il verbale tecnico datato 13/03/2007;

Vista la dichiarazione sostitutiva a firma del Direttore dei lavori, Geom. [REDACTED] che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. n 380/2001, come modificato dal D.L.gs. N 301/02, datata 26/02/2007;

Viste le ulteriori certificazioni indicate alla richiesta;

Visti il vigente T.U. della Legge Sanitaria approvato con R.D. 27 luglio 1934, numero 1265;

Visto il vigente Regolamento d'Igiene;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Visto l'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ;

D I C H I A R A

che i locali sopra indicati, di proprietà dei Signori [REDACTED] aventi destinazione d'uso direzionale, sono usabili dal giorno 13/03/2007

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:

Piano Terra:

n 2 locali ufficio, un disimpegno ed un bagno, per una superficie totale pari a mq 86,37

Piano Interrato:

cantina avente superficie pari a mq 14,33 .

Bagnolo Mella, il

16 MAR. 2007

PER RICEVUTA

Bagnolo Mella,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Sviluppo Economico Territoriale
(Geom. Alberto Vitali)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GUERRESCHI ALESSIO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d11fd4e602bb3f786ecd08cd89523



CITTA' DI BAGNOLO MELLA

Variante 2014

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e.i.

PGT

P

I
A
N
O

D
E
L
E
M
E

G
E
T
T
O
P

PdR

SINDACO

Dott.ssa. Cristina Aimici

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Cristian Platto

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. 31 del 29 dicembre 2014

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. 12 del 11 giugno 2015

PROGETTISTI



URBANISTICA & SERVIZI
progettazione urbanistica + pianificazione del territorio
Via Alzardi n.2 - 25125 - Brescia
mail: info@urbanisticaservizi.com

Pian. FABRIZIO FRANCESCHINI

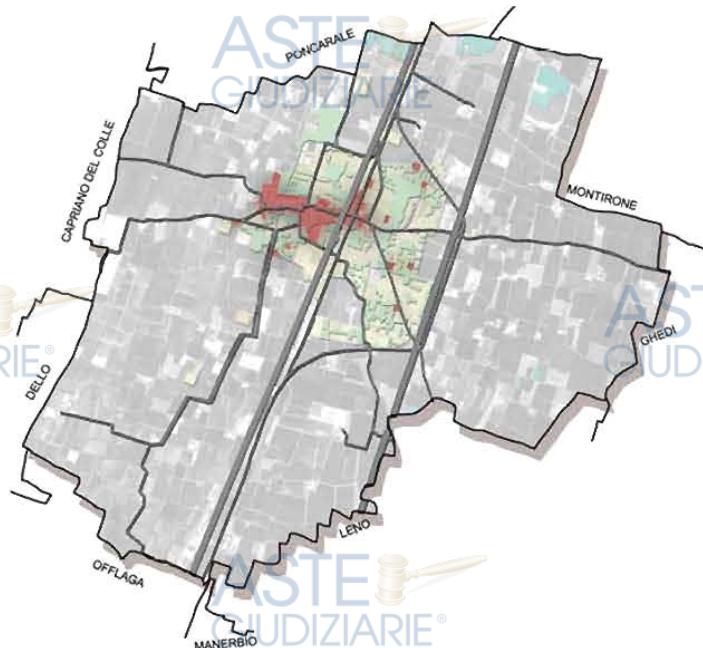
Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Brescia n. 2345

Plan. ALESSANDRO MARTINELLI

Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Brescia n. 2967

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Alessio Rossi - Giulia Barbera



ELABORATO:

V_PdR B

TITOLO:

Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A)

DATA:

Giugno 2015

NOTE:



Art. 18.- Zona A1 – Nuclei di Antica Formazione

C.S.1 - Ambito di validità e contenuti

- 1 Le norme che seguono contraddistinte con la sigla "C.S." si applicano all'intera zona A compresa nel perimetro del Centro Storico come riportato nelle tavole del Piano delle Regole PdR CS 03 e PdR CS 04 a scala 1:1000.
- 2 Sono sottoposti ad apposita normativa tutti gli edifici presenti all'interno del Centro Storico sulla base della classificazione operata in seguito all'analisi condotta con riguardo alle caratteristiche storiche e tipologiche. L'analisi a cui si fa riferimento è quella allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 18.12.1996.

