

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI ROMA (SEZ. 14ma)

Liquidazione Giudiziale n. 447 / 2023

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Anagrafica

Curatore:

DOTT.SSA OTTAVIA SIMILI
Con sede in ROMA
VIA DEI TADOLINI, 13

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

ARCH. FRASSINE GIORGIO
Via dei Sabbioni, 3 - Ome (BS)
CF FRS GRG 71A29 B157X
Tel 328 9384934
Mail frassine.giorgio@gmail.com
Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942



Timbro e firma

Giorgio Frassine

Date

Nomina dell'esperto

05 FEB 2024

Data della consegna del rapporto di valutazione

10 MAG 2024

→ 15 LUG 2024

OGGETTO DELLA PERIZIA

La presente perizia viene redatta ex art. 216 CCII su incarico conferito dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] - Tribunale di Roma, sentenza del 22/11/2023, L.G. n. 447/2023 - giusto decreto di approvazione degli atti conformi al programma di liquidazione del Giudice Delegato del 05/02/2024.

Oggetto della perizia sono i beni immobili di proprietà della Procedura siti in Muscoline (BS) all'interno del Condominio Residence Borgo Antico, censiti al Catasto fabbricati di Brescia al foglio 4, particella 4396, sub 8, 22, 39, 33, 34, 35, 52, 53, 54, 55, 58, e particella 4269 sub 6.

Si tratta, nello specifico, di un'abitazione con un'autorimessa ed un posto auto scoperto, e 7 posti auto scoperti, oltre alle quote parte di cabina elettrica e piscina condominiale, da attribuire in quota proporzionale a ciascun lotto.

Al fine della vendita ad evidenza pubblica in seno alla liquidazione giudiziale, i beni saranno suddivisi in 8 lotti, come verrà di seguito specificato nel corso della perizia, secondo il seguente prospetto:

TITOLARITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	
1/1	4	4396	8	A/2	LOTTO 1
1/1	4	4396	22	C/6	
1/1	4	4396	39	C/6	
1/1	4	4396	33	C/6	LOTTO 2
1/1	4	4396	34	C/6	LOTTO 3
1/1	4	4396	35	C/6	LOTTO 4
1/1	4	4396	52	C/6	LOTTO 5
1/1	4	4396	53	C/6	LOTTO 6
1/1	4	4396	54	C/6	LOTTO 7
1/1	4	4396	55	C/6	LOTTO 8
164857/1000000	4	4396	58	D/6	
190777/500000	4	4269	6	D/1	

Gli immobili provengono da variazione territoriale del Foglio MUS/5, classamento e rendita invariati.

Indice

LOTTO 1 DI 8

1.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	22
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	22
4.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	25
4.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	27
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	32
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	33
7.	Analisi estimativa	35

LOTTE 2/3/4/5/6/7 DI 8

8.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	39
9.	Inquadramento dell'immobile	40
10.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	45
11.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	53
11.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	53
11.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	56
11.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	59
12.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	64
13.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	65
14.	Analisi estimativa	67

LOTTO 8 DI 8

15. Fasi – accertamenti e date delle indagini	72
16. Inquadramento dell'immobile	73
17. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	78
18. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴.....	85
18.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵	85
18.2 Rispondenza catastale⁷⁶.....	88
18.3 Verifica della titolarità⁷⁷	90
19. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸	94
20. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	95
21. Analisi estimativa	97
22. Riepilogo dei valori di stima	101
23. Dichiarazione di rispondenza	109
24. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	110
25. Bibliografia	111
26. Note di riferimento	112

LOTTO NR. 1 DI 8
1 IMMOBILE RESIDENZIALE,
1 AUTORIMESSA,
1 POSTO AUTO SCOPERTO,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.

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.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/11/2019, 30/04/2024);

Ispezione ipotecaria (02/05/2024);

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (06/03/2024);

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico - Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

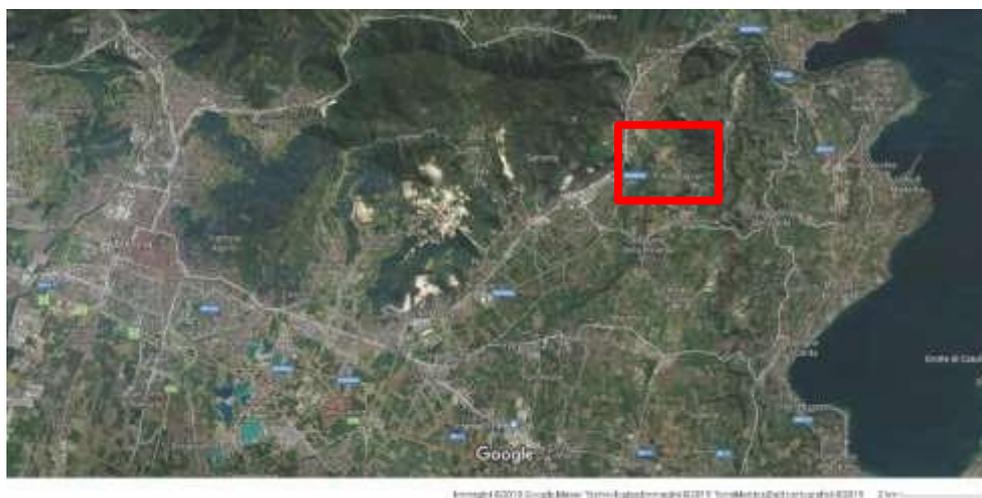
Localizzazione²

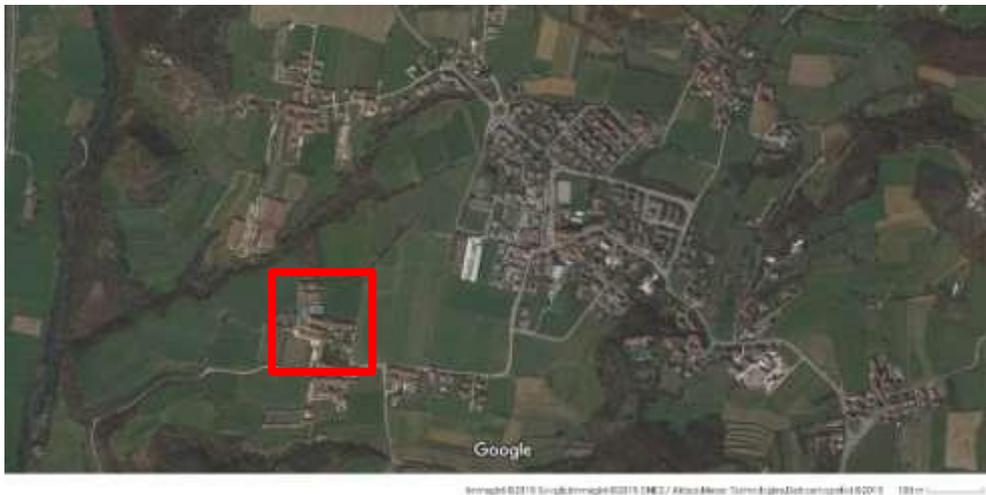
- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica







Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare⁶ Terreno **Fabbricato**

indicare lo stato di conservazione

 Nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹ usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

 indipendente in condominio **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²** fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare fabbricato tipico fabbricato a corte **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³** appartamento appartamento (antico) appartamento (loft¹⁴) villa villino villetta a schiera auto rimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto cantina/lavanderia (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura intelaiata in C.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Solai in latero cemento e travi intelaiate. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Struttura in cordoli in C.A. travi di legno. Copertura in Tegole. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Presenti. No Cappotto isolante sulle pareti. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muratura in laterizio. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : In Legno e vetro doppia camera, con ante cieche in legno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Porte cieche in Legno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Ceramica. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con Caldaia a Gas, Radiatori e Termo arredi. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : È presente la predisposizione. |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Fognatura comunale. |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : Prospetti in Intonaco, pilastri rivestiti in mattoni pieni e travi a vista e gronda in legno;
Canali di gronda in lamiera preverniciata;
Pluviali in lamiera preverniciata;
Copertura con tegole. |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 piani fuori terra + 1 interrato. |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |

Dimensione¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

 Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²

 Filtering²³

- Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello
del prezzo **Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che vi è un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via San Carlo n°16, lato Sud dell'area comune. L'ingresso carraio e pedonale è composto da cancello in ferro battuto e pilastri in marmo bianco che assieme ad un muro antico in pietra e parti di recinzioni sempre in ferro, delimitano tutta l'area del complesso residenziale. Il collegamento tra la strada comunale e l'abitazione avviene tramite

una serie di aree urbanizzate comuni che portano alle varie proprietà private che compongono il complesso residenziale.

L'unità abitativa si trova a Sud-Est della forma a "U" dell'intero edificio.

Raggiunta l'area di proprietà esecutata, un vialetto pavimentato, ci porta all'ingresso pedonale dell'abitazione, mentre al piano interrato si ha l'ingresso carraio privato.

L'alloggio, oggetto della valutazione, risulta essere di buona fattura e ben tenuto, sia esternamente, che internamente.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso non blindata (trattasi di porta finestra con serratura e doppia anta cieca in legno, anch'essa con serratura), riparato dal portico esterno, ci si trova nella zona giorno dell'unità, al piano terra.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

- Piano Terra.

L'ingresso da direttamente su un soggiorno di discrete dimensioni con angolo cottura/cucina sul fondo, formando un unico spazio.

Sul fondo del locale soggiorno/cucina si ha una porta da cui si accede ad un disimpegno su cui si affacciano le 2 camere (una matrimoniale e l'altra singola) ed un bagno comune di buone dimensioni. Nella camera matrimoniale vi è una cabina armadio di buone dimensioni. I pavimenti del piano Terra sono in ceramica.

Nella zona ingresso, vi è un portico pavimentato e di buona fattura.

A corredo dell'abitazione vi è un posto auto scoperto (subalterno catastale n.39).

- Piano Interrato.

Sul lato opposto all'ingresso della camera matrimoniale, si trova una porta finestra con relativa anta cieca in legno, ed uscendo dall'abitazione, si prende una scala condominiale che porta al piano interrato. Nelle immediate vicinanze della scala si trova l'autorimessa di proprietà (staccata dall'abitazione). Dalla basculante si accede all'interno del box esclusivo che può contenere 2 auto, e sulla destra vi è una porta che conduce ad una lavanderia. I pavimenti dei locali sono in monocottura, mentre quelli dell'autorimessa sono in cemento.

