



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Giudice delegato: dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

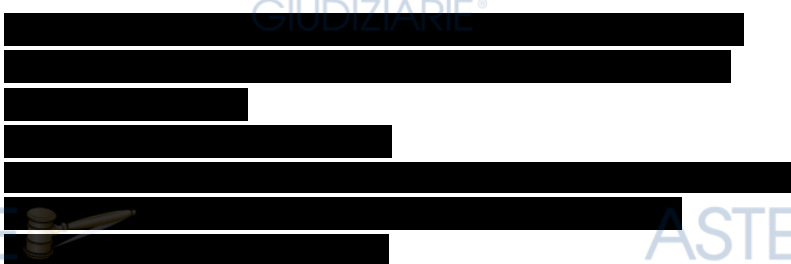
BANCA VALSABBINA s.c.p.a
di Vestone C.F. N. 00283510170
Sede Legale Via Molino, 4 – 25078 VESTONE (Bs)
Direzione Generale
Via Venticinque Aprile, 8 – 25121 BRESCIA
Telefono: 030 3723.1
E-mail: info@bancavalsabbina.com

Rappresentato dall'Avvocato:

STUDIO LEGALE ASSOCIATO VANZO
Avv. Mario Vanzo
25015 Desenzano D/G - P.zza Matteotti, 12
25124 Brescia – Via G. Savoldo, n. 3
Tel 030.9991445 – fax 030.9991390



Esecutati



Presente a sopralluogo

Dott. Luigi Billone (C.F. BLLLGU38L14G267U),
con studio in Brescia, alla Via Lamarmora n. 161,
Telefono 030222424, e-mail luigi.billone@studiobillone.it,
P.E.C. luigivittorio.billone@odcebrescia.it,



ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Arch. Roberto Feroldi
Via Trieste n. 5 Erbusco (BS)
C.F. FRL RRT 60S20 I703K
Tel 030/7709785 Cell 338/7567922
Fax 030/2070646
Mail feroldiroberto@gmail.com
Pec: roberto.feroldi@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353



Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Date

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nomina dell'esperto: 08/04/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 05/05/2022

Data del sopralluogo e misurazioni: 21/06/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione: 29/06/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 20/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sintesi elenco dei quesiti posti dal giudice:

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
Identificazione e descrizione attuale del bene;
identificazione pregressa dei beni;
Stato di possesso;
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
Regolarità edilizia ed urbanistica;
Formazione dei lotti;
Valore del bene e costi.

Identificazione

Descrizione sintetica:

L'appartamento è collocato su tre piani nel centro storico di Tavernole sul Mella, frazione di Cimmo, via Moronella 5/7.

Da un esame visivo la struttura appare congruamente dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto. La zona è completamente urbanizzata ed è dotata di tutte le consuete e principali reti tecnologiche (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.). Per quanto concerne le finiture esterne (serramenti, lattoneria, ecc.), versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare sufficiente.

L'appartamento è formato da tre livelli, piano terra, un piano primo e un sottotetto quest'ultimo con altezza in gronda di m. 1.20 in lato ovest m. 1.88 in colmo e sul lato dell'abbaino con finestre in lato est m. 2.26. Il corpo di fabbrica è in aderenza con altri due fabbricati uno in lato sud e l'altro a nord con una altezza inferiore.

Al piano terra è presente una cucina e un soggiorno con altezza metri 2.78. Il piano primo è composto da due camere da letto, una a ovest e l'altra a est. Le camere da letto hanno una doppia altezza poiché entrambe le stanze sono mansardate e nella parte bassa con altezza m. 2.50 il soffitto, in legno, comunica con il ripostiglio soppalcato del sottotetto. L'appartamento ha un doppio affaccio sui lati est e ovest. La caldaia è autonoma. I pavimenti sono in gres porcellanato tranne il sottotetto dove il pavimento è in legno. L'intonaco esterno della facciata presenta del degrado con delle macchie e dei distacchi. La parte bassa del prospetto in lato est è in pietra a vista. In lato est è presente un balconino non completato al quale si accede tramite la porta finestra della cucina. Il balconcino e la relativa portafinestra (nella D.I.A. è segnata una finestra) non risultano nella pratica edilizia di ristrutturazione del 25/03/2004, anche altre aperture esterne e altri particolari delle scale non sono conformi, quindi si è proceduto al calcolo della sanzione per la sanatoria edilizia e alle relative spese tecniche. Ho allegato alla presente perizia il computo metrico estimativo per il completamento del balconcino che tra l'altro essendo privo di parapetto non è a norma ed è evidentemente pericoloso.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto sopra si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Ubicazione: Comune di Tavernole Sul Mella (BS), Via Moronella 5/7, Piano T-1-2,

Identificativi catastali:

Appartamento: Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 16, Part. 114, Sub. 2, Classamento: Rendita: Euro 92,96 - Categoria A/3 a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte 119 m²

Quota di proprietà del soggetto pignorato:

- [REDACTED] (QUOTA 1/2);
- [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (QUOTA 1/2) E COSI' PER L'INTERA
PROPRIETA' (QUOTA 1/1).

Divisibilità dell'immobile: no

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 4 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRR60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



Indice

Fasi – accertamenti e date delle indagini

Inquadramento dell'immobile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

4.2 Rispondenza catastale

4.3 Verifica della titolarità

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

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

7. Analisi estimativa

8. Riepilogo dei valori di stima

9. Dichiarazione di rispondenza

10. Rapporto di valutazione

11. Allegati:

- fotografie
- visura catastale
- planimetrie catastali
- estratto mappa catastale
- rilievo diretto
- pratiche edilizie
- visura ipotecaria
- atto notarile
- estratto PGT
- richiesta Agenzia entrate presenza contratto di locazione
- risposta agenzia entrate assenza di un contratto di locazione registrato
- verbale di primo accesso nell'immobile 21/06/2022
- computo metrico estimativo





1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- richiesta tramite mail pec, in data 16/05/2022, dp.brescia.utbrescia1@agenziaentrate.it, all'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale Brescia 1 (BS) di avere delle informazioni dell'esistenza di eventuali contratti di locazione. Richiesta direzione provinciale di Brescia sul registro ufficiale, con numero 145060 e data 16/05/2022. L'agenzia con lettera via pec del 16/05/2022, mi rispondeva che non ci sono contratti di locazioni registrati.
- il 11/05/2022 e 23/05/2022 ho eseguito le visure catastali, estratti planimetrici;
- in data 21/06/2022 ho effettuato il sopralluogo ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in sito in Via Moronella, 5/7 Tavernole sul Mella (BS), accompagnato dal custode dott. Luigi Billone;
- con il prot. 2753 del 19.05.2022, ho richiesto al comune di Tavernole sul Mella, accesso agli atti di eventuali pratiche edilizie, in data 14/05/2022 l'Ufficio tecnico mi inviava una pratica edilizia con data 25/03/2004 prot. 1060, DIA di lavori di ristrutturazione con redistribuzione interna dell'appartamento.

2. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Tavernole sul Mella (Taèrnole in dialetto bresciano) è un comune italiano di 1 218 abitanti Mella provincia di Brescia in Lombardia, nell'alta Val Trompia. Altitudine: 475 m s.l.m. minima: 406 massima: 1.947. Superficie km2 19,00. Il Comune di Tavernole sul Mella comprende le frazioni di Cimmo, Grumello, Missone e Pezzoro. E' uno dei più antichi comuni della Valtrompia. Località e Frazioni di Tavernole sul Mella: Cimmo, Grumello, Missone, Pezzoro. Comuni Confinanti Lodrino, Marcheno, Marmentino, Pezzaze, Pisogne, Zone.

Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: abitazione civile.

Tipologia edilizia dei fabbricati: appartamento localizzato su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto.

Caratteristiche generali dell'immobile: appartamento con stato di conservazione discreta.





Ortofotocarta, via Via Moronella, 5/7 Tavernole sul Mella (BS), nella riquadratura è indicata la posizione planimetria dell'appartamento.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Confini catastali:

- ☒ Nord: altra abitazione
- ☒ Sud: altra abitazione
- ☒ Est: cortile
- ☒ Ovest: strada comunale

Consistenza

Rilievo in loco: diretto interno ed esterno

arch. Roberto Feroldi - **studio tecnico di architettura**

Pagina 7 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



Data del sopralluogo: 21/06/2022

Desunto graficamente da:

- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione



- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta



Superficie commerciale

m² ...105,86...



Caratteristiche qualitative:



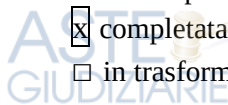
Ubicazione rispetto al centro abitato

- ☒ centrale
- ☐ semi-centrale
- ☐ periferica
- ☐ isolata



Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante

- ☐ in formazione
- ☐ in sviluppo
- ☐ in completamento
- ☒ completata da tempo
- ☐ in trasformazione/recupero



Tipologia edilizia degli immobili circostanti

- ☐ direzionale
- ☐ terziario/commerciale
- ☐ agricolo
- ☒ residenziale

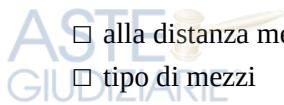


Strade di collegamento

via Via Moronella, 5/7 Tavernole sul Mella (BS)

Mezzi pubblici di collegamento

- ☐ alla distanza metri a circa
- ☐ tipo di mezzi



Uffici e servizi nel raggio di 1 km

- ☐ banche

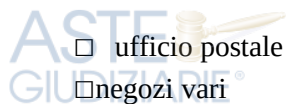
arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 8 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



 ☐ ufficio postale
☐ negozi vari

☐ supermercato

Fruibilità dei parcheggi in zona

☒ sì

☐ no

Dotazione accessori

☐ cantina

☐ sottotetto

☐ autorimessa

☐ posto auto

☐ giardino

☐ corte in comune

Stato delle opere

☒ ultimate

☐ da ristrutturare

☐ da iniziare

☐ al rustico

Solidità del fabbricato

☐ ottima

☐ buona

☒ normale

☐ esistono lesioni

☐ precaria

Classe energetica dell'edificio

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

Materiali insalubri

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 9 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

presenza di amianto/eternit

☐ si ☒ noASTE
GIUDIZIARIE®

presenza di materiali tossico/nocivi

☐ si ☒ no**4. Audit documentale e Due Diligence****Conformità edilizia**

Abitazione costruita prima del 1967

Con una ristrutturazione autorizzata con D.I.A. del 25/03/2004

Prot. 1060. Il balconcino in lato est della cucina non è autorizzato, inoltre ci sono altre opere che non sono state oggetto di variazione rispetto alla D.I.A..

Manca la segnalazione certificata dell'agibilità.

☐ Si ☒ No**Conformità catastale**

La scheda catastale non è conforme

La via è sbagliata, non è via Piazza n. 5 ma via Moronella n. 5/7, alcune altezze dei locali e le scale non sono corrette.

☐ Si ☒ No**Conformità titolarità**☒ Si ☐ No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No ☒ Si dal proprietario

Spese condominiali arretrate

(non esiste il condominio)☒ No ☐ Si vedi allegato

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____**Limitazioni**

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967, ristrutturazione con D.I.A. n. 1060 del 25/03/2004

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: PGT Approvazione novembre 2009
☐ Convenzione Urbanistica
☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
☐ Vincoli ambientali
☐ Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI NON RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

Che l'immobile è stato costruito prima del 1967 e sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione con redistribuzione interna dell'appartamento pratica edilizia D.I.A. con data 25/03/2004 prot. 1060. **Nella D.I.A. non sono state inserite: nella cucina un balconcino in lato est e relativa portafinestra anziché una finestra, la disposizione dei gradini e il verso della scala e la tramezza della cucina non sono indicati correttamente, le dimensioni delle aperture esterne non sono corrette**

4.2 Rispondenza catastale

Appartamento: catasto fabbricati sezione NCT foglio 4 particella 98 subalterno 3 e particella 100 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani. Garage: foglio 4 Particella 101, Superficie: 12 m2.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 11 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Il nome della via è sbagliato non è via Piazza n. 5 ma via Moronella n. 5/7, le altezze dei locali non sono corrette, le camere sono parzialmente mansardate e hanno il solaio confinante con il solaio del sottotetto, quindi la camera non hanno l'altezza di m. 2.70, ma la camera 1 in gronda m. 2.84 e nella zona soppalcata m. 2.50. La camera n. 2 ha l'altezza in gronda m. 2.95 e nella zona soppalcata m. 2.50. L'altezza del sottotetto in gronda lato ovest è di m. 1.20 in lato est m. 2.26, in colmo m. 1.88, invece sulla planimetria catastale sono indicate in gronda m. 1.50 e in colmo m. 2.00. Il verso di salita e la disposizione dei gradini della scala non sono stati disegnati correttamente.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

☒ Quota di proprietà pari a 1/1

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : dott. Luigi Mazzola Pancera
- Data atto : 20/02/2004
- Repertorio : 54.774
- Raccolta : 9.302

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesì

☐ Gravami





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato dalla figlia dei proprietari.

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

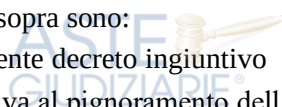
☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente decreto ingiuntivo

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico.