C.S.2 - Attuazione degli interventi nel Centro Storico

- 1 Gli interventi possono avvenire attraverso:

- a. intervento diretto per le Unità Edilizie o porzioni di essa (unità immobiliari) soggette alle modalità di intervento del restauro, risanamento conservativo con parziale ristrutturazione e ristrutturazione; l'intervento diretto si attua anche per la demolizione senza ricostruzione relativa a corpi edilizi minori, annessi e superfetazioni contrassegnate da asterisco nelle tavole del presente Piano;
- b. Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le indicazioni della scheda normativa per le Unità Edilizie soggette alla modalità di intervento della "sostituzione edilizia e nuova costruzione". Le schede costituiscono indirizzo per lo sviluppo del progetto.

Tutta la zona "A" è da considerarsi quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78. È sempre possibile delimitare con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della Legge 457/78, ulteriori piani di recupero e modificare i perimetri di quelli previsti sulla base di comprovata necessità urbanistica ed edilizia. I Piani di Recupero dovranno comunque adeguarsi alle presenti Norme di Piano che costituiscono indirizzo per gli interventi urbanistico-edilizi nel rispetto dei volumi esistenti e degli eventuali incrementi consentiti dalle presenti norme.

- 2 Le tavole di progetto PdR CS 04 (modalità di intervento) e PdR CS 03 (destinazioni d'uso) definiscono gli indirizzi per gli interventi in base alle indagini storiche e urbanistiche svolte per la formazione. Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in ulteriore categoria o la determinazione di categoria di intervento se non già definita è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione confermata con deliberazione della Giunta Comunale, senza la necessità di ricorrere ad una variante di Piano.





C.S. 3– Definizione delle categorie di intervento

1 Sono stabilite, in conformità alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, le modalità degli interventi edilizi applicate alle singole:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo con parziale ristrutturazione;
- ristrutturazione;
- sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica);
- demolizione senza ricostruzione.

Le definizioni delle categorie di intervento che seguono ai successivi articoli devono considerarsi esplicative e non sostitutive delle disposizioni di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12.

2 Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere precisata la categoria di intervento prevista.

C.S. 4 – Manutenzione ordinaria

1 Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici, quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
- tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione, sostituzione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

C.S. 5 – Manutenzione straordinaria

1 Comprende le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione, sostituzione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché per realizzare, sempre che non alterino i volumi e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari,





modificazioni dell'assetto distributivo.

- 2 All'interno delle Zone A, del Centro Storico si considerano opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali. La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti. I fronti possono essere interessati esclusivamente da interventi di restauro.

C.S. 6 – Restauro

- 1 Sono assoggettati alla modalità di intervento basate sul restauro gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.
- 2 Il "Restauro" è un intervento volto a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. La conservazione dell'intero organismo comprende il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso con essi compatibili, senza alterazione alle parti strutturali e di prospetto originarie. Prevede l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio. Non è ammessa la creazione di abbaini.
- 3 Si precisa che per:
 - consolidamento, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamenti le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.
 - rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopprimere alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio.





architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso; tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

C.S. 7 – Risanamento conservativo con parziale ristrutturazione

- 1 Gli edifici di origine storica prebellica che hanno mantenuto anche parzialmente gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario, pur avendo subito trasformazioni, sono assoggettati a risanamento conservativo con possibile parziale ristrutturazione.
- 2 Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a mantenere gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio: facciate, muri portanti, collegamenti verticali originari, androni passanti, logge, porticati, corti interne, che presentino caratteristiche formali e materiali di particolare valore.
- 3 Sono consentiti i seguenti interventi:

solai

- rifacimento totale o parziale dei solai;
- eliminazione parziale dei solai, per consentire la formazione di locali ad altezza variabile;