L'alloggio è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

Muscoline (F820)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4396
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	8

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4396
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	22

A questo si aggiunge:

Posto auto scoperto, già inserito nel contratto di Locazione

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO 1)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4396
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	39

Quota proporzionale di Piscina

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4396
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	58

Quota proporzionale di Cabina Elettrica

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4269
	<input type="checkbox"/> Subalterno	

 Identificativo Terreno

- Sezione
- Foglio
- Particella

Confini

Indicare i confini catastali della particella 4396

- Nord mapp. 73/1553/1567
- Sud mapp. 63/4198/4196
- Est mapp. 3806
- Ovest mapp. 4043

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore NO
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 06 / 03 / 2024

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

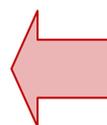
Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 90,10

Superficie secondarie**Indice mercantile³⁵**

<input type="checkbox"/> Balcone	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	<u>4,00</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____	_____ %

<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____13,50_____	___50___%
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____45,65_____	___60___%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____,_____	_____%
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____12,50_____	___30___%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____366,00_____	___10___%
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____,_____	_____%

Superficie commerciale⁴²m² 167,00 **Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, una piccola frazione, ma anche una zona tranquilla, con pochi rumori e immersa nel verde;
- Una buona qualità edificatoria. Un buon livello di finiture;
- La piscina;
- Le aree comuni non anguste.

caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona periferica del paese, lontano dai servizi necessari per una famiglia;
- Le parti comuni, soprattutto i vialetti e le fioriere della zona con la fontana centrale, che sono lasciate all'abbandono (sembra che non ci fossero i fondi per intervenire, dato che il proprietario esecutato era in arretrato con le spese, mentre adesso la situazione si starebbe sbloccando);
- Gli intonaci scrostati dei muri perimetrali, anch'essi sono stati lasciati all'abbandono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO TERRA (ALLOGGIO)
PIANO INTERRATO (LAVANDERIA E AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

1

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _2005_

Impianti in dotazione **Riscaldamento** Presente : Vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro **Condizionamento** Presente : vetustà (anni) _____ Predisposizione : vetustà (anni) _2005_ Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale : vetustà (anni) _____ **Solare termico (produzione acqua calda)** Presente : vetustà (anni) _____ Assente **Elettrico** Presente : vetustà (anni) _2005_ Assente **Idraulico** Presente : vetustà (anni) _2005_ Assente

- Antifurto** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶** Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰** Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento | <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Acusico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell' immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** 2002/2005

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. ED.	191 del 24/06/2003
PRAT. ED.	156 del 03/10/2003
D.I.A.	47 del 23/04/2004
D.I.A.	214 del 28/01/2005
D.I.A.	216 del 24/12/2004
AGIBILITA'	540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12/_08/_2019_

Situazione urbanistica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole) "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione". |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, quali |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Muscoline ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al:

Foglio 4 Sezione MUS particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 8 categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani Rendita € 360,23

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 46mq Rendita € 71,27

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 39 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:

PISCINA

Foglio 4 Sezione MUS particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione MUS particella 4269 Sub.
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

13 / 11 / 2019 e 30 / 04 / 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'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;

Si fa presente che:

- la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

- Il Catasto ha eseguito una VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 PER RIORDINO FONDIARIO (n. 8/2021).
Quindi il numero del foglio da n.5 è diventato n.4.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: €

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

A) Immobili principali, ovvero:

- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 8 (ABITAZIONE PRINCIPALE)
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 22 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 39 (POSTO AUTO ESTERNO)

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2008)

- Tipo di atto : Atto tra vivi - Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

B) Quota proporzionale di immobili:**- Foglio 4. Sezione NCT. particella 4269. Sub. // (CABINA ELETTRICA)****Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi - Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 190.777/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____

- **Foglio 4, Sezione NCT, particella 4396, Sub. 58 (PISCINA COMUNE)**

- | - Titolo di provenienza | Rogito notarile (2008) |
|-------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi - Compravendita |
| - Notaio | : Gianni Tufano |
| - Data atto: | : 05/11/2008 |
| - Repertorio | : 136598/13411 |
| - Estremi registrazione | : reg. a Salò il 05/11/2008 al n.136598/13411 |
| - Estremi trascrizione | : reg. gen. n.8609 e reg. particolare 5793 il 21/11/2008 |
-
- | - Titolo di provenienza | Rogito notarile (2015) |
|-------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi - Compravendita |
| - Notaio | : Caterina Pittiani |
| - Data atto: | : 08/08/2008 |
| - Repertorio | : 5323/2571 |
| - Estremi registrazione | : reg. a Salò il 16/06/2015 al n.1293/690 |
| - Estremi trascrizione | : reg. gen. n.3644 e reg. particolare 2618 il 29/06/2015 |

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1] 164.857/1.000.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

[REDACTED]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesi No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto | Contratto di Locazione ad uso abitativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno | € 6.600,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rata | mensile € 550,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni | 4 anni + 4 anni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto | 30/APR/2025 + altri 4 anni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione | ID TELEM: TMJ21T001583000UC |

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) ____/____/____

Non è stata eseguita la verifica, dato che i dati a me comunicati, sono risultati veritieri e completi.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile si specifica che (VEDASI ALLEGATO):

- ✓ Con contratto del 15/01/2021, registrato in data 04/02/2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma III, al n. 608, serie 3, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] [REDACTED] le 3 unità immobiliari costituenti il lotto n. 1;
- ✓ Con contratto del 08/02/2021, registrato in data 15/03/2021 presso Agenzia Entrate DPBS UT BRESCIA al n. 1583, la [REDACTED] sottoscriveva un contratto di locazione dei suddetti immobili con il sig. [REDACTED] durata del contratto 4+4, prima scadenza 30/04/2025, canone mensile pattuito Euro 550,00;
- ✓ Con scrittura privata del 30/10/2023, registrata il 28/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma III, Ufficio Territoriale di Tivoli, la [REDACTED] e la [REDACTED] hanno risolto il contratto di comodato;
- ✓ Con scrittura privata del 20/11/2023 la [REDACTED] è subentrata alla [REDACTED] nel contratto di affitto con il sig. [REDACTED] alle medesime condizioni. Il subentro è stato registrato all'Agenzia delle Entrate DPBS UT BRESCIA al n. 1583, Serie 3T, in data 28/11/2023.

La Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] ha stipulato in data 13/06/2024, accordo transattivo con il sig. [REDACTED] e con la [REDACTED] [REDACTED] in forza del quale, per quanto qui interessa, il sig. [REDACTED] si è impegnato a liberare gli immobili alla data del rogito di compravendita, con contestuale risoluzione anticipata alla medesima data del contratto di locazione che, in mancanza di aggiudicazione degli immobili, dovrà comunque intendersi risolto al 31/12/2025.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

(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 sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli concessi con il loro carattere storico- artistico)

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condom. Non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali dell'inquilino, Sig. [REDACTED] si fa presente che:

- Il debito a carico dell'inquilino (fino alla data del 31/10/2024) risulta essere di € 623,78. Questo è un debito a carico di chi acquisterà la proprietà, qualora si rifiutasse di pagarle l'inquilino.
(VEDASI ALLEGATO)

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)

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dal Giudice Delegato:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2019 - Registro Particolare 92 Registro Generale 725
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13122/9719 del
07/02/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

(La suddetta iscrizione gravava sui subalterni 1, 4, 8, G e 10.
Ora grava solo sul subalterno 8, essendo stata cancellata per gli altri subalterni a
seguito di vendita forzosa. Quindi per il subalterno 8 è ancora valida.)

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2023 - Registro Particolare 181 Registro Generale 2015.
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21031/9723
del 23/03/2023.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI
ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

- La procedura di liquidazione giudiziale in data 08/05/2024 provvedeva alla trascrizione della
sentenza di apertura della liquidazione giudiziale presso la Conservatoria di Salò.
L'ispezione ipotecaria estratta in data 12/07/2024 non risulta ancora aggiornata con la
suddetta trascrizione.
Si evidenzia, in ogni caso, che in esito all'aggiudicazione, e prima del rogito di
compravendita, la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale sarà
cancellata dal Giudice Delegato ex art. 217 CCI unitamente agli altri gravami iscritti, su
istanza del Curatore.

Relativamente alle Spese Condominiali a carico di “C [REDACTED]”, si fa presente che:

- il debito per l’Unità immobiliare del LOTTO 1 di 8, definita dai subalterni catastali n°8/22/39 ed avente i millesimi di proprietà pari a 75,216 mm (la PISCINA e la CABINA ELETTRICA sono già considerati in questi millesimi), alla data 29/04/2024, risulta avere un debito con la residenza “BORGO ANTICO” di € 10.555,44;

Si precisa che i crediti del Condominio antecedenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale (22/11/2023) sono crediti di massa e risultano ammessi al passivo della liquidazione giudiziale in chirografo e, nel rispetto della par conditio, potranno essere saldati solo, e nella misura in cui, l’attivo realizzato dalla Procedura sia capiente per i crediti di massa chirografari.

I crediti, invece, maturati e maturandi dal Condominio nei confronti della Liquidazione Giudiziale dalla data di apertura della Procedura (22/11/2023) alla data di cessione dei beni, all’esito della procedura di vendita competitiva, sono crediti prededucibili e saranno pagati dalla Liquidazione Giudiziale in pre-deduzione con il ricavato della vendita degli immobili. Ad oggi, questi ultimi non sono quantificabili in quanto dipendono, per ciascun lotto, dalla data dell’atto di vendita che si andrà a stipulare.

Quindi l’acquirente non avrà nulla da pagare di queste spese condominiali.

Ritengo non vi sia null’altro di opponibile all’acquirente.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°2023) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2023)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 1/8				
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, AUTORIMESSA E 1 POSTO AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16,				
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima				
<i>Si fa presente che: la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà eseguita, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.</i>				
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.8 - A/2	edificio			
	piano interrato			
	SNR taverna/lavanderia (60%)	4,00 mq	2,40 mq	
	piano terra			
	abitazione (100%)	90,10 mq	90,10 mq	
	portici/logge/balconi (50%) SNR area esterna (10%)	13,50 mq 366,00 mq	6,75 mq 36,60 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 8				473,60 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 8				135,85 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.22 - C/6	edificio			
	piano interrato			
	autorimessa (60%)	45,65 mq	27,40 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 23				45,65 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 23				27,40 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.39 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto di proprietà (30%)	12,50 mq	3,75 mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 39				12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 39				3,75 mq
Valore economico immobile ESECUTATO				
da "listino dei valori degli immobili (2023)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2023)"				
		mq commerciali	€/mq	totale €
SUB.8	Valore Immobile oggetto di stima	135,85 mq	1 450,00 €	= 196 982,50 €
SUB.22	Valore Immobile oggetto di stima	27,40 mq		= 39 730,00 €
SUB.39	Valore Immobile oggetto di stima	3,75 mq		= 5 437,50 €
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396 sub. 8/22/39)				= 242 150,00 €
Valore FINALE immobile				
VALORE IMMOBILE		SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/04/2024 (A CARICO INQUILINO)		TOTALE
LOTTO 1/8	€ 242 150,00		-€ 623,78	= € 241 526,22
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 di 4 (Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396 sub. 8/22/39)				= 241 526,22 €

Unità indivisa € 241.526,22 arrotondato in € 241.000,00 (euro Duecentoquarantunomila/00)

Come già anticipato, l'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.
Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende solo il debito che l'inquilino ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/04/2023.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO

Unità indivisa € 241.000,00 - 10% = € 216.900,00
arrotondato in € 217.000,00 (euro Duecentodiciassettemila/00)

LOTTO NR. 2/3/4/5/6/7 DI 8
OGNI LOTTO È COMPOSTA DA:
1 POSTO AUTO SCOPERTO,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.

8. 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.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/11/2019, 30/04/2024);

Ispezione ipotecaria (02/05/2024, 08/05/2024 e 12/07/2024);

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (06/03/2024);

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico - Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

9. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

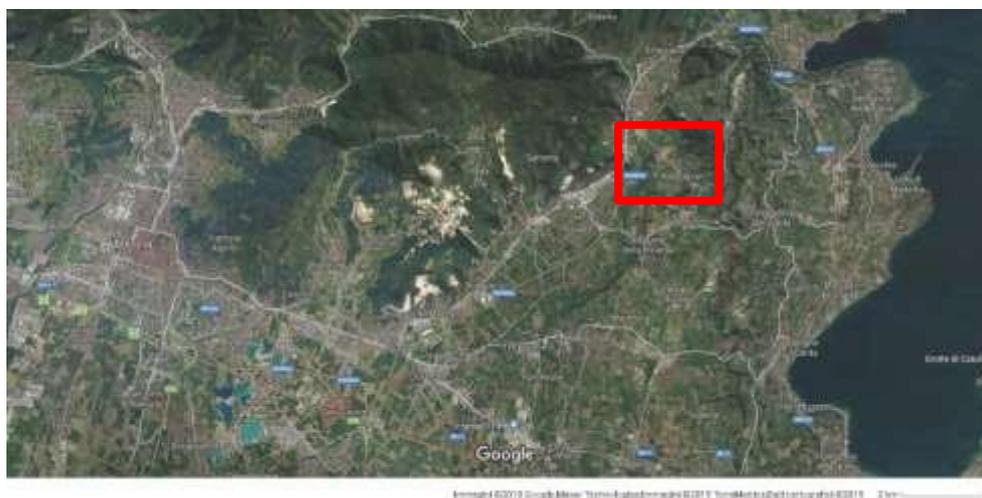
Localizzazione²

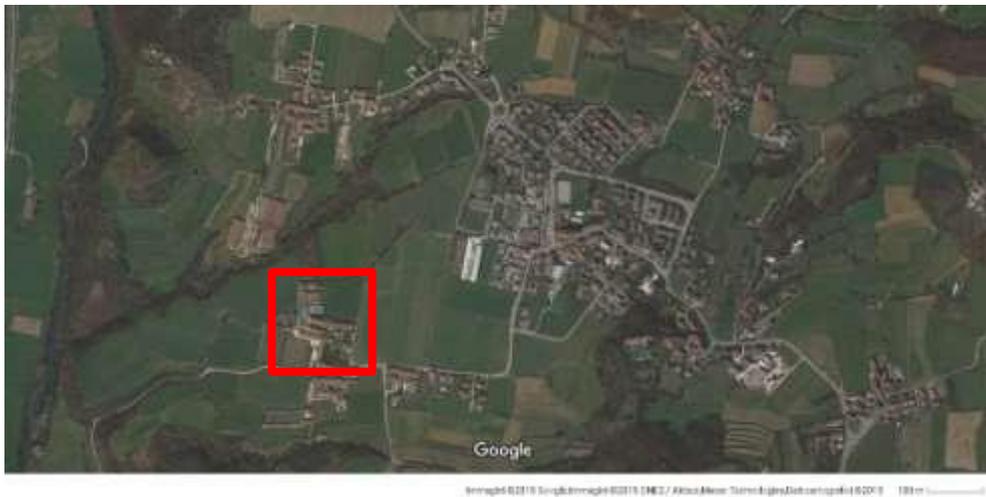
- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica







Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico
 fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
 appartamento (antico)
 appartamento (loft¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 auto rimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina/lavanderia (locale di sgombero)
 altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Trattasi di un posto auto scoperto per ogni LOTTO, all'interno di una struttura residenziale. Il posto auto si trova nella zona parcheggi scoperti del residence ed è strutturato con un percorso stradale e di manovra in asfalto, mentre i posti auto sono in autobloccanti drenanti in cemento.

 Dimensione¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

 Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²

 Filtering²³

- Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello del prezzo

 **Altro**

10. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE²⁹****Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰**

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che vi è un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

I 6 lotti periziati sono costituiti ciascuno da 1 posto auto scoperto nella zona dei parcheggi esterni. Tutti e sei i posti auto scoperti hanno le stesse dimensioni e sono ubicati:

- 3 posti auto si trovano appena varcato il cancello carraio del residence sulla destra, dopo la cabina elettrica (subalterni 52 – 53 – 54).
- Gli altri 3 posti auto sono alla fine del corsello della zona parcheggi esterna, di fronte alla piscina comune (subalterni 33 – 34 – 35).

Tutti i posti auto scoperti hanno una pavimentazione in masselli autobloccanti drenanti.

Per l'ubicazione esatta, vedasi le planimetrie in Allegato.

I posti auto scoperti sono stati visionati e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Muscoline (F820)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 2 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 33
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 3 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 34
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 4 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 35
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 5 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 52
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 6 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 53

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 7 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4396
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	54

A TUTTI I LOTTI VI È A CORREDO LE SEGUENTI:

Quota proporzionale di Piscina

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4396
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	58

Quota proporzionale di Cabina Elettrica

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	MUS
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	4
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	4269
	<input type="checkbox"/> Subalterno	

Identificativo Terreno

- Sezione
 Foglio
 Particella

Confini

Indicare i confini catastali della particella 4396

- Nord mapp. 73/1553/1567
 Sud mapp. 63/4198/4196
 Est mapp. 3806
 Ovest mapp. 4043

Consistenza

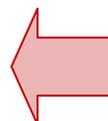
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 06 / 03 / 2024 |

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m2	_____	
Superficie secondarie			Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balcone	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____ 12,50 _____	_____ 50 _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²m² 6,25

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione Livello di piano⁴³

PIANO TERRA (POSTO AUTO SCOPERTO)

 Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

 N. servizi⁴⁵

1

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione **Riscaldamento**

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Predisposizione : vetustà (anni) _____
 Assente
- Se presente indicare se
- Totale
 Parziale : vetustà (anni) _____
- Solare termico (produzione acqua calda)**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Elettrico**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Idraulico**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Antifurto**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica**
- Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶**
- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰**
- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G
 - Non desumibile
 - Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
 Presente
 - Acusico Assente
 Presente
 - Elettromagnetico Assente
 Presente
 - Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- Minimo⁵⁵
 - Medio⁵⁶
 - Massimo⁵⁷
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- Minimo⁵⁹
 - Medio⁶⁰
 - Massimo⁶¹
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- Minimo⁶³
 - Medio⁶⁴
 - Massimo⁶⁵

Funzionalità dell' immobile⁶⁶

- Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro

11. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴**11.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

2002/2005

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. ED.	191 del 24/06/2003
PRAT. ED.	156 del 03/10/2003
D.I.A.	47 del 23/04/2004
D.I.A.	214 del 28/01/2005
D.I.A.	216 del 24/12/2004
AGIBILITA'	540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12/_08/_2019_

Situazione urbanistica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole) "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione". |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, quali |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Muscoline ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

11.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al:

Foglio __4__ Sezione _MUS_ particella __4396__

LOTTO 2 DI 8

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 33 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

LOTTO 3 DI 8

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 34 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

LOTTO 4 DI 8

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 35 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

LOTTO 5 DI 8

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 52 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

LOTTO 6 DI 8

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 53 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

LOTTO 7 DI 8

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 54 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:

PISCINA

Foglio __4__ Sezione _MUS_ particella __4396__ Sub. __58__
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio __4__ Sezione _MUS_ particella __4269__ Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Si fa presente che:

- la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

- Il Catasto ha eseguito una VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 PER RIORDINO FONDIARIO (n. 8/2021).
Quindi il numero del foglio da n.5 è diventato n.4.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

13 / _11_ / _2019_ e _30_ / _04_ / _2024_

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'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;

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: €

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

11.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

A) Immobili principali, ovvero:

LOTTO 2 DI 8
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 33 (POSTO AUTO SCOPERTO)

LOTTO 3 DI 8
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 34 (POSTO AUTO SCOPERTO)

LOTTO 4 DI 8
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 35 (POSTO AUTO SCOPERTO)

LOTTO 5 DI 8
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 52 (POSTO AUTO SCOPERTO)

LOTTO 6 DI 8
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 53 (POSTO AUTO SCOPERTO)

LOTTO 7 DI 8
- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 54 (POSTO AUTO SCOPERTO)

TUTTI GLI IMMOBILI PRINCIPALI, SUDDIVISI PER LOTTI, HANNO LA STESSA TITOLARITA' E LA STESSA PROVENIENZA.

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2008)

- | | |
|-------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi - Compravendita |
| - Notaio | : Giovannella Condò |
| - Data atto: | : 31/07/2008 |
| - Repertorio | : 5323/2571 |
| - Estremi registrazione | : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571 |
| - Estremi trascrizione | : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008 |

Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota, indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____ Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____**B) Quota proporzionale di immobili:****- Foglio 4. Sezione NCT. particella 4269. Sub. // (CABINA ELETTRICA)****Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi - Compravendita
- Notaio : Giovannella Condò
- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 190.777/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

 Usufrutto No Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No Si se Si indicare il nominativo _____**- Foglio 4, Sezione NCT, particella 4396, Sub. 58 (PISCINA COMUNE)****- Titolo di provenienza****Rogito notarile (2008)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi - Compravendita
- Notaio : Gianni Tufano
- Data atto: : 05/11/2008
- Repertorio : 136598/13411
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 05/11/2008 al n.136598/13411
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.8609 e reg. particolare 5793 il 21/11/2008

- Titolo di provenienza**Rogito notarile (2015)**

- Tipo di atto : Atto tra vivi - Compravendita
- Notaio : Caterina Pittiani
- Data atto: : 08/08/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 16/06/2015 al n.1293/690
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.3644 e reg. particolare 2618 il 29/06/2015

 Quota di proprietà Intera [1/1] Parte: indicare la quota [1/1] 164.857/1.000.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".
- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesi No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero **TUTTI I LOTTI SONO LIBERI DA CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto
- €/anno €
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione ID TELEM:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
- No se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) / /

12. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

(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 sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli concessi con il loro carattere storico - artistico)

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condom. Non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali si fa presente che:

- Non vi sono debiti a carico dell'inquilino (fino alla data del 31/10/2024), in quanto non vi è nessun conduttore per tutti i 6 POSTI AUTO SCOPERTI.
Quindi non vi è nessun debito a carico di chi acquisterà la proprietà.

13. 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)

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dal Giudice Delegato:

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2023 - Registro Particolare 181 Registro Generale 2015. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
- La procedura di liquidazione giudiziale in data 08/05/2024 provvedeva alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale presso la Conservatoria di Salò.
L'ispezione ipotecaria estratta in data 12/07/2024 non risulta ancora aggiornata con la suddetta trascrizione.
Si evidenzia, in ogni caso, che in esito all'aggiudicazione, e prima del rogito di compravendita, la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale sarà cancellata dal Giudice Delegato ex art. 217 CCI unitamente agli altri gravami iscritti, su istanza del Curatore.

Relativamente alle Spese Condominiali a carico di "C [REDACTED] [REDACTED], si fa presente che:

- il debito per le Unità immobiliari (POSTI AUTO SCOPERTI) dei LOTTI 2-3-4-5-6-7 DI 8, definita dai subalterni catastali n°33-34-35-52-53-54 ed avente i millesimi di proprietà pari a 3,226 mm (la PISCINA e la CABINA ELETTRICA sono già considerati in questi millesimi), alla data 29/04/2024, risultano avere un debito con la residenza "BORGO ANTICO" di € 538,32 CADAUNO;

Si precisa che i crediti del Condominio antecedenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale (22/11/2023) sono crediti di massa e risultano ammessi al passivo della liquidazione giudiziale in chirografo e, nel rispetto della par conditio, potranno essere saldati solo, e nella misura in cui, l'attivo realizzato dalla Procedura sia capiente per i crediti di massa chirografari.

I crediti, invece, maturati e maturandi dal Condominio nei confronti della Liquidazione Giudiziale dalla data di apertura della Procedura (22/11/2023) alla data di cessione dei beni, all'esito della procedura di vendita competitiva, sono crediti prededucibili e saranno pagati dalla Liquidazione Giudiziale in pre-deduzione con il ricavato della vendita degli immobili. Ad oggi, questi ultimi non sono quantificabili in quanto dipendono, per ciascun lotto, dalla data dell'atto di vendita che si andrà a stipulare.

Quindi l'acquirente non avrà nulla da pagare di queste spese condominiali.

Ritengo non vi sia null'altro di opponibile all'acquirente.

14. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°2023) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2023)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTI 1-2-3-4-5-6-7 DI 8				
VALUTAZIONE DI 1 POSTO AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16, MUSCOLINE (BS)				
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima				
<i>Si fa presente che:</i>				
<i>la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.</i>				
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396				
LOTTO 2 DI 8 SUB.33 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	12,50	mq	6,25 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 33			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 33				6,25 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396				
LOTTO 3 DI 8 SUB.34 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	12,50	mq	6,25 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 34			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 34				6,25 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396				
LOTTO 4 DI 8 SUB.35 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	12,50	mq	6,25 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 35			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 35				6,25 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396				
LOTTO 5 DI 8 SUB.52 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	12,50	mq	6,25 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 52			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 52				6,25 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396				
LOTTO 6 DI 8 SUB.53 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	12,50	mq	6,25 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 53			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 53				6,25 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396				
LOTTO 7 DI 8 SUB.54 - C/6	area condominiale			
	piano terra			
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	12,50	mq	6,25 mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 54			12,50 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 54				6,25 mq
Valore economico immobile ESECUTATO				
da "listino dei valori degli immobili (2023)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2023)"				
		mq commerciali		totale €
SUB.33	Valore Immobile oggetto di stima	6,25 mq	x	= 9 062,50 €
SUB.34	Valore Immobile oggetto di stima	6,25 mq	x	= 9 062,50 €
SUB.35	Valore Immobile oggetto di stima	6,25 mq	x	= 9 062,50 €
SUB.52	Valore Immobile oggetto di stima	6,25 mq	x	= 9 062,50 €
SUB.53	Valore Immobile oggetto di stima	6,25 mq	x	= 9 062,50 €
SUB.54	Valore Immobile oggetto di stima	6,25 mq	x	= 9 062,50 €
			1 450,00 €	
Totale IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396 sub. 33/34/35/52/53/54)				= 54 375,00 €

Valore FINALE DEI LOTTI		SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/04/2024 (A CARICO DI CHI COMPRERA')		TOTALE
	VALORE POSTO AUTO SCOPERTO			
LOTTO 2 DI 8	€ 9 062,50	€ 0,00	=	€ 9 062,50
LOTTO 3 DI 8	€ 9 062,50	€ 0,00	=	€ 9 062,50
LOTTO 4 DI 8	€ 9 062,50	€ 0,00	=	€ 9 062,50
LOTTO 5 DI 8	€ 9 062,50	€ 0,00	=	€ 9 062,50
LOTTO 6 DI 8	€ 9 062,50	€ 0,00	=	€ 9 062,50
LOTTO 7 DI 8	€ 9 062,50	€ 0,00	=	€ 9 062,50

Unità indivisa € 9.062,50 arrotondato in € 9.000,00 (euro Novemila/00)

Come già anticipato, le Unità oggetto di stima non possono essere suddivise ulteriormente. Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende solo il debito che un ipotetico inquilino ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/04/2023. Non essendoci contratti in essere i vari POSTI AUTO SCOPERTI non hanno debiti per chi li acquisterà.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEI SINGOLI LOTTI

Unità indivisa € 9.000,00 - 10% = € 8.100,00
arrotondato in € 8.000,00 (euro Ottomila/00) CADAUNO

LOTTO NR. 8 DI 8
IL LOTTO È COMPOSTA DA:
1 POSTO AUTO SCOPERTO,
QUOTA PARTE DI PISCINA CONDOMINIALE,
QUOTA PARTE DI CABINA ELETTRICA.

15. 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.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (13/11/2019, 30/04/2024);

Ispezione ipotecaria (02/05/2024, 08/05/2024 e 12/07/2024);

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (06/03/2024);

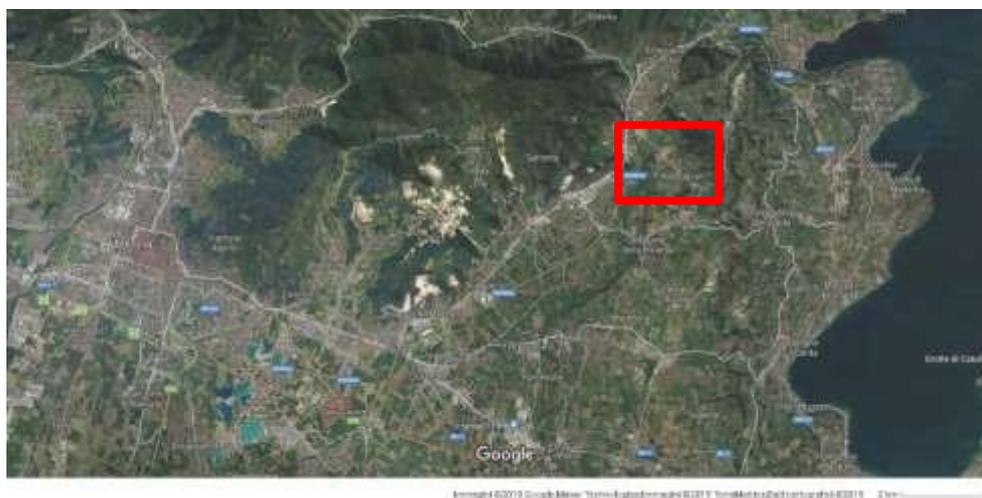
Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico - Comune di Muscoline e visione degli atti (12/08/2019).

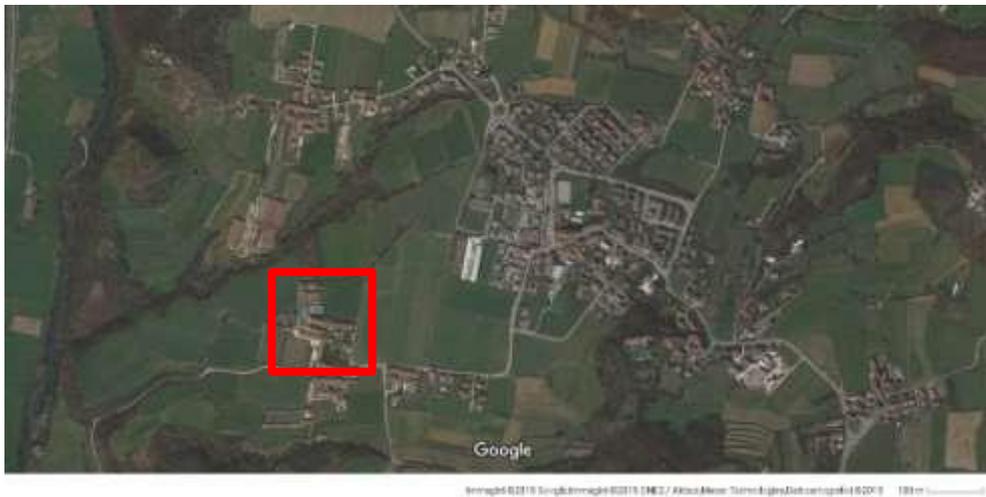
16. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

- | | |
|--|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | MUSCOLINE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | LONGAVINA |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA SAN CARLO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
 Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
 ristrutturato⁸
 seminuovo⁹
 usato¹⁰
 rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico
 fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
 appartamento (antico)
 appartamento (loft¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 auto rimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina/lavanderia (locale di sgombero)
 altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Trattasi di un posto auto scoperto all'interno di una struttura residenziale.

Il posto auto si trova nella zona parcheggi scoperti del residence ed è strutturato con un percorso stradale e di manovra in asfalto, mentre i posti auto sono in autobloccanti drenanti in cemento.

 Dimensione¹⁵

- Piccola
 Media
 Grande

 Caratteri domanda e offerta¹⁶ Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

 Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²

 Filtering²³

- Assente
 Up
 Down

 Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵ (LIEVE)
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello del prezzo

 **Altro**

17. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE²⁹****Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰**

Il bene oggetto di stima è sito a Muscoline, in località Longavina (Bs).

Il Complesso residenziale è stato costruito ex novo dal 2002 al 2005, attraverso la demolizione di un capannone avicolo e la ristrutturazione, con piano di recupero, di un vecchio edificio denominato "borgo antico". Infatti la pratica edilizia iniziale, si componeva di un lotto con un fabbricato rurale da ristrutturare, la demolizione di quel capannone e la costruzione ex novo, nell'area ove insisteva l'edificio avicolo, di una struttura residenziale con varie unità abitative. Successivamente, questo complesso formato dall'edificio ristrutturato e dal complesso residenziale ex novo, sono stati scissi in due strutture separate.

L'edificio intero è oggetto di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, quindi risulta in un decoroso stato di mantenimento. In realtà, sulle pareti perimetrali degli edifici, gli intonaci sono rovinati in molte zone e la cosa più preoccupante è un problema di pavimenti dei vialetti esterni, che hanno dislivelli tra loro anche di 5/10 cm. Ad un primo sguardo sembra non essere una questione strutturale, ma un problema di cedimento del sottopavimento dei vialetti esterni nel punto di collegamento tra pavimenti realizzati sopra il piano interrato e quelli sopra il terreno di riporto.

Si fa presente, che vi è un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 14 unità residenziali (composto da 2-3 piani fuori terra ed un piano interrato). I conti sono in regola e mi è stato riferito che è volontà dell'amministratore sistemare le parti condominiali deteriorate. Non è stato fatto in precedenza perché la morosità era alta e quindi vi era poca disponibilità economica.

L'immobile complessivo è stato progettato a "ferro di cavallo". A fianco dell'ingresso carraio e pedonale si trova la cabina elettrica (bene comune censibile), rivestita in pietra, ben camuffata e di pregio. La cabina elettrica risulta divisa in millesimi di proprietà tra i vari condomini. Gli ingressi portano, tramite l'urbanizzazione interna, a dei posti auto scoperti ed al corsello per il piano interrato, dove vi sono le autorimesse. Dalla zona dei posti auto scoperti, vi è un vialetto che porta ad un'ulteriore area pubblica pedonale, all'interno del "ferro di cavallo", con una fontana centrale e delle fioriere in muratura, di buon impatto scenografico, se non fosse lasciato momentaneamente all'abbandono. Infatti la fontana non è funzionante, gli intonaci delle fioriere sono scrostati e i pavimenti dei vialetti sono sconnessi. A corredo delle parti comuni si trova a Sud dell'area una piscina di uso comune, suddivisa in millesimi di proprietà, avente dimensioni 8,00mX16,00m, con vasca idromassaggio inclusa.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro del paese, in località Longavina, via San Carlo n°16. Infatti anche il P.G.T. del comune inserisce l'area nel Nucleo di Antica Formazione denominato "Longavina" in categoria "A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale".

Il Fabbricato, pur essendo nuovo, ricade nel perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha quindi una serie di limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È vero che non si trova nelle immediate vicinanze al Municipio ed ai vari servizi sociali del Paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche); è vero anche che il paese, essendo di piccole dimensioni, è percorribile da un capo all'altro anche a piedi o in bicicletta; è altrettanto vero che si trova in una zona molto tranquilla del paese, in quanto località o frazione destinata ad area Residenziale o agricola, poco battuta dalle strade principali, e quindi poco rumorosa e di buona fattura.

Il lotto periziato è costituito da 1 posto auto scoperto nella zona dei parcheggi esterni.

Il posto auto scoperto ha delle dimensioni maggiori rispetto alla normalità ed agli altri ubicati nel residence.

Il posto auto si trova appena varcato il cancello carraio del residence sulla destra, dopo la cabina elettrica (subalterno 55).

Tutti i posti auto scoperti hanno una pavimentazione in masselli autobloccanti drenanti.

Per l'ubicazione esatta, vedasi le planimetrie in Allegato.

Il posto auto scoperto è stato visionato e non vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali.