7. Analisi estimativa

Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data 21/06/2022, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e delle finestrature dei prospetti esterni di pertinenza.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative.

Condizioni limitative

arch. Roberto Feroldi - **studio tecnico di architettura**

Pagina 13 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRR60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitative.

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

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

☐ Metodo del confronto

☒ Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile così identificato in mappa: Comune di Tavernole Sul Mella (BS), Via Piazza n. 15 (indirizzo errato quello corretto è via Moronella 5/7), Piano T-1-2, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 16, Part. 114, Sub. 2, Classamento: Rendita: Euro 92,96 Categoria A/3 a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte 119 m².

Sanzione per la realizzazione del balconcino non autorizzato, le dimensioni delle aperture esterne la tramezza della cucina, il verso e gradini delle scale non corrispondono all'esistente.

- Sanzione prevista per interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità in relazione all'art 37 D.P.R. n.380/2001 comma 2 indicata come pari a un valore compreso tra 516 e 5.164 euro. In tal caso si considera una sanzione pari al minimo.....€ 516,00
- Diritti di segreteria.....€ 120,00
- Spese tecniche SCIA in sanatoria, balconcino, modifica disegno delle aperture esterne e delle scale.....€ 2.000,00
- Spese tecniche per l'aggiornamento della visura cioè l'indirizzo e variazione planimetrie catastali e per la presentazione segnalazione certificata agibilità comunale.....€ 2.500,00
- Diritti di segreteria presentazione segnalazione certificata agibilità € 40,00
- Oneri : 5% (cassa integrativa) delle spese tecniche + 22% IVA.....€ 1.264,50
- TOT € 6.440,50**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in arrotondati € 96.333,00 (novantaseitrecentotrentatre/00), da sottrarre le spese tecniche e sanzione abusi edilizi di € 6.440,50 e costo completamento balconcino € 1.750,82 più IVA al 10%= € 1.925,90 quindi **l'importo è di arrotondati € 87.967,00 (ottantasettenovecentosessantasette/00).**

TABELLA DI VALUTAZIONE abitazione in Via Moronella, 5/7 Tavernole sul Mella (BS)									
DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori immobiliari (*) €/mq			Comparabili €		Valore di perizia €
				Listino Immobiliare ⁽¹⁾	OMI ⁽²⁾	Agenzia Immobiliare ⁽³⁾	Listino Immobiliare	OMI	
PIANO TERRA									
Soggiorno	29,98	100%	29,98	1.060,00	920,00	750,00	31.778,80	27.581,60	27.281,80
Cucina	18,37	100%	18,37	1.060,00	920,00	750,00	19.472,20	16.900,40	16.716,70
PIANO PRIMO									
Camera da letto 1	19,63	100%	19,63	1.060,00	920,00	750,00	20.807,80	18.059,60	17.863,30
Bagno	6,51	100%	6,51	1.060,00	920,00	750,00	6.900,60	5.989,20	5.924,10
Disimpegno	5,89	100%	5,89	1.060,00	920,00	750,00	6.243,40	5.418,80	5.359,90
Camera da letto 2	19,63	100%	19,63	1.060,00	920,00	750,00	20.807,80	18.059,60	17.863,30
PIANO SOTTOTETTO									
Sottotetto	19,51	30%	5,85	1.060,00	920,00	750,00	6.201,00	5.382,00	5.323,50
							TOT		
							112.211,60	97.391,20	96.332,60
								VALORE DI PERIZIA TOTALE	96.332,60

NOTE

(1) Riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia del 2021.

Immobile agibile 2.
Calcolo valori immobiliari Listino:

Min	Max	Media
1.060,00	1.355,00	1.207,50

Recente massimo 20 anni

L'età del fabbricato è stata calcolata dalla data della pratica edilizia di ristrutturazione 2004. Considerato che l'alloggio è abitabile vengono utilizzati i valori immobiliari dell'agibile 2 minimo

(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate

Min	Max	Media
920,00	1.300,00	1.110,00

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: TAVERNOLE SUL MELLA, Fascia/Zona: CENTRALE/CENTRALE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; Il valore in (€/mq) inserito nella perizia è quello relativo alle zone centrali (D1); gli importi per tali zone sono di (€/mq) minimo € 890,00 e massimo € 1.100,00. Date le caratteristiche dell'immobile è stato utilizzato il valore minimo.

(3) Riferimento valutazione sentita un'agenzia immobiliare del posto

Min	Max	Media
600,00	900,00	750,00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

di Brescia

Iscritto all'Ordine:

**di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353
Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia
al n. 888**

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 29/06/2022

IL PERITO
arch. Roberto Feroldi

10. Rapporto di valutazione**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data 21/06/2022, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e giardino e cortile annesso.

Il prezzo di mercato utilizzato ha tenuto in considerazione tre variabili di prezzo:

- **Risultato interrogazione:** Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: TAVERNOLE SUL MELLA, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale;**
- Listino dei valori immobiliari sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia, 2021;
- Consultato in data 27/06/2022 i prezzi di mercato di un'agenzia immobiliare di Tavernole sul Mella BS.

Nelle tabelle che seguono ho elencato le caratteristiche dell'abitazione.

COMPOSIZIONE					
PIANO	TIPOLOGIA	PAVIMENTI	INFISSI INTERNI	INFISSI ESTERNI	MURI INTERNI
TERRA					
	Cucina	gres porcellanato			Rivestimento in piastrelle zona piano di lavoro
	Soggiorno	gres porcellanato	Legno	Legno	Intonaco
PRIMO					
	Camera	gres porcellanato	"	"	"
	Bagno	gres porcellanato	"	"	Rivestimento pareti con piastrelle
	Camera	gres porcellanato	"	"	intonaco
SOTTOTETTO	Ripostiglio	legno	"	"	"

ACCESSORI

Allarme e telecamere	no
Zanzariere	no
Portici	no
Piscina	no
Tende para sole	si
Camino nel soggiorno	no

IMPIANTI

IMPIANTO		MANUTENZIONE
Allaccio fognatura	presente	funzionante
Acqua	"	acquedotto
Gas	"	buona
Elettrico	"	"
Televisione	"	"
Telefono	assente	assente
Video citofono	"	"
Riscaldamento autonomo	termosifoni	buona
Impianto climatizzazione	assente	assente

CARATTERISTICHE ESTERNE

Posizione	centrale
Strutture portanti	muratura
Conservazione strutture	sufficiente
Facciata principale	intonacata
Altre facciate	Intonacate zoccolatura in pietra
Conservazione facciate	ci sono dei distacchi
Portone d'accesso	legno serratura sicurezza
Oscuramento esterno	persiane
Porte	legno
Conservazione porte	buona
Recinzione	assente
Tipo copertura	due falde
Materiali strutture	cornicioni legno
Copertura	muratura
Manto copertura	coppi



11. ALLEGATI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 1 – prospetto est



Foto n. 2 – prospetto est



Foto n. 3 – prospetto ovest



Foto n. 4 – soggiorno



Foto n. 5 – soggiorno



Foto n. 6 – camera 1



Foto n. 6 – vista dalla finestra camera 1



Foto n. 7 – camera 1

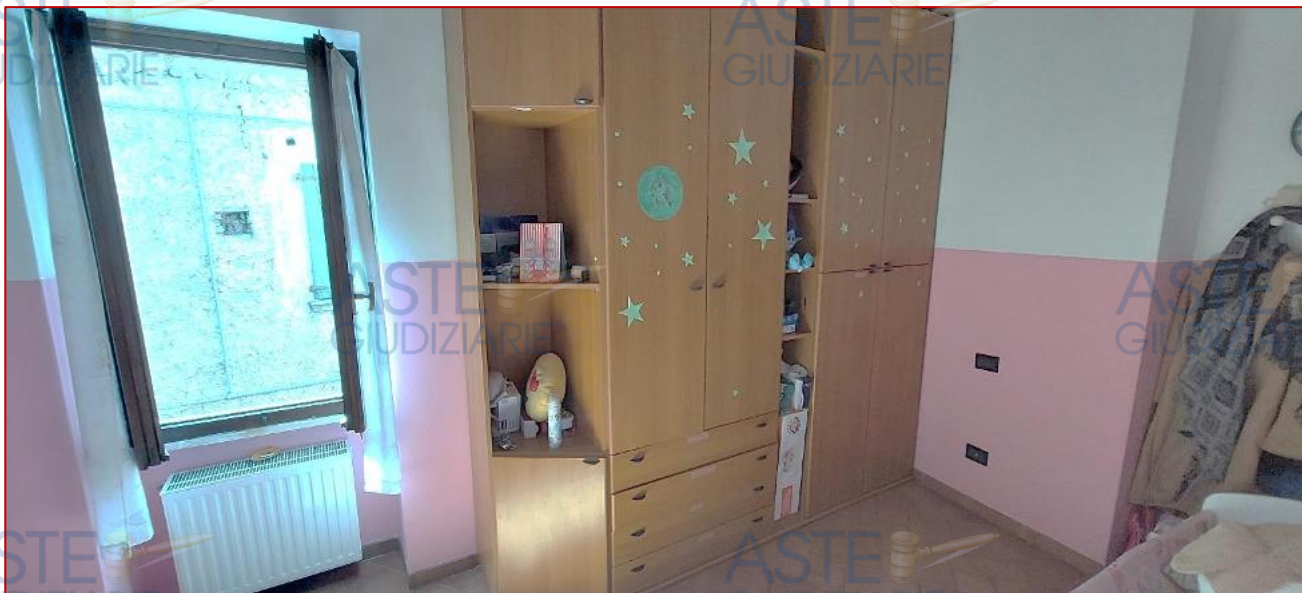


Foto n. 8 – camera 2



Foto n. 9 – bagno



Foto n. 10 – sottotetto lato est



Foto n. 11 – sottotetto lato ovest



VISURA CATASTALE





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2022
Ora: 16:08:58
Numero Pratica: T312338/2022
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/05/2022

Dati identificativi: Comune di TAVERNOLE SUL MELLA (C698) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 114 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 92,96

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA PIAZZA n. 15 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte b): 119 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/01/2006 Pratica n. BS0024087 in atti dal 27/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4974.2/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di TAVERNOLE SUL MELLA (C698) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 114 Subalterno 2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/01/2006 Pratica n. BS0024087 in atti dal 27/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4974.2/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TAVERNOLE SUL MELLA (C698) (BS)
Foglio 16 Particella 114

> Indirizzo

VIA PIAZZA n. 15 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/01/2006 Pratica n. BS0024087 in atti dal 27/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4974.2/2006)



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2022
Ora: 16:08:58
Numero Pratica: T312338/2022
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 92,96
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
27/01/2006 Pratica n. BS0024087 in atti dal 27/01/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4974.2/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 119 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 119 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/11/2003, prot. n. 337880

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

[Redacted]
[Redacted] me di comunione
dei beni c [Redacted] eriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/02/2004 Pubblico ufficiale MAZZOLA
PANCIERA DI ZOPPO Sede BRESCIA (BS) Repertorio
n. 54774 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA
Trascrizione n. 7338.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in
atti dal 22/03/2004

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

TAVERNOLE SUL MELLA (C698) (BS)
Sez. Urb. CIM Foglio 3 Particella 795 Subalterno 2

[Redacted]
[Redacted] me di comunione
dei beni c [Redacted] eriva dall'atto 1)

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

TAVERNOLE SUL MELLA (C698) (BS)
Sez. Urb. CIM Foglio 3 Particella 795 Subalterno 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



PLANIMETRIA CATASTALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 23/05/2022 - n. T111917 - Richiedente: FRLRRT60S20I703K

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. 000337880 del 24/11/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tavernole Sul Mella
Via Piazza civ. 15

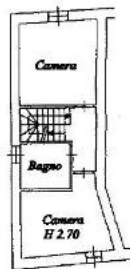
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: CIM	Ghedda Cesare
Foglio: 3	Isolato all'albo:
Particella: 795	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Brescia N. 2911

Scheda n. 1 Scala 1:200

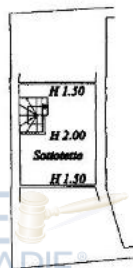
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2022 - Comune di TAVERNOLE SUL MELLA (C608) - c. Soc. urban NCT - Foglio 16 - Particella 114 - Subalterno 2 - VIA PIAZZA n. 15 Piano 1-1 - 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 23/05/2022 - n. T111917 - Richiedente: FRLRRT60S20I703K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 31 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail: feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