facciate e fori

- su prospetto principale (in genere su strada o su spazio pubblico): mantenimento dei fori originari e ripristino di quelli manomessi o murati; sono ammesse modifiche dei fori esistenti e nuove aperture solo se inserite nel rispetto degli elementi formali e tipologici dell'edificio. Tali modifiche dovranno comunque rispettare l'allineamento con i fori esistenti e impiegare materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche dei fronti.
- l'eventuale aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali;

aumento di volume

- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima assoluta all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a 1,50m., con un'altezza ponderale di 2,40 m.. L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta dell'ultimo solaio di 25 cm.;
- chiusura delle parti aperte (porticati, logge) solo quando è indispensabile al nuovo funzionamento distributivo, (es. mediante serramenti a larga specchiatura ecc.), il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura verticale dei pilastri originari; le





nuove finestre devono avere forme coerenti con quelle tradizionali.

copertura

- consolidamento, rinnovo e sostituzione delle coperture con mantenimento del disegno originario; non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la alterazione delle falde e delle strutture di pregio architettonico (volte);
- apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucemari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini; la collocazione di lucernari a raso è consentita nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aero-illuminante previsto dalle normative vigenti;

strutture portanti

- sostituzione con rinnovo degli elementi strutturali originari di pregio (ad es. volte); per le componenti strutturali di minor pregio è ammesso l'utilizzo di nuove tecnologie.
- è consentita l'eliminazione di strutture portanti prive di valore.

suddivisioni interne

- eliminazione di pareti non portanti e creazione di suddivisioni interne.

corpi edilizi accessori (annessi rustici, annessi alla residenza) di pertinenza dell'U.E. interessata da intervento di risanamento conservativo:

- sono consentiti tutti gli interventi di cui sopra.

C.S. 8 – Ristrutturazione

1 Sono assoggettati alle modalità di intervento basato sulla ristrutturazione:

- gli edifici di origine storica ma che sono privi di valore, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine;
- gli edifici di recente formazione inseriti correttamente nel tessuto edilizio esistente;
- gli edifici in condizioni statiche precarie.

2 Per ristrutturazione si intende il complesso di opere finalizzate a modificare internamente ed esternamente l'edificio senza spostamento di sedime. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici originari, delle facciate di origine storica e l'andamento a falda dei tetti, secondo le caratteristiche costruttive della tradizione storica locale.

3 E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 15% della volumetria esistente finalizzato al miglioramento igienico e distributivo. L'ampliamento più avvenire attraverso:

- allargamento del sedime sul fronte interno, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile e alla condizione che vengano salvaguardati gli allineamenti di facciata, di gronda e la continuità delle falde;





- sopraelevazione dell'ultimo solaio qualora la nuova linea di gronda risulti comunque non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e qualora sussistano le condizioni di abitabilità del sottotetto come stabilito dalle normativa vigente.

Non è consentita la creazione di abbaini.

C.S. 9 – Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica)

- 1 La "sostituzione edilizia" e la "nuova costruzione" si applica agli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Essa è finalizzata a modificare gli edifici esistenti e a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e per meglio inserirle nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico.
- 2 Questa categoria di intervento è volta a sostituire l'esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edili anche con la modifica del lotto, della volumetria , dello spazio pubblico e della viabilità.
- 3 Le aree, le Unità Edilizie e di intervento in cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione sono individuate nelle Tavv. PdR CS 03 e PdR CS 04 a scala 1:1000, e sono soggette alla attuazione di Piano di Recupero; la redazione dello strumento attuativo dovrà avvalersi delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nelle Schede Normative e attenersi alle indicazioni di massima (riguardanti il volume, l'accessibilità e gli spazi pubblici) riportate in esse. Sono sempre possibili pertanto modificazioni dettate da un più adeguato inserimento o da necessità d'intervento adeguatamente motivate.