Identificazione catastale³¹

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Muscoline (F820)
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo POSTO AUTO SCOPERTO (LOTTO 8 DI 8)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 55

INOLTRE, VI SONO A CORREDO LE SEGUENTI:

Quota proporzionale di Piscina

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. PISCINA)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4396 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 58
---	---

Quota proporzionale di Cabina Elettrica

<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (QUOTA PROPORZ. CABINA EL.)	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione MUS <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 4269 <input type="checkbox"/> Subalterno
--	---

Identificativo Terreno

- Sezione
 Foglio
 Particella

Confini

Indicare i confini catastali della particella 4396

- Nord mapp. 73/1553/1567
 Sud mapp. 63/4198/4196
 Est mapp. 3806
 Ovest mapp. 4043

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore NO
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 06 / 03 / 2024

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

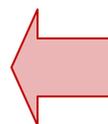
Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 _____,_____

Superficie secondarie**Indice mercantile³⁵**

<input type="checkbox"/> Balcone	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____,_____	_____%
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____,_____	_____%
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____,_____	_____%

<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m2	_____	_____%
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____%
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____17,50_____	_____50_____%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Altro	m2	_____	_____%

Superficie commerciale⁴²m² 8,75**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano⁴³ PIANO TERRA (POSTO AUTO SCOPERTO)
- Ascensore⁴⁴
- Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi⁴⁵ 1
- W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione **Riscaldamento**

-
- Presente : Vetustà (anni) _____
-
-
- Assente

Se presente indicare la tipologia

-
- Centralizzato
-
-
- Autonomo

Alimentazione:

-
- metano
-
-
- gas propano liquido
-
-
- olio combustibile
-
-
- elettrico
-
-
- pompa di calore
-
-
- biocombustibili
-
-
- teleriscaldamento

Elementi radianti

-
- radiatori
-
-
- pavimento/soffitto
-
-
- aria
-
-
- altro

 Condizionamento

-
- Presente : vetustà (anni) _____
-
-
- Predisposizione : vetustà (anni) _____
-
-
- Assente

Se presente indicare se

-
- Totale
-
-
- Parziale : vetustà (anni) _____

 Solare termico (produzione acqua calda)

-
- Presente : vetustà (anni) _____
-
-
- Assente

 Elettrico

-
- Presente : vetustà (anni) _____
-
-
- Assente

 Idraulico

-
- Presente : vetustà (anni) _____
-
-
- Assente

 Antifurto

-
- Presente : vetustà (anni) _____
-
-
- Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica** Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato⁴⁶** Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare⁵⁰** Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
- Acusico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente

- | | | |
|--|---|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴ | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell' immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸ | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹ | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁷² | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

18. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴**18.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

2002/2005

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
CONC. ED. 191 del 24/06/2003 (nuova costruzione Cabina Enel)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
D.I.A. 47 del 23/04/2004 (2^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003)
D.I.A. 214 del 28/01/2005 (Realizzazione Piscina e vani tecnici)
D.I.A. 216 del 24/12/2004 (3^a Variante alla P.E. 189/2002 e 189/2003 e 47/2004)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
PRAT. ED. 156 del 03/10/2003 (Autor. manomissione suolo pubblico per linea elettrica)
- Pratiche in Sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente: nr 540 del 31/01/2006
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

CONC. ED.	191 del 24/06/2003
PRAT. ED.	156 del 03/10/2003
D.I.A.	47 del 23/04/2004
D.I.A.	214 del 28/01/2005
D.I.A.	216 del 24/12/2004
AGIBILITA'	540 del 31/01/2006

Fonte documentazione visionata Comune di Muscoline (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) _12/_08/_2019_

Situazione urbanistica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole) "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione". |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si, quali |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED], in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Muscoline ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

18.2 Rispondenza catastale⁷⁶**Immobili identificati in mappa al:**Foglio 4 Sezione MUS particella 4396 **LOTTO 8 DI 8**

POSTO AUTO SCOPERTO

 Sub. 55 categoria C/6 classe 1 consistenza 17mq Rendita € 18,44**e Quote proporzionali di immobili:** **PISCINA**Foglio 4 Sezione MUS particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1172,00 **CABINA ELETTRICA**Foglio 4 Sezione MUS particella 4269 Sub.
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00**Si fa presente che:**

- la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.
- Il Catasto ha eseguito una VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 PER RIORDINO FONDIARIO (n. 8/2021).
Quindi il numero del foglio da n.5 è diventato n.4.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

 13 / 11 / 2019 e 30 / 04 / 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'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;

Si fa presente che:

la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà esecutata, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: €

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

18.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità****A) Immobili principali, ovvero:**

- Foglio 4, Sezione MUS, particella 4396, Sub. 55 (POSTO AUTO SCOPERTO)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2008)**

- | | |
|-------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi - Compravendita |
| - Notaio | : Giovannella Condò |
| - Data atto: | : 31/07/2008 |
| - Repertorio | : 5323/2571 |
| - Estremi registrazione | : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571 |
| - Estremi trascrizione | : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008 |

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

B) Quota proporzionale di immobili:

- Foglio 4. Sezione NCT. particella 4269. Sub. // (CABINA ELETTRICA)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2008)**

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi - Compravendita |
| - Notaio | : Giovannella Condò |

- Data atto: : 31/07/2008
- Repertorio : 5323/2571
- Estremi registrazione : reg. a Salò il 31/07/2008 al n.5323/2571
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.6314 e reg. particolare 4297 il 08/08/2008

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/1] 190.777/500.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

[REDACTED]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

- **Foglio 4, Sezione NCT, particella 4396, Sub. 58 (PISCINA COMUNE)**

- | - Titolo di provenienza | Rogito notarile (2008) |
|-------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi - Compravendita |
| - Notaio | : Gianni Tufano |
| - Data atto: | : 05/11/2008 |
| - Repertorio | : 136598/13411 |
| - Estremi registrazione | : reg. a Salò il 05/11/2008 al n.136598/13411 |
| - Estremi trascrizione | : reg. gen. n.8609 e reg. particolare 5793 il 21/11/2008 |

- Titolo di provenienza** **Rogito notarile (2015)**
- Tipo di atto : Atto tra vivi - Compravendita
 - Notaio : Caterina Pittiani
 - Data atto: : 08/08/2008
 - Repertorio : 5323/2571
 - Estremi registrazione : reg. a Salò il 16/06/2015 al n.1293/690
 - Estremi trascrizione : reg. gen. n.3644 e reg. particolare 2618 il 29/06/2015

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/1] 164.857/1.000.000 di proprietà

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

[REDACTED]

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "ART. 4.8 - Nucleo di Antica Formazione".

- Oneri No
 Si se Si, quali
- Pesi No
 Si se Si, quali
- Gravami No
 Si se Si, quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero **NON VI SONO CONTRATTI DI LOCAZIONE**

- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
 €/anno €
 Rata
 Durata in anni
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione ID TELEM:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
 No se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) _____ / _____ / _____

19. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

(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 sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli concessi con il loro carattere storico- artistico)

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che siamo in un'area NAF (nucleo di Antica formazione), ma essendo un fabbricato moderno, si possono eseguire modifiche o ipotetici ampliamenti, prestando attenzione ai metodi di costruzione e alle tipologie di finiture che verranno utilizzati;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condom. Non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali si fa presente che:

- Non vi sono debiti a carico dell'inquilino (fino alla data del 31/10/2024), in quanto non vi è nessun conduttore per il POSTO AUTO SCOPERTO. Quindi non vi è nessun debito a carico di chi acquisterà la proprietà.

20. 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)

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dal Giudice Delegato:

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2023 - Registro Particolare 181 Registro Generale 2015. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21031/9723 del 23/03/2023.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
- La procedura di liquidazione giudiziale in data 08/05/2024 provvedeva alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale presso la Conservatoria di Salò.
L'ispezione ipotecaria estratta in data 12/07/2024 non risulta ancora aggiornata con la suddetta trascrizione.
Si evidenzia, in ogni caso, che in esito all'aggiudicazione, e prima del rogito di compravendita, la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale sarà cancellata dal Giudice Delegato ex art. 217 CCI unitamente agli altri gravami iscritti, su istanza del Curatore.

Relativamente alle Spese Condominiali a carico di "C [REDACTED] [REDACTED], si fa presente che:

- il debito per l'Unità immobiliare (POSTO AUTO SCOPERTO) del LOTTO 8 DI 8, definito dal subalterno catastale n°55 ed avente i millesimi di proprietà pari a 4,57 mm (la PISCINA e la CABINA ELETTRICA sono già considerati in questi millesimi), alla data 29/04/2024, risultano avere un debito con la residenza "BORGIO ANTICO" di € 759,05;

Si precisa che i crediti del Condominio antecedenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale (22/11/2023) sono crediti di massa e risultano ammessi al passivo della liquidazione giudiziale in chirografo e, nel rispetto della par conditio, potranno essere saldati solo, e nella misura in cui, l'attivo realizzato dalla Procedura sia capiente per i crediti di massa chirografari.

I crediti, invece, maturati e maturandi dal Condominio nei confronti della Liquidazione Giudiziale dalla data di apertura della Procedura (22/11/2023) alla data di cessione dei beni, all'esito della

procedura di vendita competitiva, sono crediti prededucibili e saranno pagati dalla Liquidazione Giudiziale in pre-deduzione con il ricavato della vendita degli immobili. Ad oggi, questi ultimi non sono quantificabili in quanto dipendono, per ciascun lotto, dalla data dell'atto di vendita che si andrà a stipulare.

Quindi l'acquirente non avrà nulla da pagare di queste spese condominiali.

Ritengo non vi sia null'altro di opponibile all'acquirente.

21. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure di liquidazione giudiziale.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (n°2023) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2023)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 8 DI 8					
VALUTAZIONE DI 1 POSTO AUTO IN STRUTTURA RESIDENZIALE, VIA SAN CARLO 16, MUSCOLINE (BS)					
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima					
<i>Si fa presente che: la CABINA ELETTRICA e la PISCINA COMUNE sono degli immobili ceduti in quote proporzionali ai vari proprietari, quindi la proprietà eseguita, possiede dei millesimi catastali riferiti alla percentuale di immobili che detiene. Queste quote catastali dovranno essere divise in percentuale rispetto ai Lotti di immobili che si è deciso di formare. Il loro valore non verrà calcolato, in quanto valutato già nei "subalterni" qui sotto esaminati e rappresentati.</i>					
Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale	
LOTTO 8 DI 8 SUB.55 - C/6	area condominiale				
	piano terra				
	posto auto scoperto di proprietà (50%)	17,50	mq	8,75	mq
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 55			17,50	mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 55				8,75	mq
Valore economico immobile ESECUTATO					
da "listino dei valori degli immobili (2023)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2023)"					
		mq commerciali		€/mq	
SUB.55	Valore Immobile oggetto di stima	8,75	mq	x 1 450,00 €	= 12 687,50 €
Totale IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 4 particella 4396 sub. 55)					= 12 687,50 €
Valore FINALE DEI LOTTI					
		SP. COND. ARRETRATE ALLA DATA 29/04/2024 (A CARICO DI CHI COMPRERA')			TOTALE
LOTTO 2 DI 8	VALORE POSTO AUTO SCOPERTO € 12 687,50	€ 0,00 =			€ 12 687,50

Unità indivisa € 12.687,50 arrotondato in € 12.500,00 (euro Dodicimilacinquecento/00)

Come già anticipato, l'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.

Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende solo il debito che un ipotetico inquilino ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, alla data del 29/04/2023. Non essendoci contratti in essere il POSTO AUTO SCOPERTO non ha debiti per chi lo acquisterà.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;

- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEI SINGOLI LOTTI

Unità indivisa € 12.500,00 - 10% = € 11.250,00
arrotondato in € 11.250,00 (euro Undicimiladuecentocinquanta/00)

22. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO _1_ / _8_**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 8 categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani Rendita € 360,23

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 22 categoria C/6 classe 3 consistenza 46mq Rendita € 71,27

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 39 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 241.000,00** diconsi Euro Duecentoquarantunomila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 217.000,00** diconsi Euro Duecentodiciassettemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.

LOTTO 2 / 8

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 33 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** diconsi Euro Novemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.000,00** diconsi Euro Ottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

LOTTO _3_ / _8_

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 34 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** diconsi Euro Novemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.000,00** diconsi Euro Ottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

LOTTO 4 / 8

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 35 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** diconsi Euro Novemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.000,00** diconsi Euro Ottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

LOTTO 5 / 8

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 52 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** diconsi Euro Novemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.000,00** diconsi Euro Ottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

LOTTO _6_ / _8_

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 53 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** dicansi Euro Novemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.000,00** dicansi Euro Ottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

LOTTO 7 / 8

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 54 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 13,01

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** dicansi Euro Novemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 8.000,00** dicansi Euro Ottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

LOTTO _8_ / _8_

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396

POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 55 categoria C/6 classe 1 consistenza 12mq Rendita € 18,44

e Quote proporzionali di immobili:**PISCINA**

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4396 Sub. 58
categoria D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) Rendita € 1.172,00

CABINA ELETTRICA

Foglio 4 Sezione NCT Particella 4269 Sub. ____
categoria D/1 (Opifici - Cabine Elettriche) Rendita € 114,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 12.500,00** diconsi Euro Dodicimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 11.250,00** diconsi Euro Undicimiladuecentocinquanta/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, piscina e cabina elettrica.

Resta inteso che il lotto non può essere ulteriormente suddiviso.

23. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- 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.