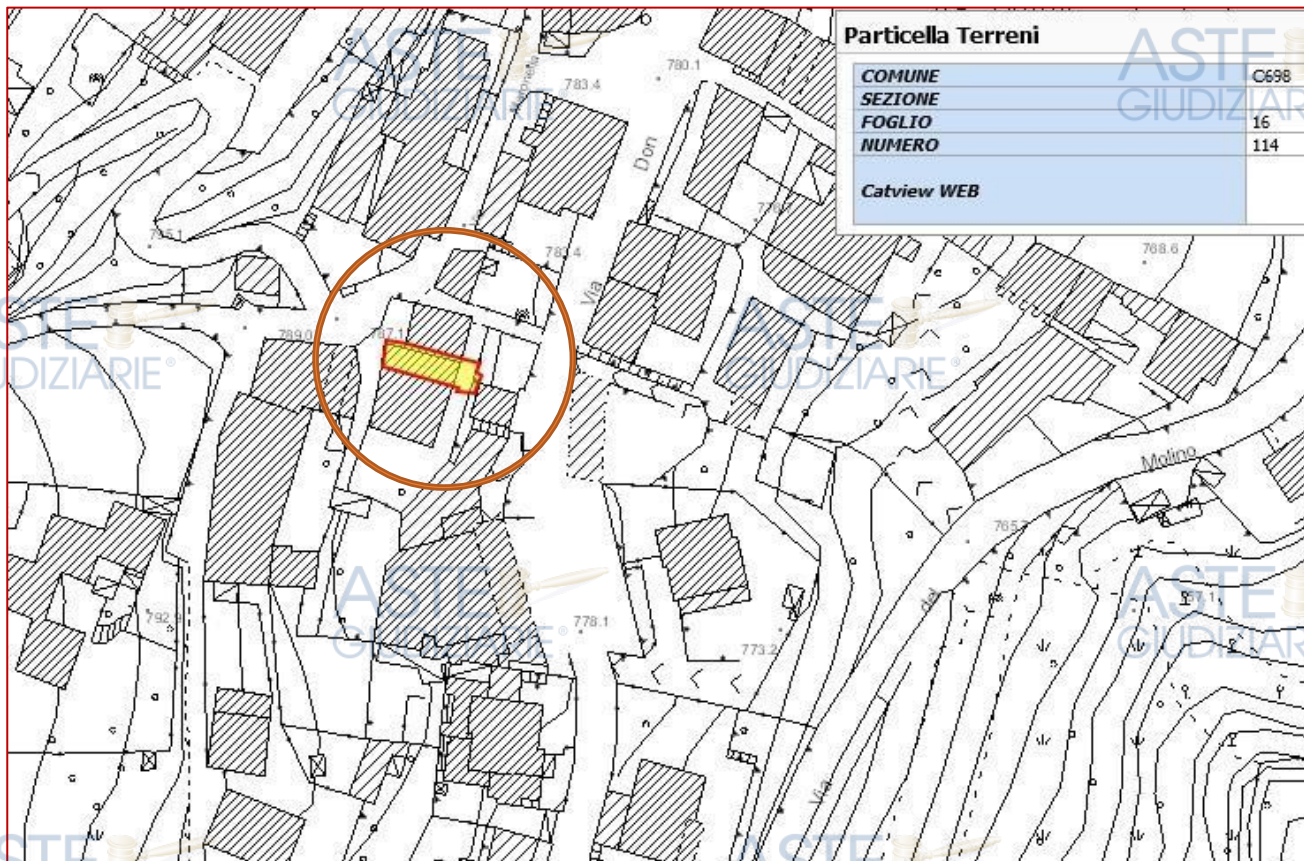
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROBERTO FEROLDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10505ad



ESTRATTO MAPPA CATASTALE







RILIEVO DIRETTO

n.b. i metri quadrati indicati in planimetria, con colore rosso, sono lordi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

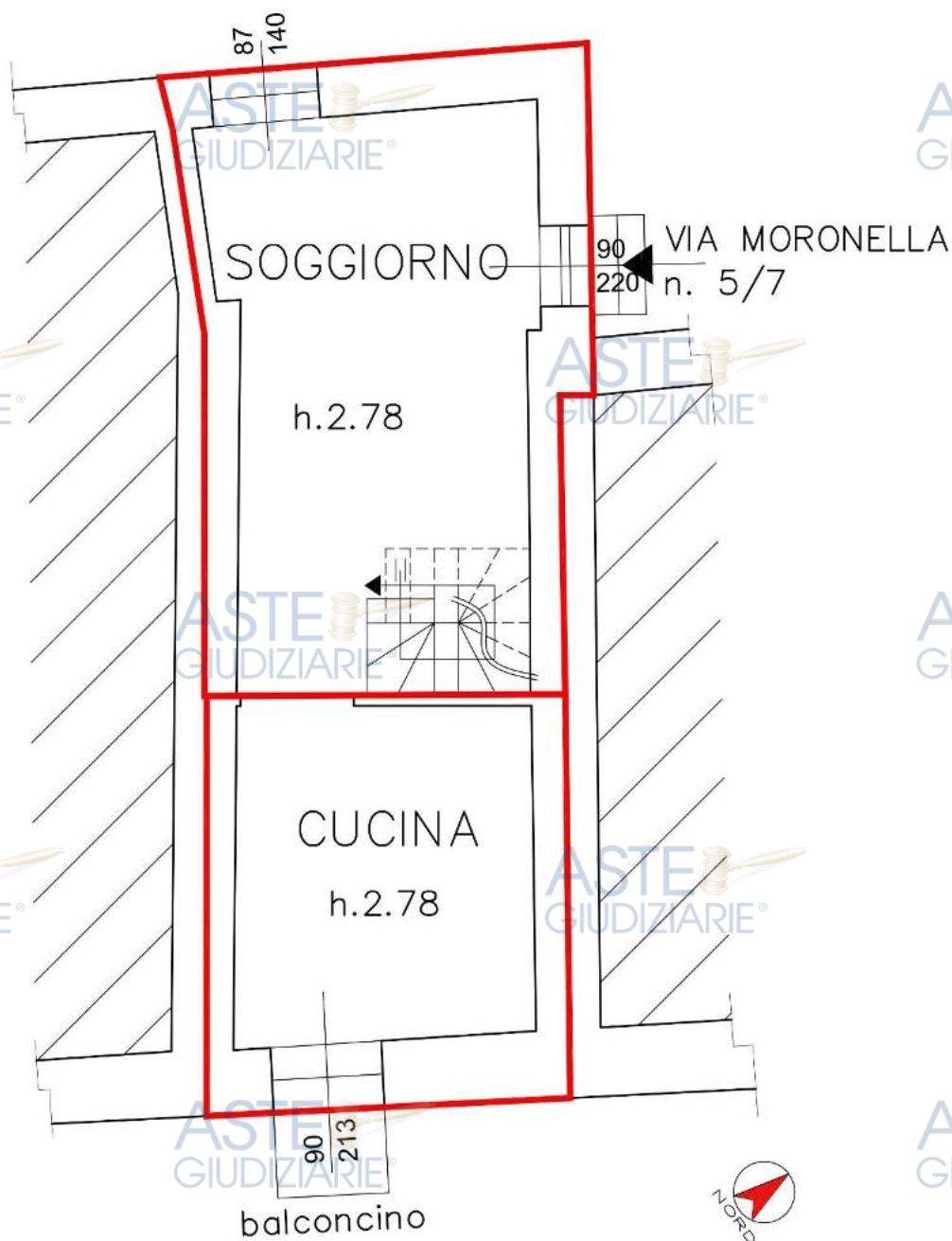
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

1.00m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

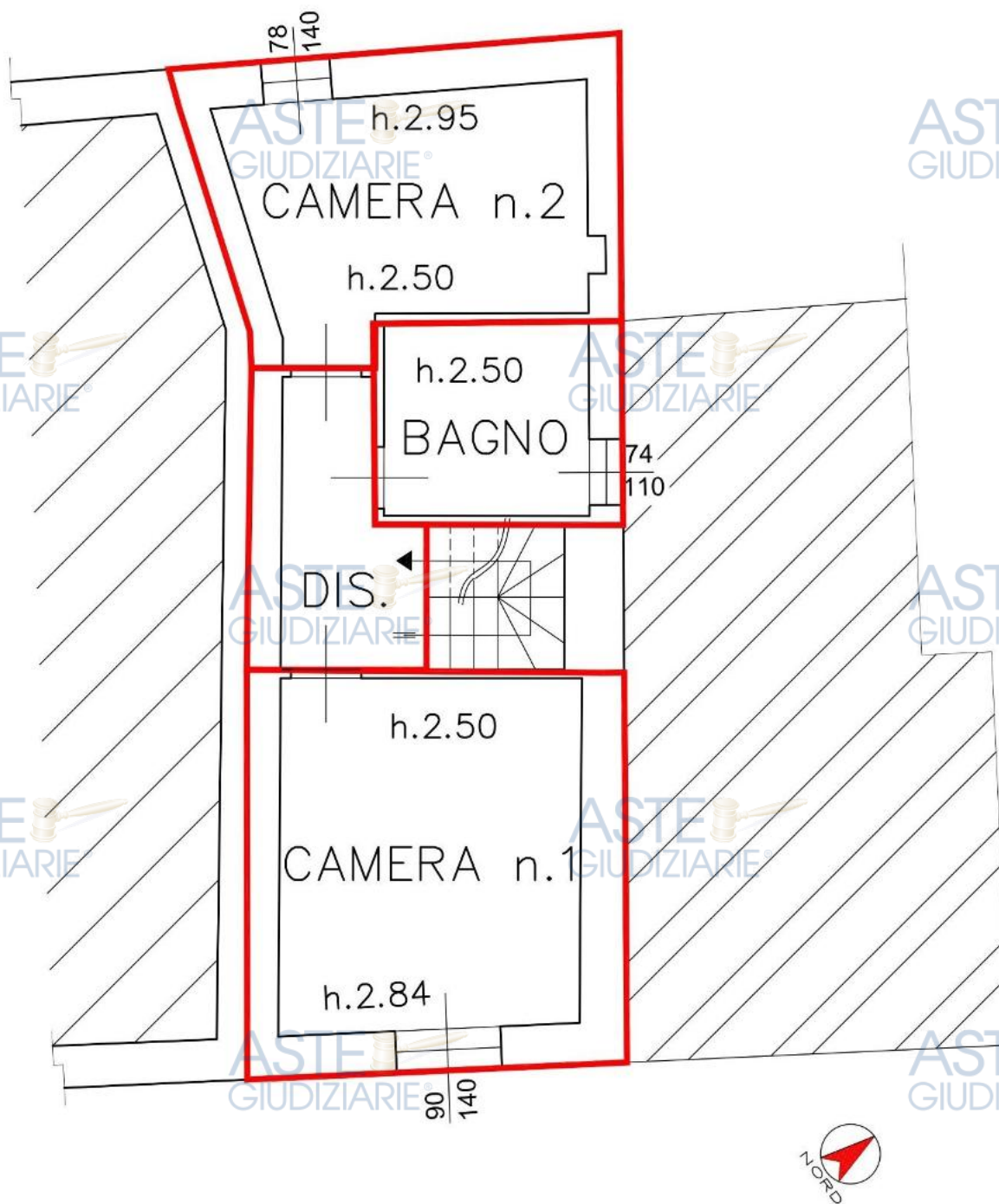
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

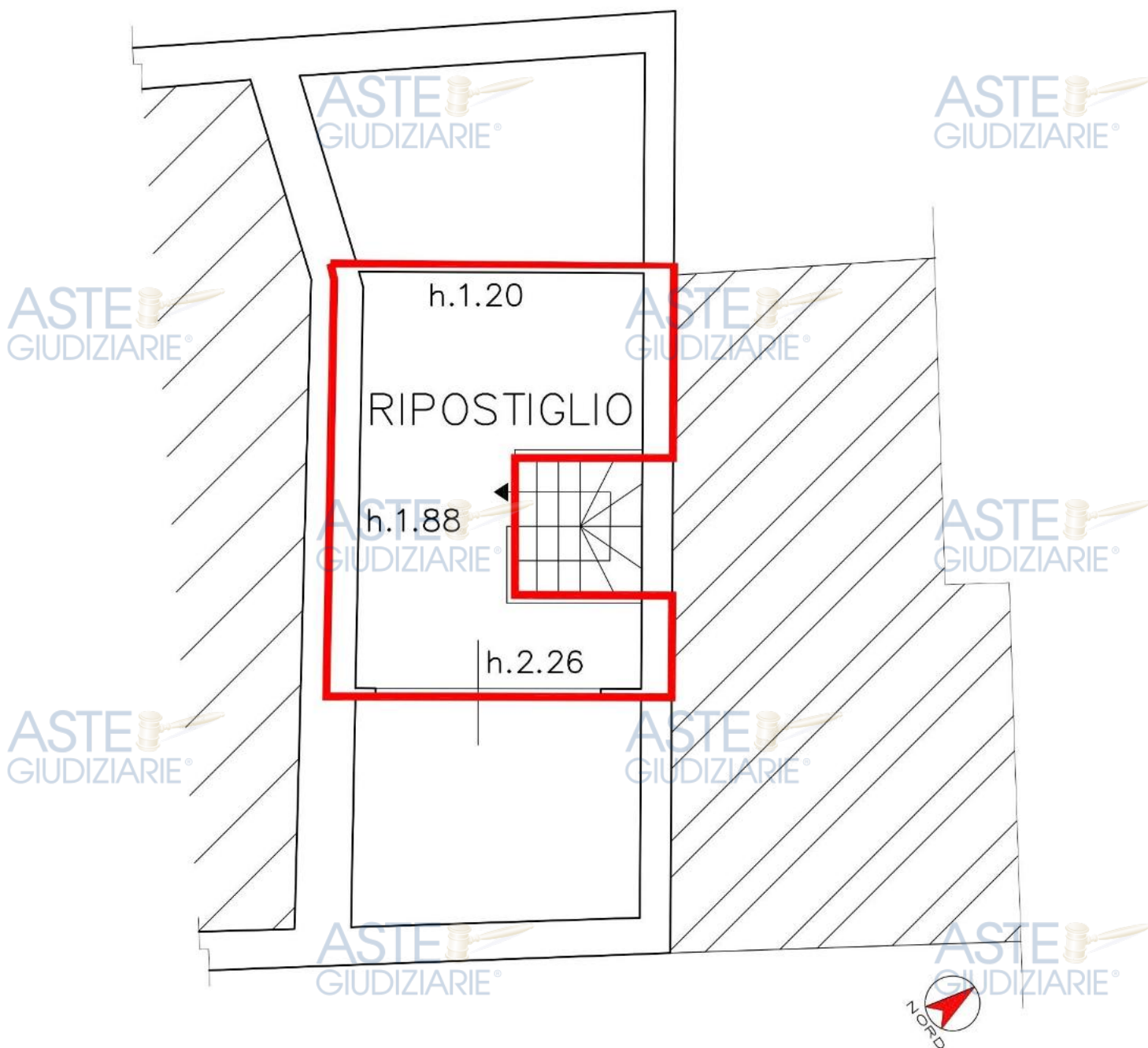


PIANO PRIMO

1.00m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO SOTTOTETTO

1 m 1.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRATICHE EDILIZIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PE. N. 23/04