C.S. 10 – Demolizione senza ricostruzione

La "demolizione senza ricostruzione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso. Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

Sono ammesse "demolizione senza ricostruzione" per i manufatti accessori, di recente edificazione, privi di valore ambientale e/o decorativo, opere abusive e superfetazioni.

C.S. 11 – Corpi edilizi minori e superfetazioni

1. Sono classificati come tali i corpi edilizi di carattere accessorio, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni. Tali manufatti sono contrassegnati nelle tavole con asterisco.
2. Per tali manufatti non è consentita alcuna trasformazione d'uso (salvo quanto specificato al successivo comma 3), ad eccezione dell'utilizzo ad autorimessa e servizi tecnologici, sono ammessi interventi solo su manufatti legalizzati; in assenza di tale condizione, tali





manufatti dovranno essere demoliti all'atto del rilascio del titolo abilitativo per qualsiasi intervento sull'U.E. di pertinenza.

Previo parere della Commissione del Paesaggio è consentita, con permesso di costruire, la traslazione o modifica (senza incremento) del volume dei corpi accessori, qualora legalizzati, e delle superfetazioni al fine di migliorare l'accessibilità, l'organizzazione degli spazi e degli stessi volumi.

3. Solo in presenza di Piano di Recupero potrà essere rifiuta parte della volumetria dei corpi edili minori (purché legalizzati), nella misura massima del 50% a destinazione residenziale e 50% ad autorimesse e servizi annessi alla residenza.

C.S. 12 – Autorimesse

1 Per tutti gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione è obbligatorio ricavare autorimesse all'interno di annessi di propria pertinenza in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità abitativa. L'obbligo di ricavare le autorimesse, deve essere sempre soddisfatto purché vi siano le condizioni tecniche per la loro realizzazione ed è richiesto per gli edifici dotati di passaggi carrabili di comunicazione fra strade e cortile.

- 2 Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione, qualora non possa essere soddisfatto quanto previsto al precedente primo comma, sono ammesse nuove costruzioni di autorimesse solo qualora sia dimostrata l'assenza di tali corpi o l'impossibilità di adeguamento degli ex-rustici o di altri corpi annessi. Le nuove costruzioni devono essere realizzate solo in forma accorpata e poste sul confine interno dell'Unità di Analisi in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti. Tali costruzioni non dovranno superare i 2,10 m. di altezza qualora a solaio piano e i 2,40 m. di altezza massima qualora dotati di solaio inclinato e la profondità di 5,50 m. e il rapporto di 1 m² ogni 10 m³ di volume residenziale, con un minimo di una autorimessa per ogni unità abitativa. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali compatibili alle caratteristiche architettoniche del luogo.
- 3 Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione è obbligatorio ricavare al piano terra o piano interrato dell'edificio stesso autorimesse in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità abitativa, ove sia tecnicamente possibile.

C.S. 13 – Aree scoperte

- 1 Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono di norma inedificabili.
- 2 Lo spazio della corte è parte integrante dell'unità tipologica e deve rimanere unitario. Sono ammesse nuove suddivisioni solo se correttamente inserite nell'unità spaziale (dimensioni, materiali ecc).
- 3 Le pavimentazioni in pietra, in cotto o in ciottoli sono da mantenere e ripristinare. I muri di recinzione esterna, verso le vie pubbliche, che costituiscono elementi tipici





della tradizione costruttiva locale, vanno conservati e ripristinati.

4 Il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente dovrà essere di norma mantenuto.

C.S. 14 – Norme comuni agli interventi edilizi

1. Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico devono tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. Valgono le seguenti prescrizioni di carattere edilizio:

- a. gli infissi esterni devono essere in legno, o in ferro od alluminio dipinti, con esclusione dell'alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- b. gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche;
- c. devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;
- d. le cornici di porte, finestre, e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- e. le grondaie devono essere in lamiera preverniciata o in rame; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tabelle devono essere lasciate a vista;
- f. le insegne pubblicitarie devono essere compatibili per forma, dimensione ed impatto visivo con i caratteri morfologici dell'ambiente circostante.