Timbro e firma 

Data rapporto valutazione: 15/LUG/2024

24. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI ED INTERNI	119
DOCUMENTAZIONE COMUNE DI MUSCOLINE (BS).....	144
TITOLI AUTORIZZATIVI	144
P.G.T. VIGENTE	169
ESTRATTO MAPPA CATASTALE.....	200
ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI	202
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI.....	209
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	229
CONTRATTO DI LOCAZIONE RESIDENZIALE	238
E DOCUMENTI INERENTI	238
SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI FINO AL 31/12/2024 (DEFINITE IL 29/04/2024)	251
LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI (N°2023) E QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (N°2/2023).....	275
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI	278

25. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

26. Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

¹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴ *Lofi: può essere anche un unico*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹⁶ *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

¹⁷ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁸ *Concorrenza monopolistica*: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁹ *Concorrenza monopolistica ristretta*: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

²⁰ *Oligopolio*: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

²¹ *Monopolio*: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

²² *Monopolio bilaterale*: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

²³ *Filtering*: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁴ *Fase del mercato immobiliare*: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁵ *Recupero*: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁶ *Espansione*: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁷ *Contrazione*: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁸ *Recessione*: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁹ *Dato immobiliare*: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

³⁰ *Descrizione sintetica*: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

³¹ *Identificazione catastale*: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

³² *Superficie Esterna Lorda (SEL)*: Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

³³ *Superficie Interna Lorda (SIL)*: Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

³⁴ *Superficie Interna Netta (SIN)*: Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π_i)*: riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

³⁶ *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*

³⁷ *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*

³⁸ *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*

³⁹ *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

⁴⁰ *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*

⁴¹ *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

⁴² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

⁴³ *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

⁴⁴ *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

⁴⁵ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁴⁶ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁷ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

⁴⁸ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴⁹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁵³ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁵⁴ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁵ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

- ³⁶ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*
- ³⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- ³⁸ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ³⁹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- ⁶⁰ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- ⁶¹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*
- ⁶² *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*
- ⁶⁴ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*
- ⁶⁵ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*
- ⁶⁶ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁶⁷ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*
- ⁶⁸ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*
- ⁶⁹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*
- ⁷⁰ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- ⁷¹ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*
- ⁷² *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*
- ⁷³ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*
- ⁷⁴ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto
Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*
- ⁷⁵ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.
- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*

- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante '67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷⁶ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.3.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁷⁷ *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogio notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

⁷⁸ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.);*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.);*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, usò, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

⁷⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

⁸⁰ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

⁸¹ *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

⁸² *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

⁸³ *Analisi di regressione*: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (*mass appraisal*) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁸⁴ *Metodo finanziario*: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁸⁵ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization)*: permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁸⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)*: stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA)* è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁸⁸ *Metodo dei costi*: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

RACCOLTA ALLEGATI

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI ED INTERNI





















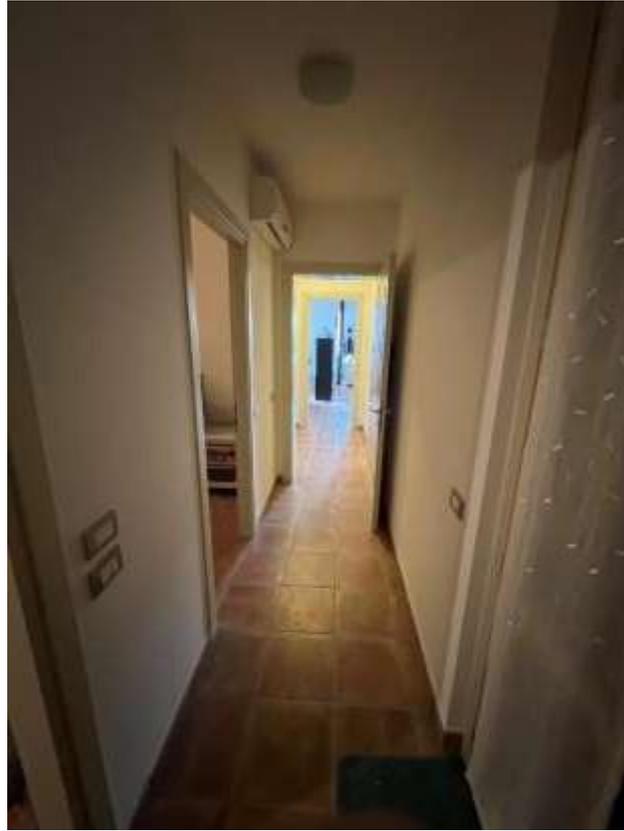
LOTTO 1 DI 8

Subalterno 8











Subalterno 22



Pertinenza subalterno 8



Subalterno 39



LOTTO 2 DI 8

Subalterno 33



LOTTO 3 DI 8

Subalterno 34



LOTTO 4 DI 8

Subalterno 35



LOTTO 5 DI 8

Subalterno 52



LOTTO 6 DI 8

Subalterno 53



LOTTO 7 DI 8

Subalterno 54



LOTTO 8 DI 8

Subalterno 55



DOCUMENTAZIONE COMUNE DI MUSCOLINE (BS)
TITOLI AUTORIZZATIVI

COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Prat. Ed. n. **191/2002**

COMUNE DI MUSCOLINE
N. 5536 il 17 DIC. 2002
Cat. Clas. Fas.

10,33 Euro

Al COMUNE di MUSCOLINE

Il richiedente (*)
cf. nato a ... il ...
residente in ... n. ...
tel. ...

in qualità di proprietario
 in qualità di legale rappresentante della ditta
cf. Partita IVA ...
con sede in ... Via ... n. 1/A
tel. ...

CHIEDE

la concessione/autorizzazione edilizia per l'esecuzione di lavori di:

- Manutenzione straordinaria (art. 31/b legge n. 457/78),
- Restauro – risanamento – consolidamento (art. 31/c legge n. 457/78),
- Ristrutturazione edilizia (art. 31/d legge n. 457/78),
- Nuova costruzione di
- Ampliamento/sovralzo di
- Variante a concessione/autorizzazione edilizia n. ... del ...
- Ricostruzione previo demolizione di
- Recinzione,
- Sistemazione esterne,
- REALIZZAZIONE CABINA ENEL**

dell'immobile ubicato in Via ... n. ...
CT/NCEU foglio ... Mappali ... 4089 e 4090 ... Cens. MUS.

PRG vigente zona ... tipologia ...
variante zona ... tipologia ...

Data: ...
C.so Matteotti, 1/A
20121 MILANO
(firma del richiedente)

...
C.so Matteotti, 1/A
20121 MILANO
(firma del proprietario)

Il progettista ... cf. ...
con studio in MUSCOLINE Via ... n. ...
tel. ... iscritto all'albo dell'Ordine degli INGEGNERI
della Provincia di BRESCIA al n. 1653, redattore degli elaborati tecnici e grafici
allegati alla presente domanda, assume la piena responsabilità in merito alla veridicità ed
esattezza degli stessi.

(*) Nel caso di più proprietari allegare elenco debitamente sottoscritto

COPIA

COMUNE di MUSCOLINE
Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Prot. n. 5536/03
Data: 23 giugno 2003

CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA n. 191/02
(Legge 28.01.1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni)

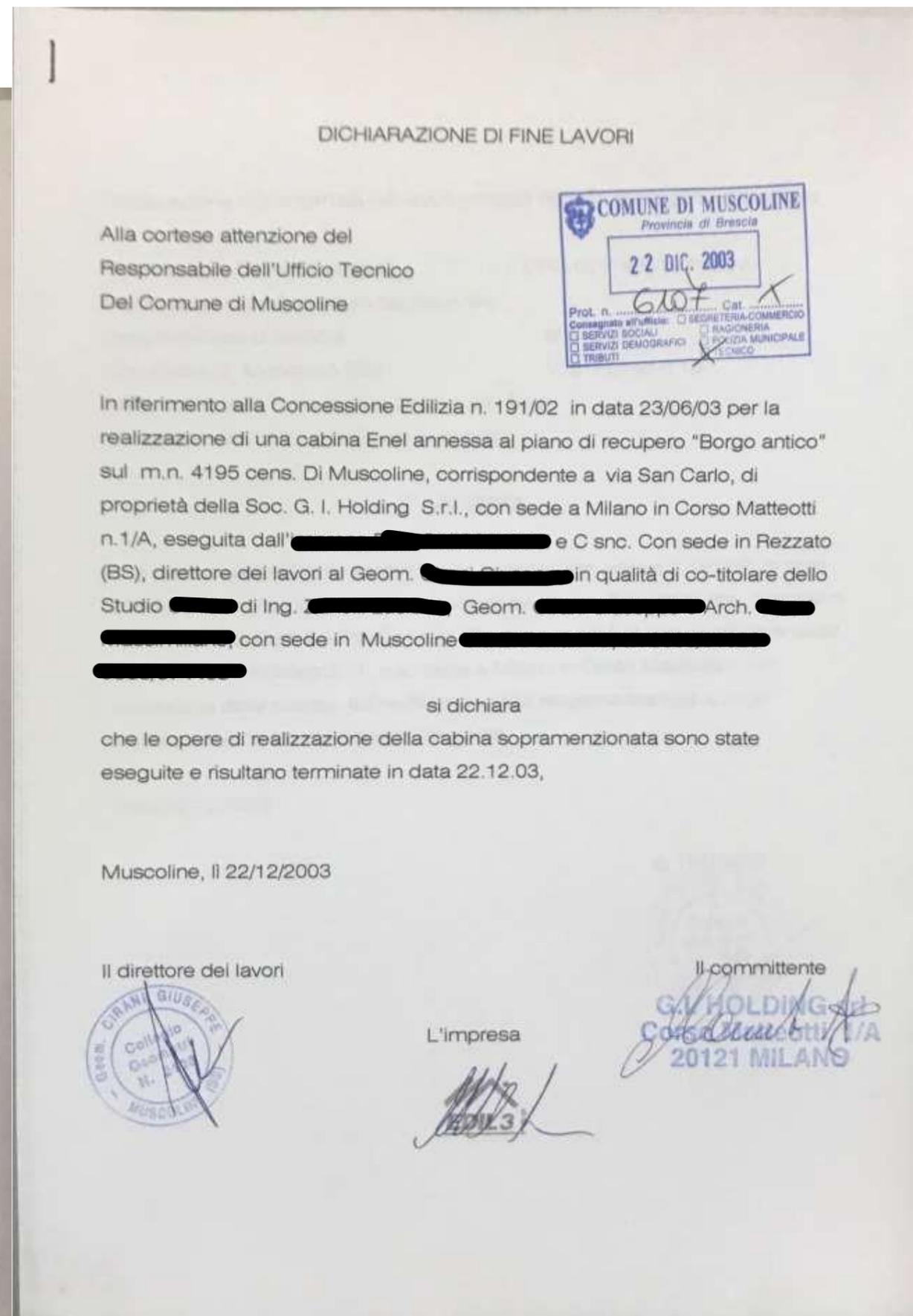
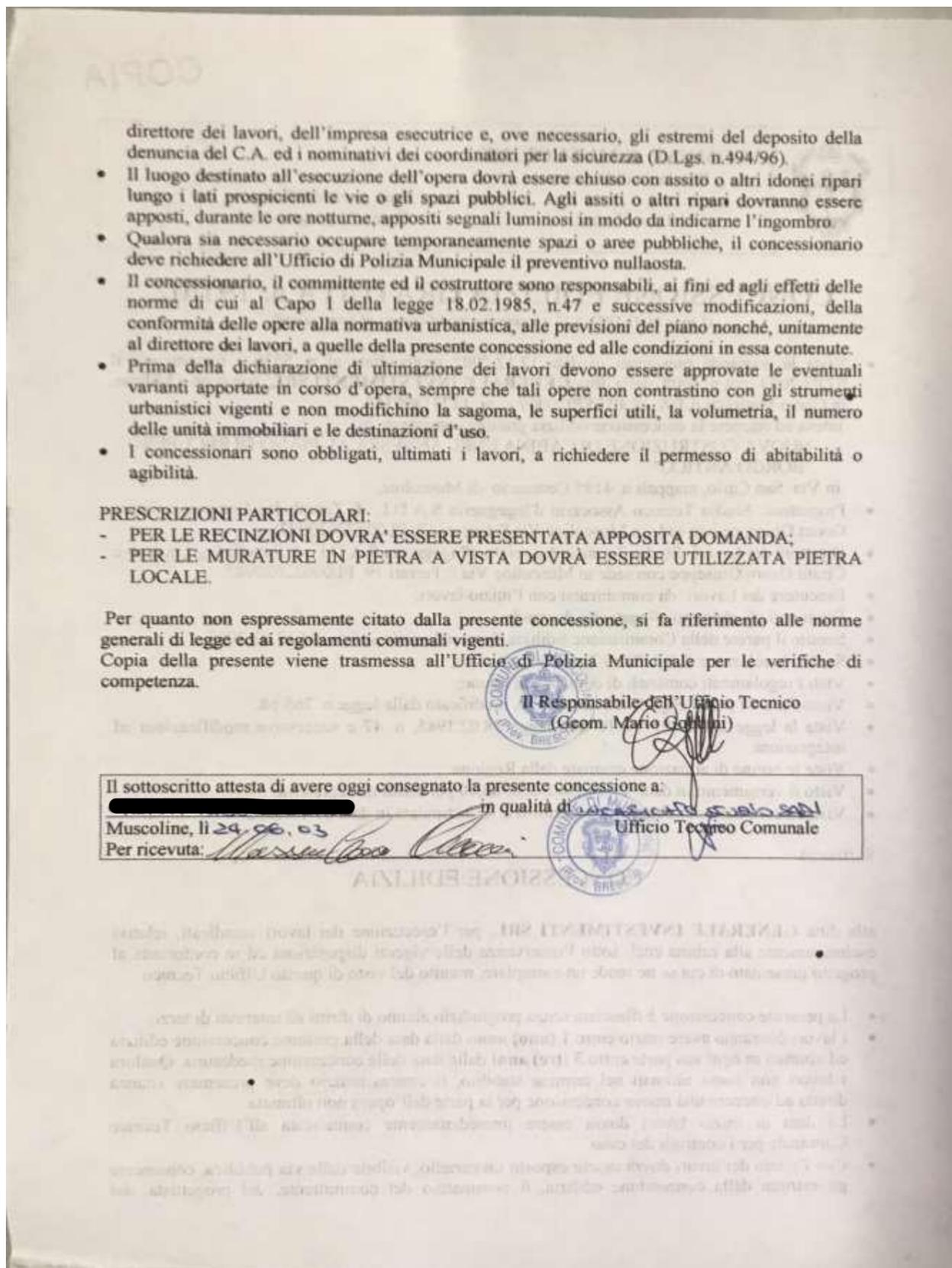
- Vista la domanda presentata in data 17.12.2002 protocollata al n. 5536 e integrazioni il 07.03.2003 prot. n. 1008, dalla ditta ..., con sede a ...
in ... pi. ...
intesa ad ottenere la concessione edilizia gratuita consistente in:
- NUOVA COSTRUZIONE DI CABINA ENEL ANNESSA AL PIANO DI RECUPERO "BORGO ANTICO"
in Via San Carlo, mappali n. 4195 Censuario di Muscoline,
- Progettista: Studio Tecnico Associato d'Ingegneria ...
Geom. ... n sede in ...
- Direttore dei Lavori: ...
- Esecutore dei Lavori: da comunicarsi con l'inizio lavori;
- Esaminati gli elaborati allegati alla domanda;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 13.03.2003;
- Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
- Visto l'art. 31 della legge 17.08.42, n.1150, modificato dalla legge n. 765/68;
- Vista la legge 28.01.1977, n.10 e la legge 28.02.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;
- Visto il versamento in data 11.06.2003 di € 80,00 per diritti di Segreteria;
- Vista la convenzione urbanistica repertorio n. 474 stipulata in data 01.10.2002.