Al Comune di TAVERNOLE S/M	Registrazione in arrivo protocollo COMUNE DI TAVERNOLE S/M. 11.25.03.09 11.10.00 Dat. 10.01.10 Fasc. F	MARCA DA BOLLO (1)
-----------------------------------	---	--------------------------

I sottoscritto
nato a
e
nato a
in qual
indirizzo
legale rappresentanza
indirizzo

C.F.

chiede la concessione per
chiede l'autorizzazione per
denuncia (D.I.A.)

(2) l'esecuzione delle seguenti opere edilizie

RIDISTRIBUZIONE INTERNA

in via MORONELLA (Fr. Cimmo)

mappali 114

foglio 16

zona P.R.G. NUCLEO ANTICO

destinazione d'uso CIVILE ABITAZIONE

Il sottoscritto progettista e redattore degli elaborati tecnici e grafici annessi alla presente istanza assume la piena e completa responsabilità in merito alla esattezza degli elementi risultanti dagli elaborati medesimi. Nel caso di denuncia (D.I.A.) assevera la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie. Si allegano elaborati descrittivi dell'intervento.

Cognome e nome GHEDA geometra CESARE

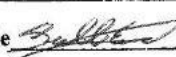
C.F. GHD CSR 54C07 C6980

Indirizzo via Amadini n. 29 - 25060 Tavernole sul Mella (BS) Tel. 030920463

RIFERIMENTI PRECEDENTI

(indicare precedenti licenze, concessioni o autorizzazioni ovvero cognome e nome di precedenti proprietari)

Impresa esecutrice (3) IMPRESA EDILE OTTELLI GIOVANNI
VIA MARCOLINI - 25060 TAVERNOLE

Firma Richiedente  Timbro e Firma Progettista 

Data 22.03.2004

- (1) Non dovuta nel caso di D.I.A.
(2) Depennare le voci che non interessano.
(3) Da indicare nel caso di D.I.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico

Geom. Gheda Cesare

Via Amadini, 29

25060 Tavernole s/M - BS

Tel. 030.920463 - Fax 030.9221924 - E-mail studiogheda@libero.it

COMUNE DI TAVERNOLE S/M.	
U. 2106-04	N. 2113
Cat. 10	Cl. 10 Fasc. F

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spett.le UFFICIO TECNICO
Comune di TAVERNOLE SUL MELLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: PRATICA EDILIZIA N. 23/200

RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto prevede la sistemazione interna di fabbricato esistente, già parzialmente ristrutturato.

Le opere previste sono :

- Nuova scala interna, in legno, di comunicazione tra la zona giorno e la zona notte.
- Formazione tramezze per creare servizi igienici interni al fabbricato.
- Formazione soletta in legno nella parte centrale all'ultimo piano del fabbricato.
- Modifica del tetto per la formazione di un piccolo abbaino .

Per quanto riguarda la rete fognaria (acque bianche ed acque nere) vengono utilizzati gli allacci già esistenti , così pure per l'acqua potabile. Servizi già presenti all'interno dell'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tavernole sul Mella 16.06.2004

Il tecnico
Geom. Cesare Gheda



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice Fiscale GHD CSR 54C07 C6980

Piva 0020 561 098 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

sigg.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISTRUTTURAZIONE
FABBRICATO
ESISTENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI TAVENNICO S/M.	
di 21.06.2004	n. 2113
Col. 10	Rev. F

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO MAPPA COMUNE DI TAVERNOLE S/M - Fg. 16 - Mapp. 114 Sc. 1:1000