C.S. 15 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della slp esistente salvo disposizioni specifiche.

Nella tavola PdR CS 03 a scala 1:1000 vengono prescritte le destinazioni d'uso per ogni Unità Edilizia, secondo il seguente elenco:

- **residenziale:** (Ra; Da; Db) oltre la residenza sono compresi gli spazi accessori annessi (magazzini, autorimesse, cantine, ecc.); questa destinazione d'uso ammette lo svolgimento di attività compatibili alla residenza, quali attività legate a professioni private (uffici privati e studi professionali);
- **mista:** (Ra; Ca; Pa; Da; Db) comprende la residenza e tutte quelle attività commerciali, artigianato di servizio e terziarie che per essere esercitate necessitano di concessione pubblica; oltre la residenza le attività suddette sono ammesse per una percentuale massima del 50% del volume dell'edificio a cui si riferiscono;
- **attività terziaria:** (Da; Db; Ta) comprende esclusivamente servizi terziari privati, attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e assicurazione, agenzie turistiche, ambulatori medici e veterinari, alberghi);





attività produttive: (Ca; Pa, Cf) comprendono esclusivamente tutte le seguenti attività: esercizi commerciali al dettaglio; laboratori per attività artigianali di servizio non moleste (parrucchieri, lavanderie, sartorie, ecc.); laboratori per attività artigianali di servizio (idraulico, tappezziere, fabbro, falegname, ecc.), trattorie e ristoranti; magazzini e depositi (per attività non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene con esclusione dei depositi all'aperto);

annesso alla residenza: comprendono edifici destinati a magazzini e garages che costituiscono pertinenze di Unità Edilizie residenziali; questi edifici possono essere trasformati in uso abitativo secondo la categoria di intervento indicata e senza ampliamento del volume esistente nel caso di ristrutturazione.

Nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso degli annessi alla residenza, dovranno essere comunque prioritariamente garantite autorimesse nella misura di 1 m²/10 m³ dei nuovi volumi residenziali.

Tuttavia qualora specifiche esigenze richiedano l'inserimento all'interno dei manufatti esistenti di destinazioni d'uso diverse da quelle specificatamente indicate nella tavola PdR CS 03 a scala 1:1000, queste potranno essere ammesse, purché previste nelle destinazioni di piano "afferenti gli ambiti residenziali consolidati", previa verifica di compatibilità della viabilità, degli spazi di sosta pubblici e privati e del tessuto urbanistico ed edilizio proprio e circostante. Tale possibilità potrà risultare ammissibile, previa richiesta degli interessati, su specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione confermata con deliberazione della Giunta Comunale, senza la necessità di ricorrere ad una variante di Piano.

C.S. 16 – Attività produttive esistenti nei Nuclei di Antica Formazione

Le attività produttive esistenti possono beneficiare di un ampliamento volumetrico una tantum esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e per ogni altro locale la cui realizzazione si renda indispensabile in seguito alla necessità di adeguare l'attività a specifiche norme di carattere igienico, di sicurezza, di abbattimento delle barriere architettoniche e di ogni altra eventuale prescrizione normativa.

L'ampliamento ammesso ai sensi del precedente comma non potrà comunque superare l'incremento volumetrico di 150 m³ una tantum, nel rispetto di ogni ulteriore vincolo normativo.

C.S. 17 – Recinzioni

Sono vietate le recinzioni e le cordonate costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera; le reti metalliche sono ammesse solo se abbinate a siepi lineari formate da vegetazione arbustiva. Le nuove recinzioni, le aggiunte e le sostituzioni non devono superare l'altezza di m. 2,20, devono rispettare la tradizione costruttiva (muratura continua e a cancellata) ed essere realizzate in mattoni o con altro materiale purché intonacate ecc., In tali zone, ove le caratteristiche tipologiche lo consentano, sono ammesse recinzioni cieche formate da mattoni a vista o da muratura intonacata fino ad un'altezza massimo di 2,20 m.