Si rilascia

CONCESSIONE EDILIZIA

alla ditta ... per l'esecuzione dei lavori suindicati, relativi esclusivamente alla cabina enel, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni ed in conformità al progetto presentato di cui se ne rende un esemplare, munito del visto di questo Ufficio Tecnico.

- La presente concessione è rilasciata senza pregiudizio alcuno di diritti ed interessi di terzi.
- I lavori dovranno avere inizio entro **1 (uno) anno** dalla data della presente concessione edilizia ed ultimati in ogni sua parte entro **3 (tre) anni** dalla data della concessione medesima. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.
- La data di inizio lavori dovrà essere immediatamente comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale per i controlli del caso.
- Con l'inizio dei lavori dovrà essere esposto un cartello, visibile dalla via pubblica, contenente gli estremi della concessione edilizia, il nominativo del committente, del progettista, del



Dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto depositato

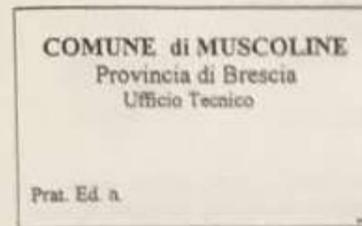
Il sottoscritto [redacted], c.f. [redacted]
 iscritto all'albo professionale dei Geometri
 Della provincia di Brescia al n. 2108
 Con studio in Muscoline (BS) [redacted]
 Nella sua qualità di co-titolare dello studio [redacted]
 -Progettista e Direttore dei lavori in oggetto

ATTESTA

Che i lavori eseguiti sono conformi alla concessione edilizia n.191/02 in data 23/06/03 descritta nella comunicazione di avvenuta ultimazione che precede e sottoscritta dal Dott. [redacted] in qualità di amministratore unico della [redacted], con sede a [redacted], intestataria delle pratica, come illustrato nella relazione tecnica e negli elaborati che ne formano parte integrante.

Data 22.12.2003

IL TECNICO



AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
 DEL COMUNE DI MUSCOLINE

Il sottoscritto [redacted]
 cf. [redacted], nato a [redacted] il 18/05/1952
 residente in MILANO [redacted] n. 19
 tel. [redacted] in qualità di (1):
 proprietario,
 legale rappresentante della ditta (2) G.I. [redacted]
 cf. [redacted] Partita IVA [redacted]
 con sede in MILANO [redacted] n1/A,
 tel. [redacted]
 in relazione all'intervento di (3) REALIZZAZIONE NUOVA CABINA ENEL
 eseguito sull'immobile sito in Via S. CARLO [redacted] n. [redacted]
 sui mappali n. 4269 Ex 4195 [redacted] foglio 5 NCT Censuario di MUSCOLINE
 sui mappali n. [redacted] foglio [redacted] Ncu Sezione di [redacted]
 in forza dell'autorizzazione/concessione edilizia/DIA (4) n.191/02 del 23/06/03
 e successive varianti n. [redacted] del [redacted] n. [redacted] del [redacted]
 lavori iniziati il 01/09/03 ed ultimati il 22/12/03

CHIEDE

ai sensi dell'art. 24 del DPR 6/6/01 n. 380

IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

A tal fine allega alla presente i documenti sottoelencati (5):

- Certificato di collaudo statico,
- Dichiarazione del Direttore Lavori che attesti l' idoneità statica delle strutture non soggette a collaudo,
- Copia del tipo mappale e delle schede planimetriche con l'attestazione di avvenuta presentazione al catasto,
- Dichiarazione di conformità del Direttore Lavori (art. 4 DPR n. 425/94),
- Attestazione del versamento di €. E. 16,00 per diritti di Segreteria,
- Attestazione del versamento di €. [redacted] per diritti di sopralluogo,
- Copia delle ricevute di eventuali rate di saldo degli oneri concessori,
- Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche dell'isolamento termico (art. 29 legge n. 10/91),
- Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo dell'impianto (art. 11 legge n. 46/90):
 - elettrico
 - di riscaldamento e climatizzazione
 - di trasporto ed utilizzazione del gas
 - di protezione antincendio
 - radiotelevisivo
 - di protezione scariche atmosferiche
 - idrosanitario e di trattamento acqua
 - di sollevamento
- Perizia giurata o dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (art. 11 DM. n. 236/89),
- Certificato di prevenzione incendi o nulla-osta (se dovuto),
- Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, nel sottosuolo o in altri recapiti rilasciata in data [redacted] da [redacted]
-

Data, li 22/12/03

Il richiedente
 [redacted] HOLDING s.r.l.
 [redacted]

COPIA

	COMUNE di MUSCOLINE Provincia di Brescia Ufficio Tecnico	Prot. n. 6108 Data: 23 dicembre 2003
--	---	---

Oggetto: CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Pratica edilizia n. 191/02

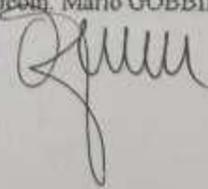
Vista la domanda della Ditta [redacted] con sede in [redacted] prodotta il 22-12.2003, prot.n.6108, tendente ad ottenere il certificato di agibilità relativo alla COSTRUZIONE DI NUOVA CABINA ELETTRICA in Via San Carlo, in loc. Longavina, sul mappale 4195, ora individuato con il mappale n.4269 Censuario di Muscoline, autorizzato con concessione edilizia n. 191/02 del 23.06.2003, lavori iniziati 01.09.2003 ed ultimati il 22.12.2003,
Visto il verbale di ispezione tecnica in data 23.12.2003,
Visto il certificato di collaudo statico delle strutture in CA e CAP in data 16.10.2003, prodotto il 15.12.2003 prot.n.5898,
Vista la copia della denuncia di avvenuto accatastamento presso l'UTE di Brescia prot. n. 320383 del 10.11.2003,
Visto il DPR N.380/01,

ATTESTA e CERTIFICA

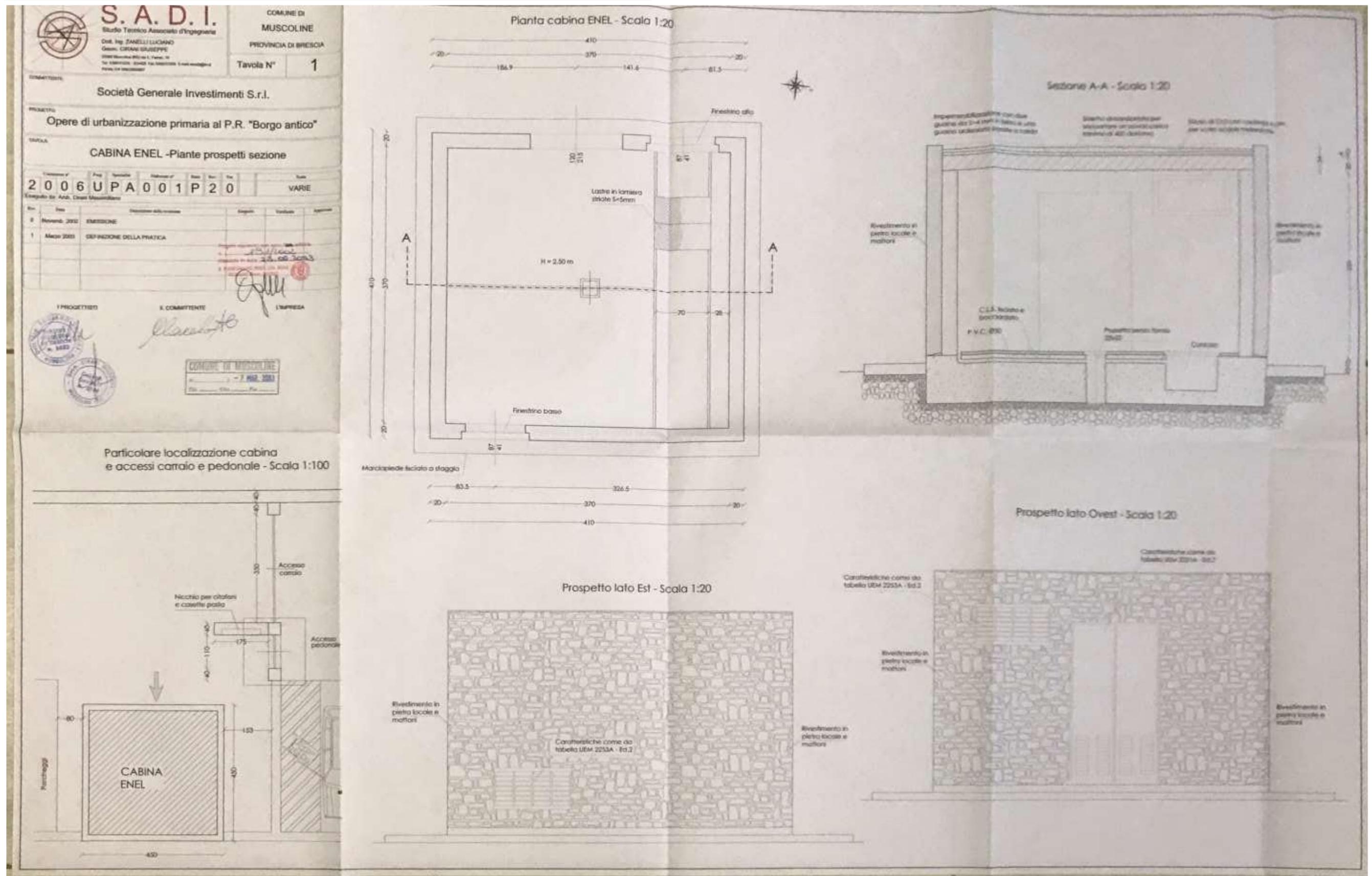
che l'edificio sopraindicato, adibito a CABINA ELETTRICA,
è agibile dal giorno 23.12. 2003.
Descrizione dell'edificio:
- Cabina elettrica con riferimento agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 191/02 del 23.06.2003.