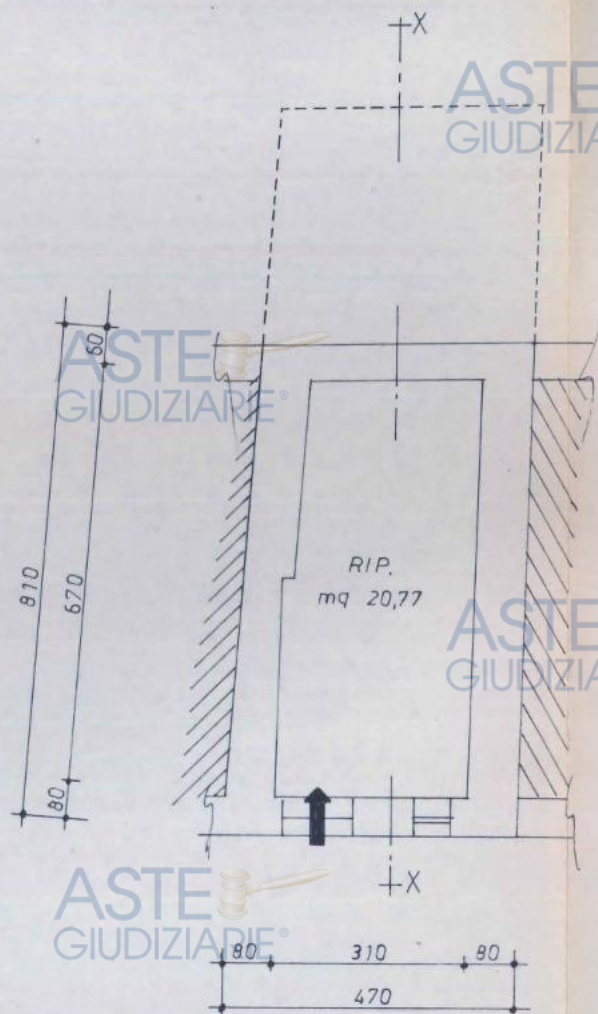
COMUNE DI TAVERNOLE S/M

N. 25.03.2004 N. 1062

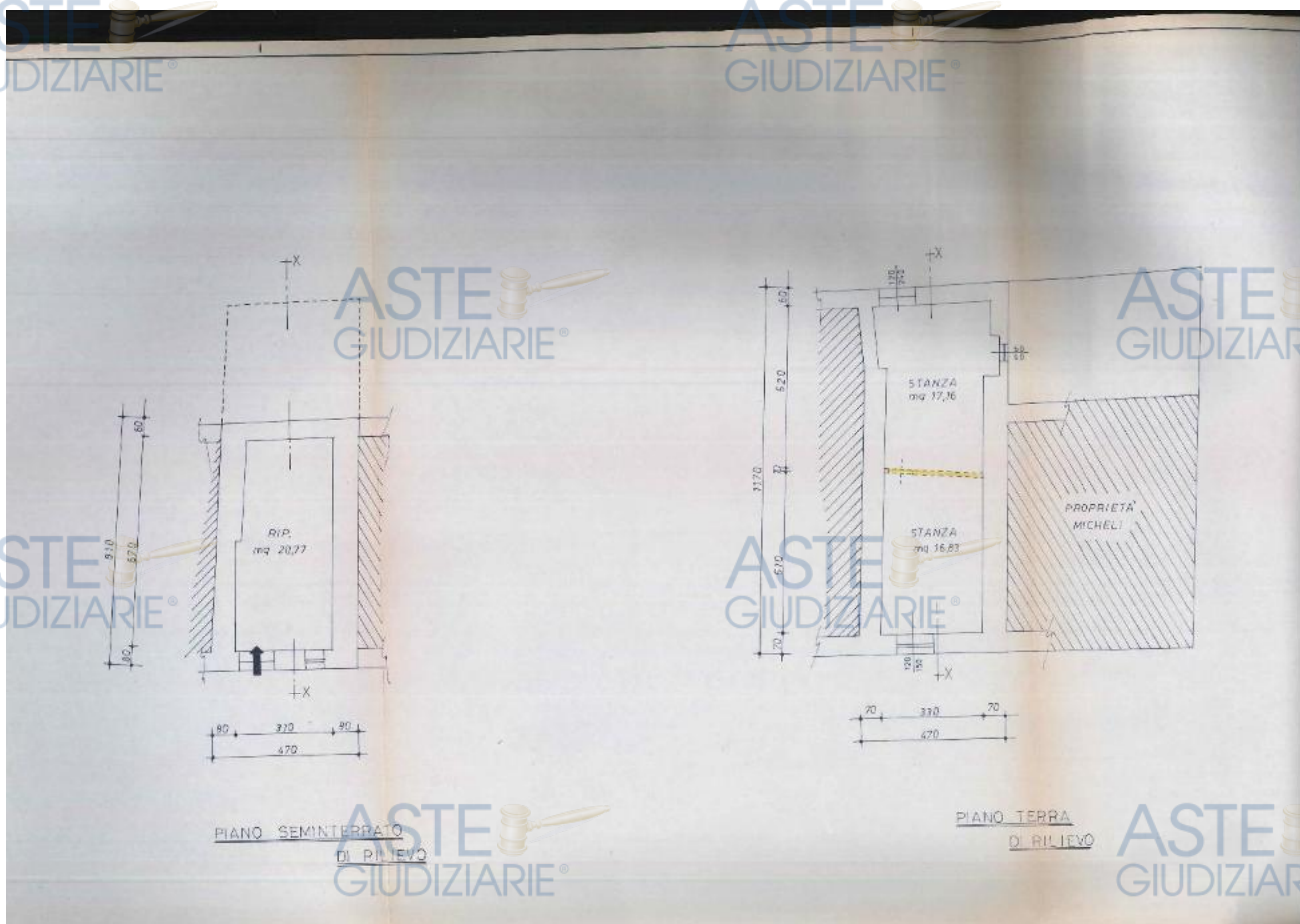
Cat. 10 Cl. 10 Facc. F

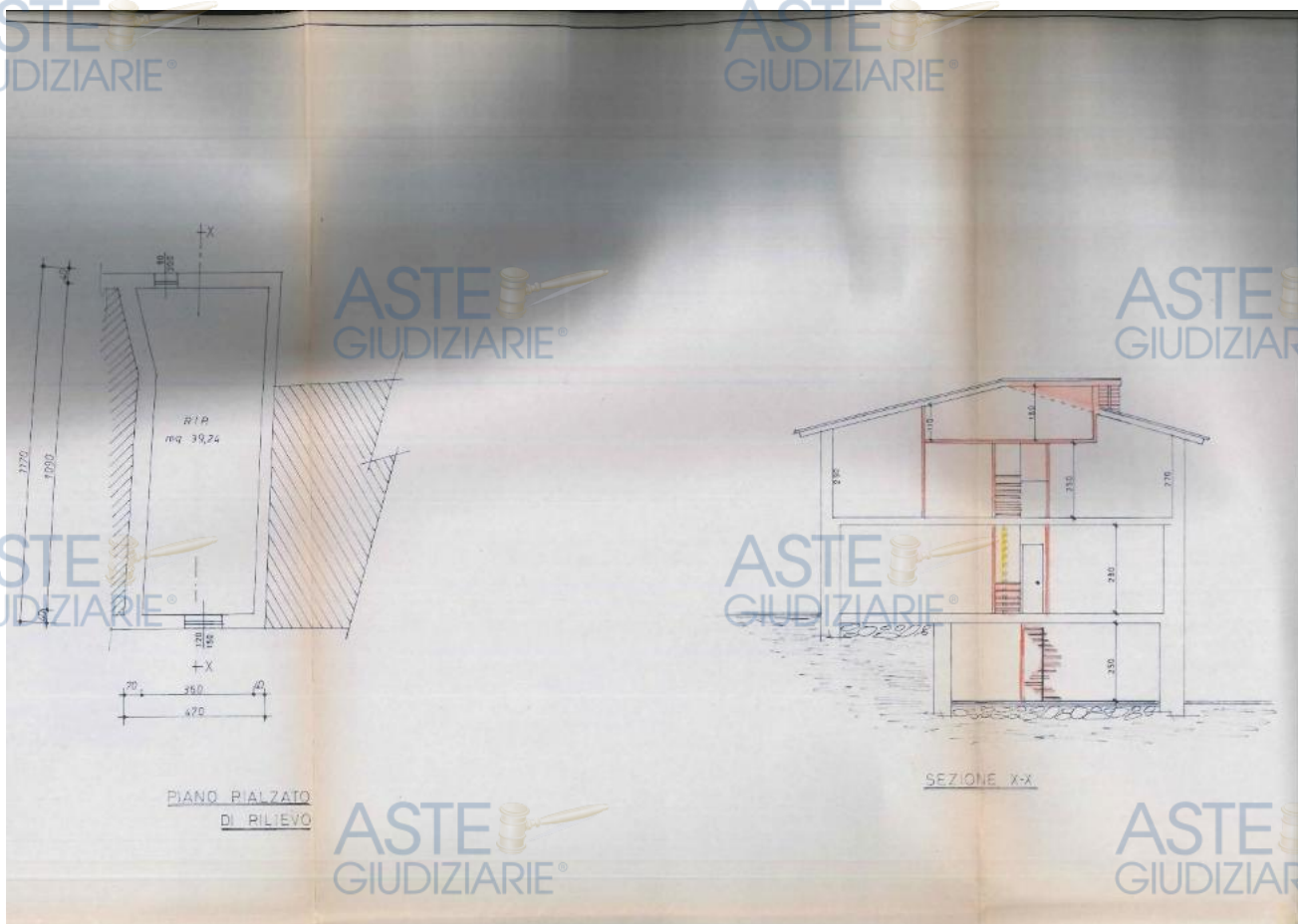
Roberto Feroldi

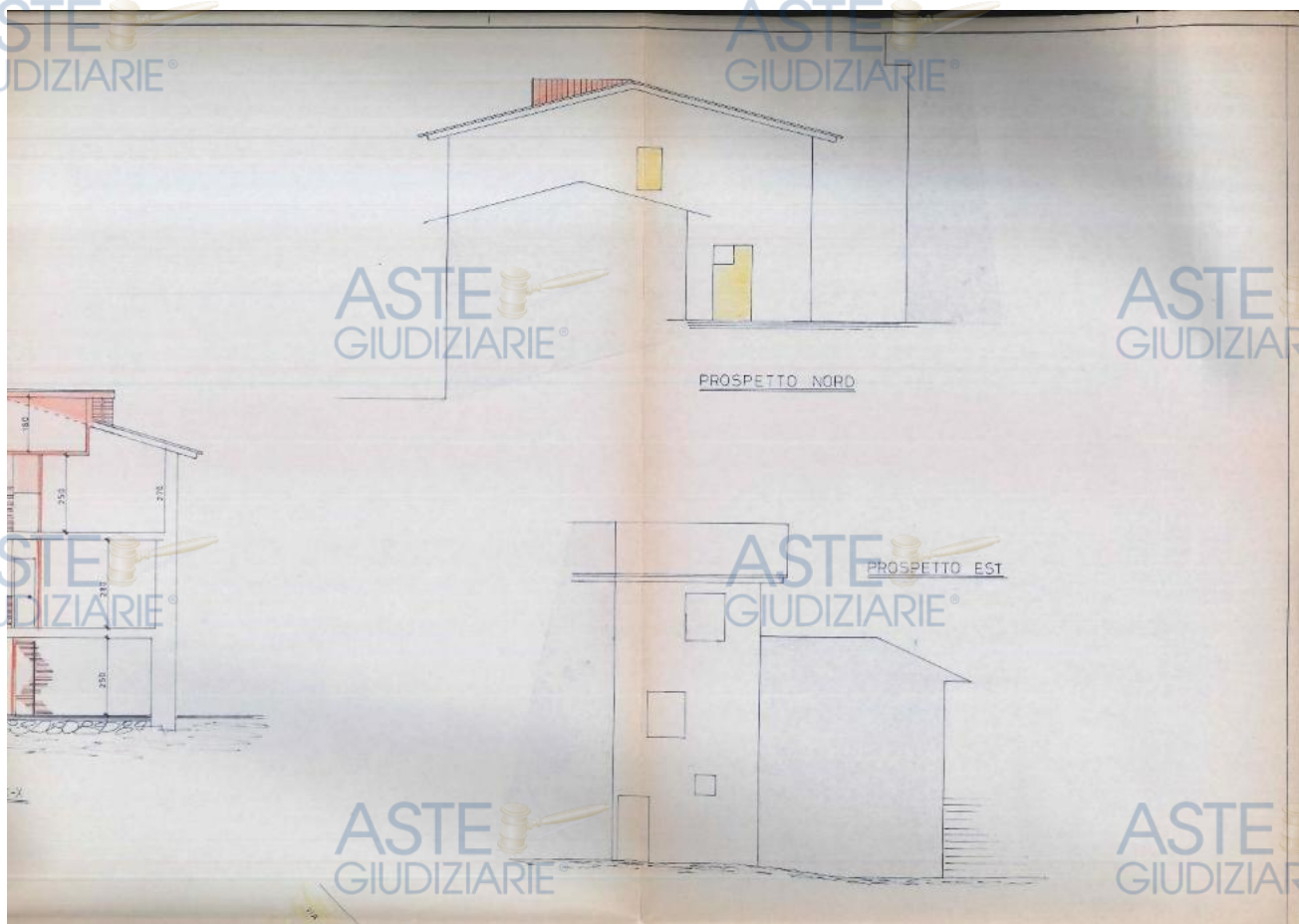
comune di		TAVERNOLE S/M - CIMMO	
descrizione			
RIDISTRIBUZIONE INTERNA		data Marzo 2004	
committente Sigg. [REDACTED]		dis. n° C O Z	
studio tecnico GHEDA geom. CESARE		tavola UNICA	
tel. 920463		scala 1:100	
		tavernole s.m.	



PIANO SEMINTERRATO







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

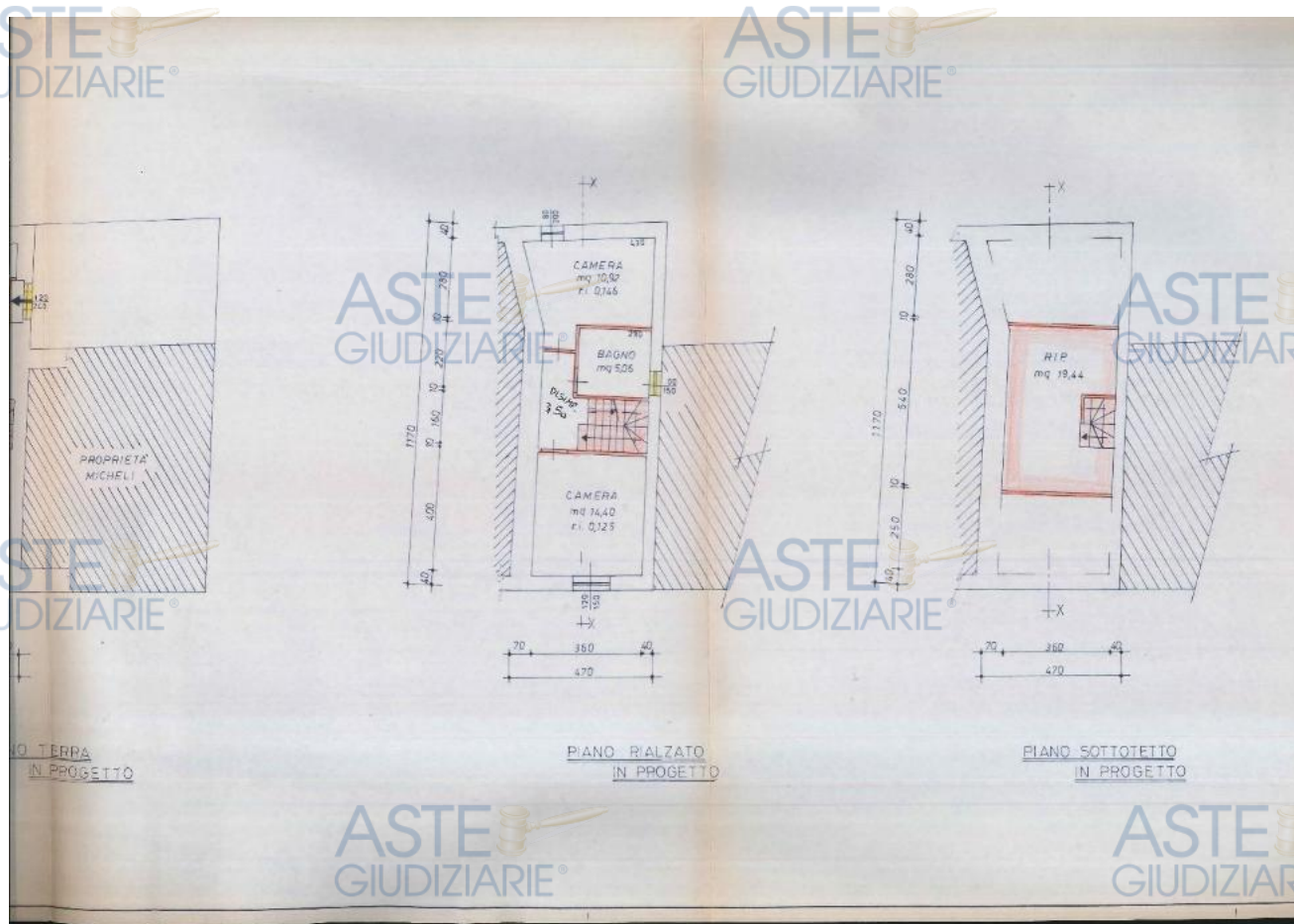
ASTE
GIUDIZIARIE®

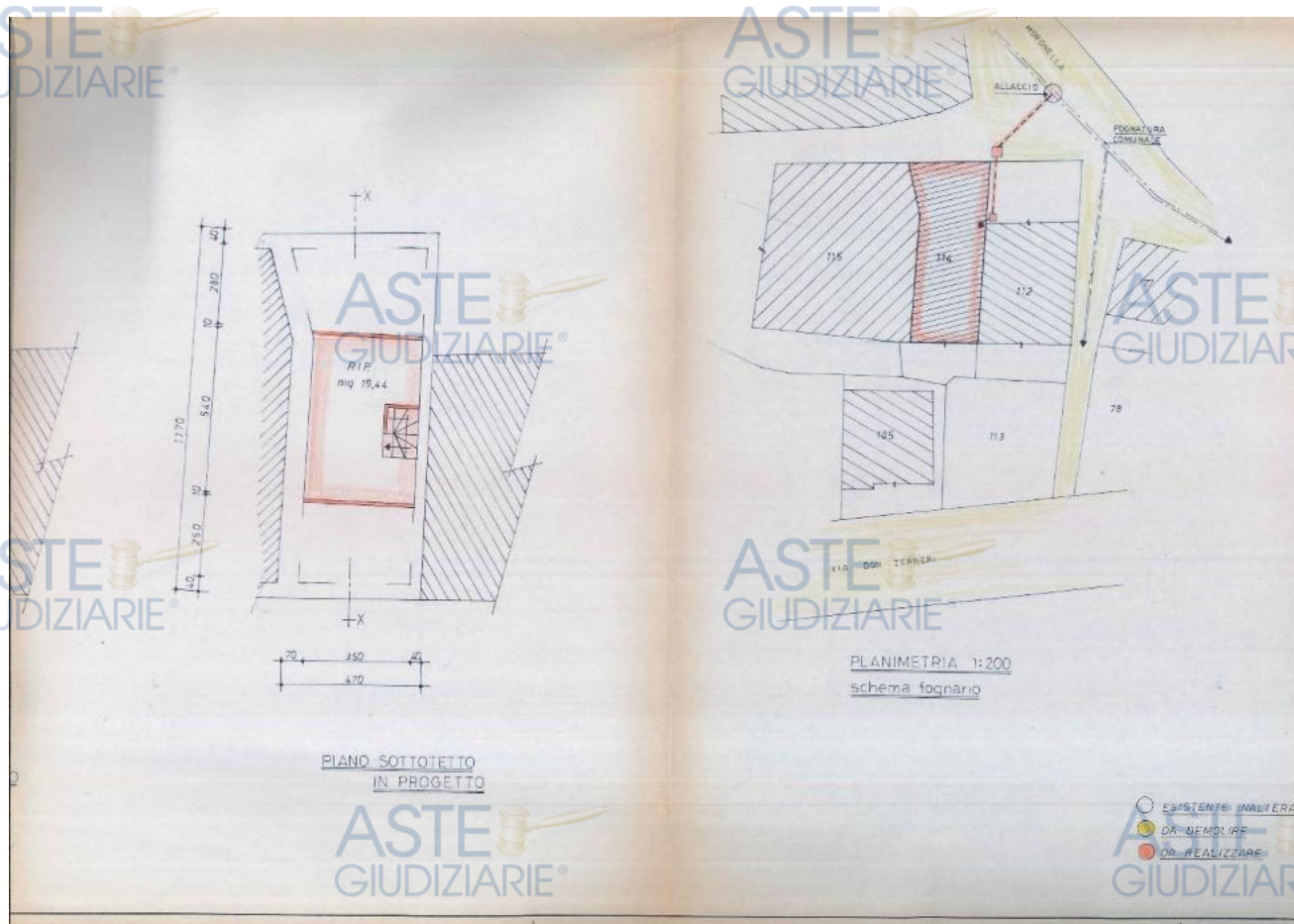
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









VISURA IPOTECARIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3095
Registro particolare n. 2008
Presentazione n. 64 del 31/01/2022

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2719
Protocollo di richiesta BS 16675/1 del 2022



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	24/2022
Data	18/01/2022	Codice fiscale	800 183 90171
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	BRESCIA (BS)		

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente AVV. MARIO VANZO
Codice fiscale VNZ MRA 43S13 L812 E
Indirizzo P.ZZA MATTEOTTI 12

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	C698 - TAVERNOLE SUL MELLA (BS)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	NCT Foglio 16 Particella 114 Subalterno 2

Firmato Da: VANZO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 12e7a0db889d155db5fa56820037d1f

Firmato Da: ROBERTO FEROLDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10505ad

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3095
Registro particolare n. 2008
Presentazione n. 64 del 31/01/2022

Pag. 2 - Fine

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	4,5 vani	N. civico	15
Indirizzo	VIA PIAZZA				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Sede VESTONE (BS)
Codice fiscale 00283510170
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. [REDACTED] CONTRO
[REDACTED] Nome EMIL

Relativamente all'unità negoziale n. [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. [REDACTED] CONTRO
[REDACTED] Nome LAURA

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

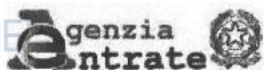
Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO NOTIFICATO DALL'UFF. GIUD. DI BRESCIA TRAMITE ACCOMANDATO E LA NOTIFICA E' AVV ENUTA PER COMPIUTA GIACENZA A [REDACTED] 3/01/2022 . E PER CON SEGNA DIRETTA A UCCELLI LAURA IN DATA 07/02/2022 AGLI [REDACTED] TI COMPETE LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI AI FABBRICATI A SENSI DELL'ART. 1117 C.C. CON OGNI DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, ACCESSORI, PERTINENZE, NONCHE' ACCESSIONI E SERVITU' ATTIVE, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI DEGLI IMMOBILI IPOTECA TI NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO .

Firmato Da: VANZO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12e7a0db889d155b5fa56820037d1f

Firmato Da: ROBERTO FEROLDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10505ad

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra certificazione

Certificato n.ro BS 20750 anno 2022
Pag. 1 - Fine

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 2008 del 31/01/2022
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 31/01/2002 - 31/01/2022, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	31/01/2022	3095	2008

ASTE
GIUDIZIARIE®

GERENTE
CANNUNI ROSA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' - Il sottoscritto Avv. Mario Vanzo (C.F. n. VNZMRA43S13L812E, PEC mario.vanzo@brescia.pec.avvocati.it), quale procuratore-difensore della Banca Valsabbina S.c.p.a., domiciliato presso il proprio Studio in Desenzano del Garda (BS), Piazza G. Matteotti n. 12, attesta ai sensi di legge e del combinato disposto degli artt. 16 decies e undicies, comma 2, del D.L. n. 179/2012, convertito dalla L. 221/2012, che la presente copia informatica è conforme all'originale analogico del corrispondente atto dal quale è stata estratta.

Brescia, 21.03.2022
(Avv. Mario Vanzo)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: VANZO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12e7a0db889d155db5fa56820037d1f





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



Ispezione Ipotecaria

Data 15/06/2022 Ora 16:29:34
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione perizia di stima

Richiedente FRLRRT per conto di 80052730175

Ispezione n. T348590 del 15/06/2022

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di TAVERNOLE SUL MELLA (BS)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana NCT - Foglio : 16 - Particella 114 - Subalterno 2

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/07/1987 al

15/06/2022

Elenco immobili

Comune di TAVERNOLE SUL MELLA (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0016 Particella 00114 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 17/02/2012 - Registro Particolare 865 Registro Generale 6110
Pubblico ufficiale CASINI ALESSANDRA Repertorio 45511/16930 del 14/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 31/01/2022 - Registro Particolare 2008 Registro Generale 3095
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 24/2022 del 18/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ATTO NOTARILE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 54774 DI REP.

N. 9302 DI RACC.

DONAZIONE AGEVOLATA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro.

Il mese di febbraio.

Il giorno venti

(20/02/2004)

In Gardone Val Trompia, nella casa sita in Via Matteotti n. 328.

Avanti a me dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, notaio residente in Brescia ed iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, con l'assistenza dei testimoni a me noti ed idonei signori:

Saiani Alida, nata a Brescia il 10 maggio 1975, residente a Brescia Via Campane N. 8, impiegata;

Ghedda Cesare nato a Tavernole Sul Mella il 7 marzo 1954, residente a Tavernole Sul Mella Via Amadini N. 17, libero professionista,
sono presenti:

[REDACTED]
che dichiara [REDACTED] di essere di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]
che dichiara [REDACTED] ile coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Persone della cui identità io notaio sono certo, tutte di cittadinanza italiana, che mi richiedono per quanto segue.

PREMESSO

- che con atto stipulato in data 5 novembre 1999 n. 40242/5691 di mio repertorio (registrato a Brescia in data 22 novembre 1999 n. 5354, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari [REDACTED] 16 novembre 1999 n. 41873/26509) la signora [REDACTED] divenuta proprietaria del fabbricato [REDACTED] immobile oggetto del presente atto;

La signora [REDACTED] LO' PREMESSO

[REDACTED] all [REDACTED]



[REDACTED] che in parti uguali accettano ed acquistano, l'intera piena proprietà dell'immobile:

NCEU DEL COMUNE DI TAVERNOLE SUL MELLA
Foglio 3 Sezione CIM

MAPP. 795 (settecentonovantacinque) SUB. 2 (due) VIA PIAZZA
ZC U CAT. A/3 CL 2 VANI 4,5 RC EURO 92,96.

(Si precisa che detto immobile è ora così identificato in seguito a Denuncia di Variazione n. 42494.1/2003 del 24 novembre 2003 n. 337880 Prot.)

Trattasi di porzione di fabbricato comprendente un locale (cucina - soggiorno) al piano terra, due camere e bagno al piano primo e locale sottotetto.

Nei confini dichiarati dalle parti come segue:

Nord proprietà Micheli Gisella, Est cortile di proprietà Micheli, Ovest strada comunale.

VALORE

Le parti concordemente attribuiscono agli immobili donati un valore di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero).

PATTI

L'immobile viene donato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e pertinenze, ed in particolare con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile.

La parte donante garantisce la piena proprietà dell'immobile donato e la sua libertà da ipoteche ed oneri reali in genere ad eccezione di:

1) IPOTECA iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 16 novembre 1999 n. 41874/10513 stipulato con atto in data 5 novembre 1999 n. 40243/5692 di mio repertorio registrato a Brescia il 22 novembre 1999 n. 8154.

Si precisa che con atto in data odierna n. 54733/9301 di mio repertorio, non ancora registrato e annotato perchè nei termini, si è provveduto a stralciare l'immobile oggetto del presente atto dall'ipoteca sopra citata.

La parte alienante, da me notaio ammonita con giuramento ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 della Legge 28 dicembre 2000 n. 445, sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false reticenti, dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967;
- che in data 13 settembre 1998 n. 159 è stata inoltrata al Comune di Tavernole sul Mella comunicazione di inizio attività;
- che successivamente a tale data non sono state eseguite opere necessitanti di licenza o concessione edilizia o concessione in sanatoria.

La proprietà ed il possesso si trasferiscono immediatamente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

con il presente atto per ogni effetto utile ed oneroso.

La parte donante autorizza la trascrizione e la voltura del presente atto presso i competenti uffici.

Le parti donante e donataria danno atto che non sono intervenute tra le medesime donazioni precedenti.

Le spese del presente atto, annesse e dipendenti sono a carico della parte donataria la quale chiede di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dal Decreto Legge 21 maggio 1993 N. 155, convertito con legge in data 19 luglio 1993 N. 243 e dalla Legge sull'imposta di registro, come modificata dall'articolo 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n.549, e a tal proposito dichiara, a pena di decadenza dalle agevolazioni:

- di risiedere nel Comune dove si trova il fabbricato acquistato;

- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il proprio coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in comunione legale con il proprio coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione dalla medesima acquistata, oppure acquistata dal proprio coniuge, con le stesse agevolazioni di cui all'articolo 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n.549, all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12 convertito, con modificazioni dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3 comma 2 della legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'articolo 5 commi 2 e 3 dei Decreti Legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 luglio 1992 n. 348, all'articolo 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 settembre 1992 n. 388, all'articolo 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'articolo 1 comma 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16 convertito con modificazioni dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 n. 155, convertito con modificazioni dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243.

La parte donataria si dichiara a conoscenza della decadenza da tali benefici fiscali in caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito entro un quinquennio da oggi.

Tale decadenza dalle agevolazioni non si verificherà se il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho pubblicato mediante lettura da me fattane, presenti i testimoni, alle parti, che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con i testimoni e me notaio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consta di tre fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia
per sette pagine e parte dell'ottava e completato a mano da

me
E.
E.
E.
E.
E.
E.



F.t. [REDACTED] ANCIERA DI ZOPPOLA BONA NOTAIO

Copia conforme all'originale munito in calce e nel margine
dei fogli intermedi delle firme previste dalla legge, per u-
so
Brescia,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

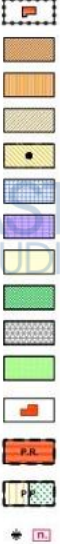




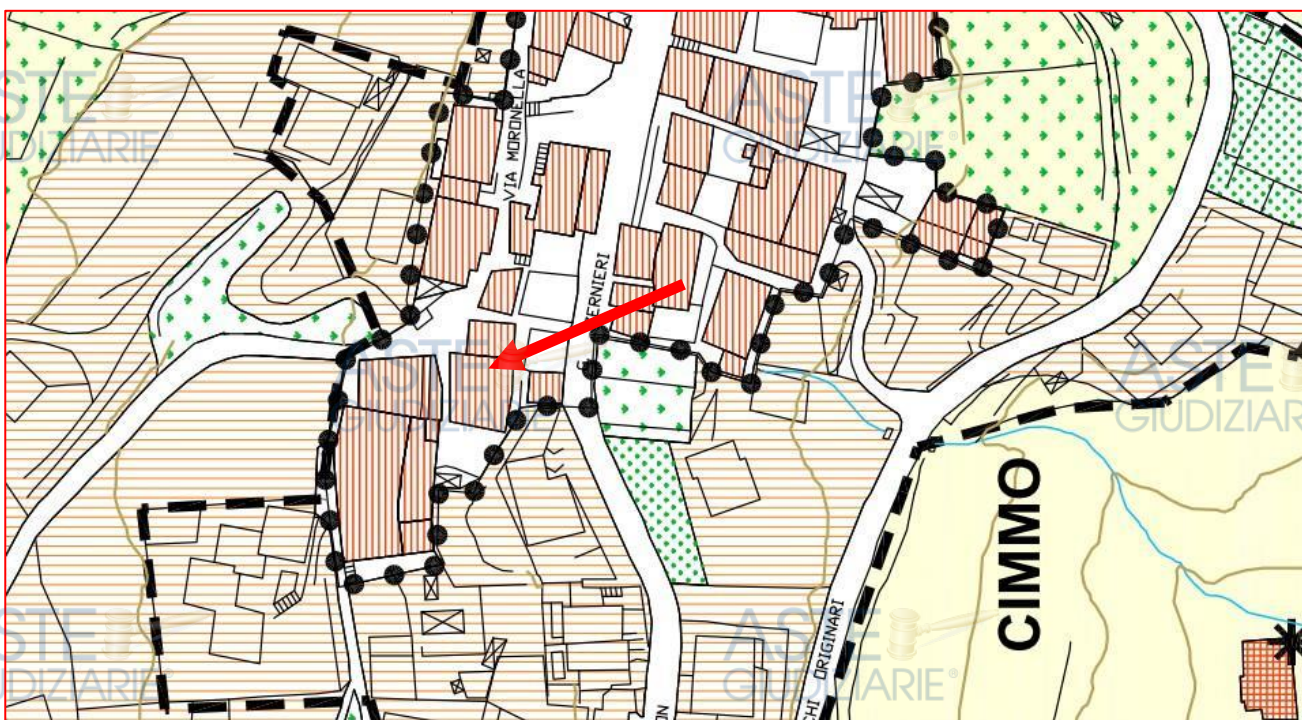
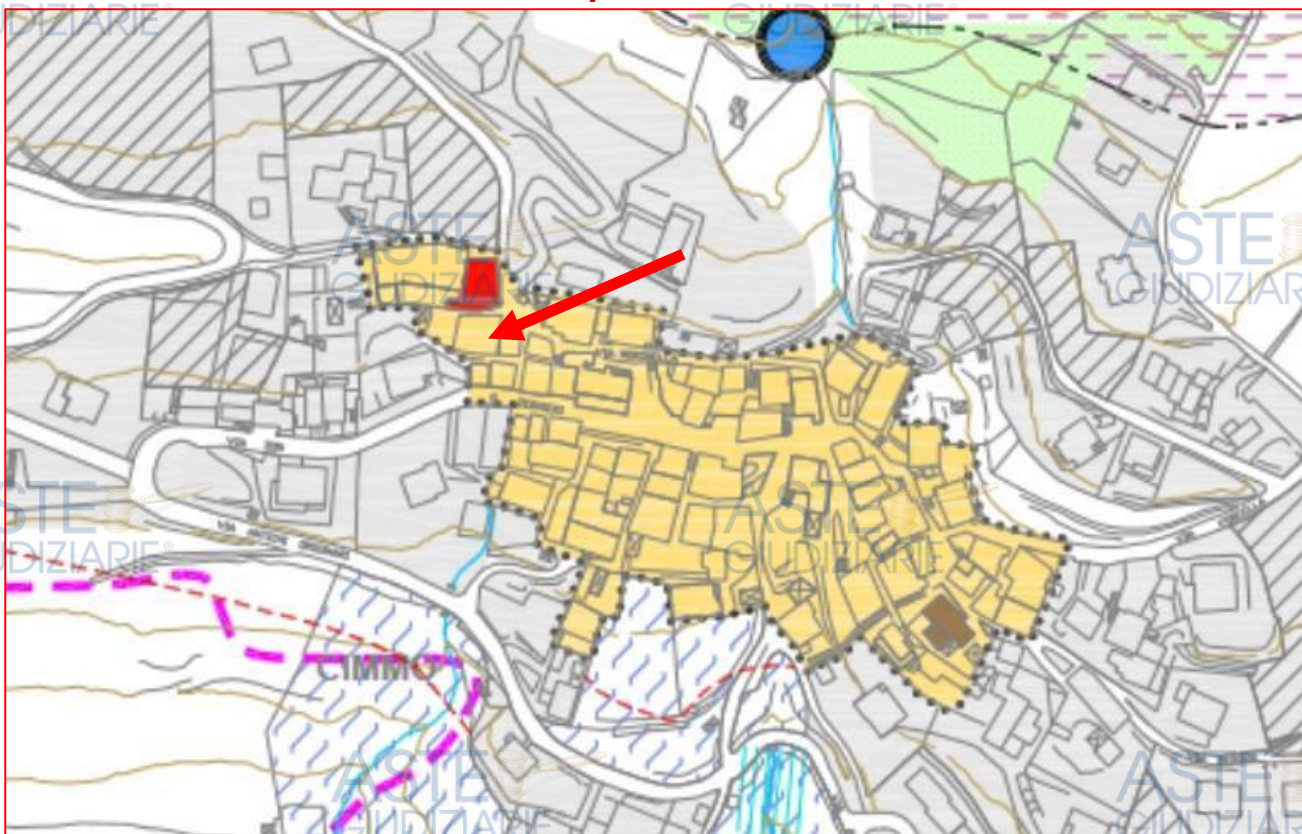
ESTRATTO PGT

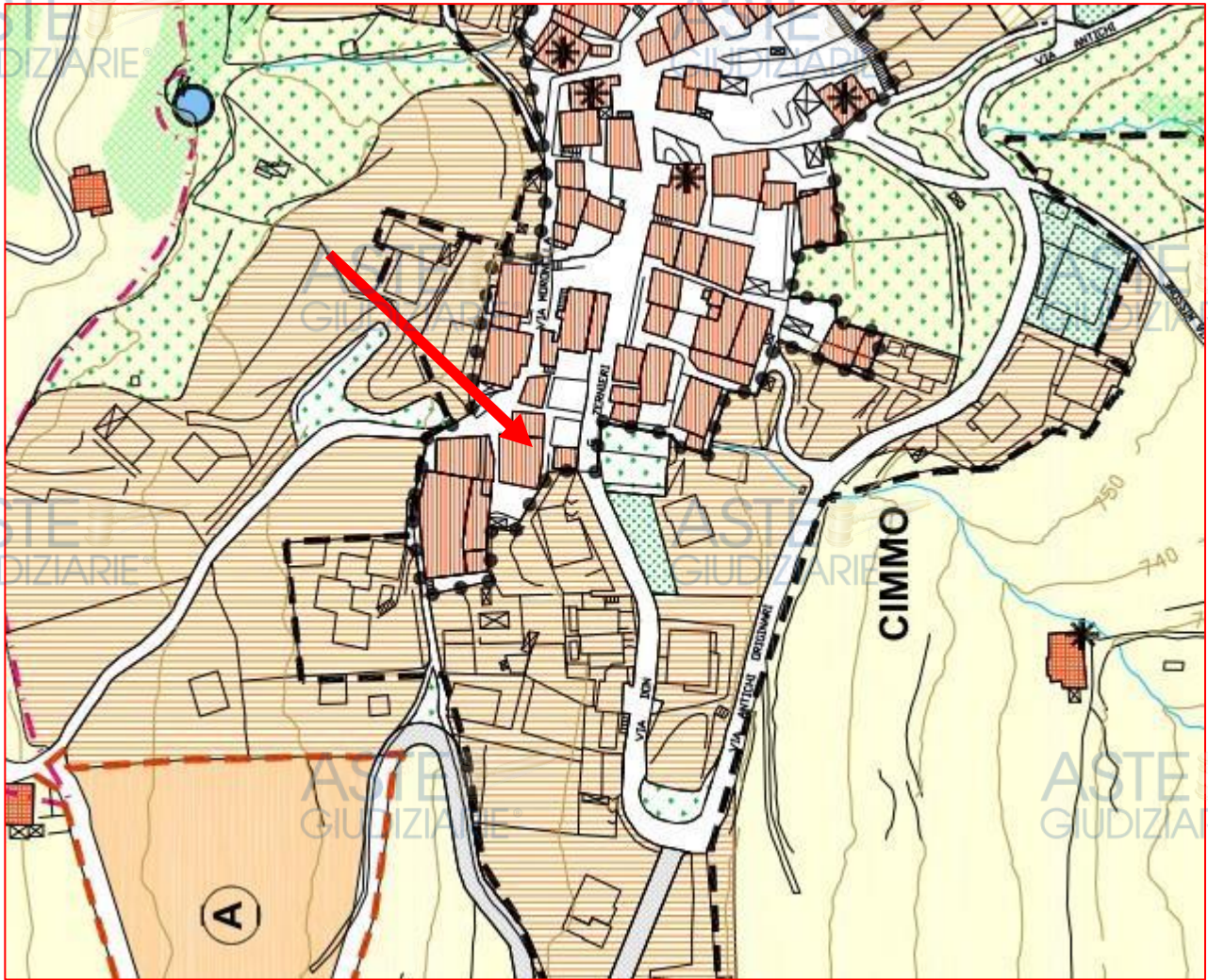


LEGENDA PIANO DELLE REGOLE

REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI BRESCIA	 - A Nuclei antichi - B1 Zona residenziale consolidata e di completamento - B2 Zona residenziale estensiva consolidata e di completamento - B3 Zona residenziale turistica consolidata e di completamento - C Zona residenziale di espansione in atto - D1 Zona produttiva consolidata e di completamento - D2 Zona a piazzali privati - E Zona agricola protetta - Servizi pubblici - Servizi tecnologici - Zona di tutela ambientale con boschi e vegetazione - Edifici di interesse storico-ambientale e /o tipologico (m) - P.R. Piani di recupero in atto - P.P. Piano particolareggiato di previsione - Disposizioni particolari
 COMUNE DI TAVERNOLE SUL MELLA PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DELIBERA C.C. n. 22 del 3 NOVEMBRE 2009 PIANO DELLE REGOLE TAVOLA 1a RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA USO DEL SUOLO modificato a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni SCALA 1 : 3000 DATA GENNAIO 2009 - NOVEMBRE 2009	

Estratto planimetria PGT





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT





COMUNE di TAVERNOLE S/MELLA
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DELIBERA C.C. N. 22 DEL 03/11/2009

Documento di Piano



Piano dei Servizi



Piano delle Regole



Norme tecniche di attuazione

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**



GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|---|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Istituto Policeto: | (aspetti socio-economici) |
| Rag. A. Straolzini – Dott. E. Bugatti | |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Mauro Zubani | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Dott. Marco Cogoli | (aspetti agronomici e forestali) |
| - Professione Ambiente Studio Associato | (valutazione ambientale strategica) |



gennaio 2009 – novembre 2009



arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 65 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**TITOLO I – ZONA “A”****ART. 20 - NUCLEI ANTICHI**

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone “A” i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona “A” sono vietate nuove costruzioni su area inedita, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro la zona “A”, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammesse l'ordinaria manutenzione.

1 – Norme generali per i nuclei storici**Prescrizioni generali****1) Prospetti:**

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici anche su eventuali isolamenti a cappotto si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate;

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell'ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di “miglioramento”. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e

le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.)

I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

2) Decorazioni ed ornamenti di edifici.

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

3) Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

4) Apparati strutturali:

i portici e le logge individuati nella tavola degli "Elementi particolari da salvaguardare" come componenti da salvaguardare, devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la separazione della proprietà internamente ai portici/logge esclusivamente con grigliati in legno o simili o mattoni o con fioriere. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo è ammessa solo eccezionalmente con pareti vetrate.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali; devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

5) Solai

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni edificio singolo soggetto a restauro e a risanamento conservativo; per gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia l'altezza massima è pari a mt. 11,00.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7) Coperture:

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, solo se già esistenti in tegole o marsigliesi in cotto;

- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;

- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;

- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e simili) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a), b) e c) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

La realizzazione di piscine private sia interrate che fuori terra è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto. L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti..

9) Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,80. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di mt. 4,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

10) Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti. Tali costruzioni non costituiscono volume.

11) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite e la loro Slp può essere recuperata.

2 – Categorie tipologiche**a) Edifici monumentali - ecclesiastici**

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle Chiese e dal "Forno Fusorio"

b) Case padronali – edilizia di pregio architettonico-ambientale

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati, scaloni e sale affrescate e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

c) Case a blocco

Le case a blocco sono costituite da unità abitative che si sono articolate nel tempo a costituire un unico immobile. A volte sono contornate da strade, a volte si sviluppano intorno a piccoli cortili sui quali si affacciano le abitazioni.

d) Case a schiera – altre tipologie

Le case a schiera sono edifici che si pongono in linea lungo gli assi stradali storici.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

e) Edilizia contemporanea

Sono edifici modificati, alterati o ricostruiti che non rientrano nella struttura ambientale del nucleo antico o sono addirittura in contrasto con essa.

f) Accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, etc.

Per questi corpi sono possibili interventi di demolizione con riciclo del volume a condizione che vengano trasformati prioritariamente in garage almeno per 1mq/10mc. di costruzione di proprietà.

3 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - Residenziale;
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza



- 3 - Commerciale
 - a) - esercizi di vicinato;
 - b) - medie strutture di vendita;
 - e) - attività di ristorazione, bar.
- 6 - Terziaria
- 7 - Ricettiva - alberghiera
- 8 - Attività private di servizio sociale;
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di Slp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

4 - Modalità di intervento

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi e della Slp esistenti.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:

1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento gli edifici ecclesiastici e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare 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, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;

per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti;
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento

dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

3. Manutenzione straordinaria

Oltre a quanto previsto con il risanamento conservativo, sono ammessi anche il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

4. Ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime.

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

5. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

I corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

Per questi corpi sono possibili interventi di demolizione con riciclo del volume a condizione che vengano trasformati prioritariamente in garage almeno per 1 mq/10 mc. di costruzione di proprietà, qualora non esistente

7. Per gli immobili posti nei nuclei storici soggetti a ristrutturazione edilizia in quanto già modificati nelle parti strutturali o addirittura in contrasto con le tipologie tradizionali è ammesso il Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero consente la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con un aumento della Slp complessiva esistente del 10%. Le tipologie edilizie devono comunque essere mutate da quelle della tradizione di antica formazione; per gli elementi architettonici compatibili si rimanda alle norme generali del presente articolo.

5 - Piani attuativi

Per i Piani attuativi già adottati e/o approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni predisposte e/o stipulate.

6 – Disposizioni particolari

– Qualora i fabbricati posti sui mapp. 153 e 154 del fg. 12 siano interessati da interventi di ristrutturazione, è obbligatorio arretrare il piano terra di m. 2 per permettere la realizzazione di un portico-marciapiede, loc. Tavernole, nucleo antico.

- Per l'immobile posto sul mappale n. 60p. del fg. n. 12 è ammesso un aumento di Slp di mq. 30 per meglio recuperare l'attuale sottotetto.



- Per l'immobile posto sul mappale n. 40p. del fg. n. 12 è ammesso un aumento di Slp di mq. 50 per consentire il sovrizzo in allineamento al tetto del fabbricato contiguo.

- Per l'immobile posto sul mapp. n. 94 del fg. 12 è possibile utilizzare la volumetria residua pari a mc. 197,30.

- Per l'immobile di cui al mapp. 15 del fg. 16 è ammesso un aumento di volumetria di mc. 80 per poter allineare le due falde del tetto. (osservaz. n. 12)

- Per l'immobile di cui al mapp. 70 del fg. 16 è ammesso un aumento di volumetria di mc. 80. (osservaz. n. 14)

- Per l'immobile di cui al mapp. 79 del fg. 16 è ammesso un aumento di volumetria di mc. 80. (osservaz. n. 15)



ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI NUCLEI ANTICHI

Modalità di presentazione dei progetti.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- 8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- 9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- 10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- 11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.





COMUNICAZIONI CON L' AGENZIA ENTRATE

Verifica assenza di contratti di locazione





roberto.feroldi@archiworldpec.it

Da: roberto.feroldi@archiworldpec.it
Inviato: mercoledì 11 maggio 2022 16:35
A: 'dp.brescia@pce.agenziaentrate.it'
Oggetto: chiedo se su questo immobile insiste un contratto di locazione Fg. 16 mapp. 114 sub. 2 Tavernole sul Mella BS
Allegati: Visura catastale f. 16 m. 114 sub. 2 Tavernole sul Mella.pdf; Nomina giudice es. im. 35_2022.pdf; istanza di vendita.pdf; iscrizione a ruolo.pdf; c.i. Feroldi Roberto.pdf

In qualità di CTU chiedo se per questo immobile NCT fg. 16 mapp. 114 sub. 2 Tavernole sul Mella BS, insiste un contratto di locazione.

Allego:

- Incarico tribunale
- Estratto catastale
- Atti di pignoramento
- Documento di identità di Feroldi Roberto

Cordialità

arch. Roberto Feroldi

c.f. FRLRRT60S20I703K

p.i. 01977320983

roberto.feroldi@archiworldpec.it

Sito internet: <https://www.facebook.com/roberto.feroldi.9>

- Iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al n. 1353;
 - Responsabile ufficio progettazione e LL.PP. Comune di Ghedi (BS);
 - Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia al n. 888;
 - Certificatore energetico D.G.R. n.8/5018 2007 art. 13, n. 987;
 - Iscritto all'Albo Regionale dei Collaudatori n. 3815;
 - Collaudatore strutturale ai sensi del DPR 380/2001 art. 67 comma 2;
 - Esperto Ambientale art. 81 L.R. 12/2005;
 - Coordinatore Sicurezza art. 98 D.lgs 81/2008;
 - Qualificato Sintel Regione Lombardia: ATECO NACE M 71.11.00 Attività degli studi di architettura;
- tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell.338/7567922
e-mail feroldi roberto@gmail.com
via Trieste n. 5
25030 Erbusco (BS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Territoriale di Brescia

Team Gestione e Controllo Atti 2 – Area 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spett.le CTU
Arch. Roberto Feroldi
roberto.feroldi@archiworldpec.it

**OGGETTO: RICHIESTA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O
COMODATO**



ASTE
GIUDIZIARIE®

In relazione alla richiesta riportata in oggetto, si segnala che dalle verifiche in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o comodato attualmente in essere sugli immobili oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Distinti saluti

IL CAPO TEAM (*)
Francesco D'Amelio
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alfonso Lucarelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Territoriale di Brescia
Via Sorbanella 30 - 25125 - Brescia
Tel. 030.8354111
e-mail: dp.Brescia.utBrescia@agenziaentrate.it
pec: dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Roberto Feroldi - **studio tecnico di architettura**

Pagina 76 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail: feroldi roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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



VERBALE DI PRIMO ACCESSO nell'immobile 21/06/2022





Verbale di accesso del custode ed amministratore dei beni

Procedura esecutiva N. 35/2022



L'anno 2022 il giorno 21 del mese di giugno, alle ore 15.30, io sottoscritto Luigi Billone, nominato delegato alla vendita nella procedura esecutiva n. 35/2022 R. G. E. del Tribunale di Brescia, promossa da BANCA VALSABBINA S.c.p.a. di Vestone, creditore procedente contro [redacted] provvedimento del G.O.P. delegato Dott.ssa Liana Zaccara del 08.04.2022, mi sono recato in Tavernole sul Mella(BS) per accedere all'appartamento pignorato.

Il sottoscritto prende visione dell'unico lotto riferito all'Unità immobiliare sita il Tavernole sul Mella, località Cimmo, via Moronella n. 5/7 (e non in Via Piazza n. 15, indicata nel provvedimento di nomina, inesistente), Piano T1, Catasto fabbricati, sezione Urbana NCT, foglio 16, Partita 114, Subalterno 2, Natura A3, vani 4,5.

L'incontro odierno è finalizzato alla comprensione di chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'appartamento.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto alla Sig. [redacted] il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione.

Ho ammonito la Sig. [redacted] al dovere di dare tempestiva informazione, nel caso in cui le condizioni del bene pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Si fa tuttavia presente che la predetta Signora [redacted] occupa l'appartamento senza titolo, in quanto il genitore [redacted] lasciato l'appartamento, che occupava unitamente alla figlia, senza creare alcun documento legittimante l'occupazione. Era presente all'incontro anche il CTU nominato Arch. Roberto Feroldi con studio in Erbusco. Lo Stesso ha preso visione dell'appartamento, procedendo a misurazioni ed effettuando anche foto, al fine di provvedere alla sua valutazione peritale, da depositare presso l'Ufficio delle esecuzioni immobiliari.

Ho, altresì, informato la Sig. [redacted] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto, unitamente a propri collaboratori, è titolato ad accompagnarli.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ho invitato la Sig. [REDACTED] alla massima collaborazione, ammonendola sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Essendo le ore 17.30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene sottoscritto dallo scrivente.

Tavernole sul Mella, lì 21 giugno 2022

Dott. Luigi Billone





COMPUTO METRICOP COMPLETAMENTO BALCONCINO CUCINA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Tavernole sul Mella
Provincia di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Completamento balconcino abitazione in via via Moronella 5/7

COMMITTENTE:

Erbusco, 29/06/2022

IL TECNICO
arch. Roberto Feroldi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PrMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 81 di 84

Via Trieste n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax. 030/2070646 cell. 338/7567922 - c.f. FRLRRT60S20I703K p.i. 01977320983
p.i. 01977320983 e-mail feroldi roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

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

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 01.01.02	Operaio specializzato Operaio specializzato Ore in economia per sistemazione varie					10,00		
	SOMMANO ore					10,00	41,29	412,90
2 01.02.04.a	Nolo di PONTEGGIO TUBOLARE Nolo di PONTEGGIO TUBOLARE A SISTEMA GIUNTO/TUBO, COMPLETO IN OPERA (per facciate rettilinee), fino a una altezza di m 20, misurato sulla superficie esterna effettiva del ponteggio, compreso trasporto, montaggio e smontaggio, escluso: l'approntamento dei piani di lavoro e loro sottoponti, le eventuali opere di presidio, la tassa comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (plateatico) per il primo mese (o frazione) (lung.=1,50*3)		4,50	1,200	3,000	16,20		
	SOMMANO m2					16,20	24,68	399,82
3 01.02.06.a	Nolo di PIANO DI LAVORO Nolo di PIANO DI LAVORO o di sottoponte, fino ad una altezza di m 20 corredato di fermapiè e parapetto regolamentari, compreso approntamento e disarmo, misurato in proiezione orizzontale fino a 30 giorni (lung.=1,5+1,5+1,5)	2,00	4,50	1,200		10,80		
	SOMMANO m2					10,80	13,20	142,56
4 01.04.08.06.a	MASSETTO DI CALCESTRUZZO MASSETTO DI CALCESTRUZZO PER FORMAZIONE DI PENDENZE su tetti piani, spessore medio 5 cm tirato sotto staggia con impasto a 200 kg di cemento R 325 per m3 di sabbia e ghiaietto		1,13	0,950		1,07		
	SOMMANO m2					1,07	13,97	14,95
5 03.03.02.a	MANTO IMPERMEABILE per coperture MANTO IMPERMEABILE per coperture piane eseguito con un duplice strato di membrana flessibile prefabbricata a base di bitume modificato mediante polimeri plastomerici (BPP) o elastomerici (BPE), senza finiture riportate, con marcatura CE secondo la Norma UNI-EN 13707, posato in opera in aderenza totale al supporto, dotato di adeguate pendenze, mediante applicazione di fiamma diretta di gpl, previa applicazione di primer bituminoso a freddo applicato con rullo o airless BPP Spessore 4+4 mm con armatura in poliestere -10 gradi C Contorno *(par.ug.=0,95+1,13+0,95)	3,03	1,13	0,950	0,200	1,07 0,61		
	SOMMANO m2					1,68	23,88	40,12
6 01.07.02.02	Assistenza per l'esecuzione di manto impermeabile Assistenza per l'esecuzione di manto impermeabile per coperture piane, compresa la pulizia del piano di posa, la predisposizione degli scarichi e la manovalanza per il sollevamento dei materiali Vedi voce n° 5 [m2 1.68]					1,68		
	SOMMANO m2					1,68	6,98	11,73
7 06.03.11.a	PAVIMENTO IN PIASTRELLE in gres PAVIMENTO IN PIASTRELLE in gres fine porcellanato, posato diritto fugato, su sottofondo cementizio già predisposto e con idoneo collante e sigillante; compresa pulitura a posa ultimata: superficie superiore liscia, spessore 8-10 mm: dimensioni cm 20 x 20 - tinte unite -		1,13	0,950		1,07		
	A RIPORTARE					1,07		1'022,08

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					1,07		1'022,08
	Listello perimetrale *(par.ug.=0,95+1,13+0,95)	3,03		0,050		0,15		
	SOMMANO m2					1,22	34,00	41,48
8 01.07.05.01.c	Assistenze murarie alla posa in opera di pavimenti Assistenze murarie alla posa in opera di pavimenti in genere, compresa la malta di posa massimo spessore cm 5, cementi normali e speciali per sigillature, forza motrice per levigature e lucidature, segatura per pulizie, sgombero dei detriti (materiali e malta forniti al piano di lavoro), manovalanza in aiuto ai posatori (1 manovale ogni posatore). Esclusa la sottostante caldana di sottofondo, da conteggiarsi a parte per pavimenti in ceramica da posare con colla su piani già predisposti Vedi voce n° 7 [m2 1.22]					1,22		
	SOMMANO m2					1,22	11,62	14,18
9 09.03.15.a	PARAPETTI DI BALCONI PARAPETTI DI BALCONI E RAMPE DI SCALE DI FERRO CON PROFILATI NORMALI (quadri, tondi, piatti, angolari) a disegno semplice, completi di accessori (peso fino a 20 kg/m2) per balconi Parapetto *(lung.=1,13+0,95+0,95)	3,03			1,100	3,33		
	SOMMANO m2					3,33	103,95	346,15
10 01.07.07.08.a	Posa in opera di parapetti per balconi con profilati normali rettilinei Posa in opera di parapetti per balconi con profilati normali rettilinei (lung.=0,95+1,13+0,95)	3,03			1,100	3,33		
	SOMMANO m2					3,33	24,14	80,39
11 11.03.03.01.d	PITTURA OPACA DI FONDO, ANTIRUGGINE PITTURA OPACA DI FONDO, ANTIRUGGINE SINTETICA, ad una mano data a pennello su manufatti nuovi in ferro o metallo, in buono stato di conservazione e non imbrattati, spazzolatura e spolveratura con wash primer (lung.=1,13+0,95+1,13)	2,00	3,21		1,100	7,06		
	SOMMANO m2					7,06	5,71	40,31
12 11.03.03.03	VERNICIATURA IN TINTA CHIARA UNICA A DUE MANI VERNICIATURA IN TINTA CHIARA UNICA A DUE MANI, con smalto sintetico per esterno, data a pennello su manufatti in ferro o metallo, già trattati con verniciatura protettiva antiruggine e non imbrattati Vedi voce n° 11 [m2 7.06]	2,00				14,12		
	SOMMANO m2					14,12	8,67	122,42
13 04.04.02.a	Fornitura e posa in opera di SCOSSALINE Fornitura e posa in opera di CANALI DI GRONDA, SCOSSALINE E CONVERSE PER COMPLUVI IN LASTRA DI ALLUMINO PREVERNICIATA su un lato, in colori standard (testa di moro o bianco grigio), chiodati con rivetti in alluminio, compresi i tiranti di sostegno interni, uno per ogni metro, in opera: spessore mm 0,8 - sviluppo cm 25 (lung.=0,95+1,13+0,95)	3,03				3,03		
	SOMMANO m					3,03	16,60	50,30
14 01.07.03.01	Assistenze murarie alla posa in opera di scossaline Assistenze murarie alla posa in opera di canali, converse, scossaline, pluviali e di copertura di tetto e relativi pezzi speciali in lamiera di ferro o rame con sviluppo fino a cm 66 Vedi voce n° 13 [m 3.03]					3,03		
	A R I P O R T A R E					3,03		1'717,31

COMMITTENTE:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 84 di 84

03K p.i. 01977320983

Firmato Da: ROBERTO FEROLDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10505ad