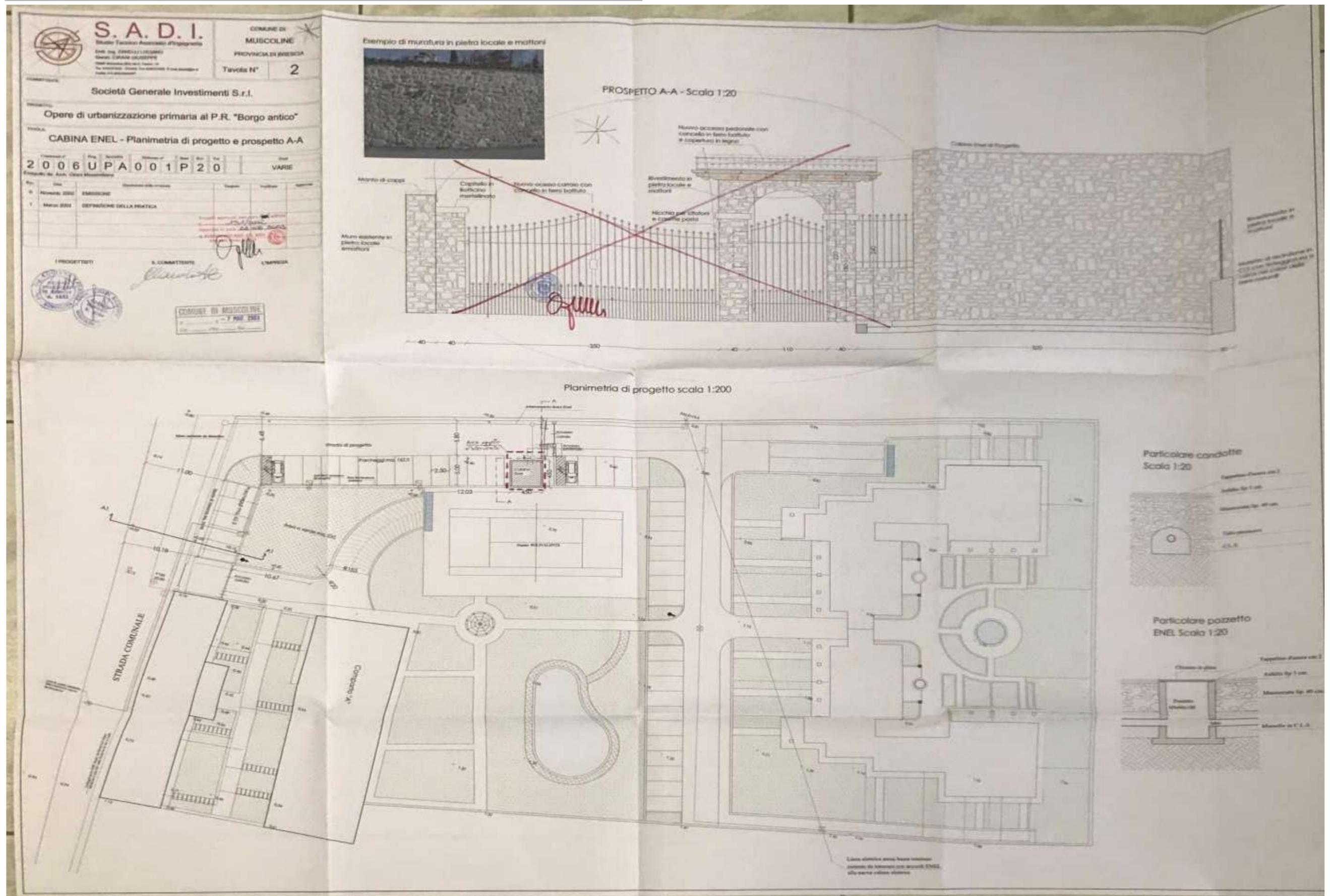
Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Geom. Mario GOBBINI)









DR : SADI Ing. Zanelli Arch. Cirani N. PRK : 036531626 12 Giu. 2009 16:27 P1/1

S

156/2003

Studio Associato di Ingegneria e Architettura
Ing. [redacted] - Arch. [redacted]

[redacted] 25080 - MUSCOLINE (BS)
Tel. [redacted] Fax 0365 31 626 - E-mail [redacted]
Partita IVA [redacted] C.F. [redacted]

Alla c.a. Spett. le Ditta
[redacted]
25081 Bedizzole (BS)

e p.c. Spett. le
[redacted]
20121 Milano (MI)

Spett.le Comune di Muscoline
All'att. dell'Ufficio Tecnico
P.za Roma
25080 Muscoline (BS)



OGGETTO: Sollecito opere di asfaltatura del cantiere " Borgo Antico" sito in Comune di Muscoline , Via S. Carlo .

In riferimento alle opere stradali di completamento delle urbanizzazioni del piano di recupero " Borgo Antico" come concordato in più occasioni , preso atto della mancata esecuzione, siamo nuovamente a richiedere alla S.V. di fissare una data per l'esecuzione del ripristino del manto stradale .

In attesa di una Vostra risposta si porgono distinti saluti.

Muscoline Il 12.06.2009

STUDIO SADI
STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
ING. ZANELLI LUDOVICO
ARCH. CIRANI MAURIZIO
PARTITA IVA 0080820097
25080 - MUSCOLINE (BS) - VIA E. FERDINANDI, 15
TEL. 0365.31626 - FAX 0365.374408

Asfaltatura Vialini
08-07-2009
[Signature]

N:12006_BRUNI CONTER CARLOTTA_PR BORGIO ANTICO\comunicazione amadei per
asfalto_11.06.2009.DOC

Data creazione Pagina 1 di 1
12/06/2009 10.00

DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI



Alla cortese attenzione del
Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Del Comune di Muscoline

In riferimento all'Autorizzazione a manomissione di suolo pubblico Prot. n. 4346/03 del 03.10.2003 pratica 156/03 inerente l'attraversamento di suolo pubblico in Via S Carlo nel Comune di Muscoline per l'interramento di una linea elettrica per l'allacciamento a nuova cabina, intestata alla Ditta [redacted] ricomprese nelle opere di urbanizzazione del piano di recupero Borgo Antico, intestate alla Soc [redacted]

- 1) Di aver affidato i lavori all'impresa [redacted] e C snc. Con sede in Rezzato (BS)
- 2) Di aver affidato la direzione dei lavori al Geom. [redacted] in qualità di co-titolare dello Studio [redacted] Ing. [redacted] Geom. [redacted] e Arch. [redacted] in sede in [redacted]
- 3) di aver iniziato i lavori sopramenzionati in data 25/11/03

Con osservanza

Muscoline , li 27/11/2003

Il direttore dei lavori



Il committente



[redacted] HOLDING srl
Corso Matteotti 10
20121 MILANO

Enel
Distribuzione
 Direzione Rete
 Unità Territoriale Rete Lombardia
 Zona Brescia
 25126 Brescia (Bs), via Cassala, 13
 Tel. 030 378.1 Fax 02 725652582
 zona.brescia@enel.it

COMUNE DI MUSCOLINE
 Provincia di Brescia
 20 SET. 2003
 Prof. n. 4346
 Segreteria Ufficio: SERVIZIO COMMERCIO
 SERVIZI SOCIALI RAGIONERIA SCUOLA MUNICIPALE
 SERVIZI DEMOGRAFICI TECNICO

10,33 Euro

156/03

Spett.le
 AMMINISTRAZIONE COMUNALE
 di
 25080 MUSCOLINE (BS)

Rif.: LOM/ZBS/PL
 04208 18/09-03

Oggetto: costruzione linea elettrica a 15000 V interrata per allacciamento nuova cab. n. 22490 denominata "Longavina" e linea elettrica a 400 V interrata nel comune di Muscoline (BS).

Vi comunichiamo che la progettata costruzione dell'impianto di cui all'oggetto interesserà il territorio di giurisdizione di codesto Comune, secondo il tracciato riprodotto sull'allegato disegno.

Al fine di poter inoltrare all'Amministrazione Provinciale di Brescia la domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione all'impianto ed all'esercizio delle opere sopracitate, ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 16/8/1982 n° 52 integrata dalla L.R. 5/1/2001 n°1 art.3 comma 82.

CHIEDIAMO

Parere all'attraversamento del territorio comunale ivi comprese le eventuali interferenze con strade ed aree pubbliche di Vostra competenza e di emettere decreto di sub delega in caso di interferenza con il vincolo paesaggistico, ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n° 18.

Permesso per la manomissione del suolo pubblico. A questo proposito vogliate fornirci osservazioni in merito ad eventuali interferenze con Vostri impianti tecnologici.

In attesa di quanto richiesto, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Francesco Rondi
 Francesco Rondi
 Il Responsabile

All: dis. n. 582M in cinque copie

Referente per la pratica R. Periti - Tel. 0365-49.76.31

SS/bp

COMUNE di MUSCOLINE
 Provincia di Brescia
 Ufficio Tecnico

Prot. n. 4346/03
 Data: 3 ottobre 2003

Oggetto: Pratica edilizia n. 156/03
**PARERE ALL'ATTRAVERSAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE
 E AUTORIZZAZIONE ALLA MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO**

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la domanda presentata in data 20.09.2003, protocollata al n. 4346, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 16.08.1982 n.52 integrata dalla legge regionale 05.01.2001 n.1 art.3 comma 82, dalla ditta [redacted] intesa ad ottenere il parere all'attraversamento del territorio comunale e all'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico, di linea elettrica interrata BT a 400V in Via San Carlo in località Longavina a Muscoline;

- Esaminati gli elaborati di progetto allegati alla domanda redatti da [redacted]
- Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
- Vista la legge regionale 16.08.1982 n.52 integrata dalla legge regionale 05.01.2001 n.1 art.3 comma 82;
- Verificato che l'area interessata dai lavori non è soggetta a:
 - vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267,
 - vincolo ambientale ai sensi dell'art. 146, del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 16.08.1982 n.52 integrata dalla legge regionale 05.01.2001 n.1 art.3 comma 82 e **AUTORIZZA LA MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO**, la ditta [redacted] per l'esecuzione dei lavori suindicati, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni ed in conformità al progetto presentato di cui se ne rende un esemplare munito del visto di questo Ufficio Tecnico.

- Il presente parere e autorizzazione di manomissione suolo pubblico sono rilasciate senza pregiudizio alcuno di diritti ed interessi di terzi.
- La data di inizio lavori dovrà essere immediatamente comunicata all'Ufficio Tecnico Comunale per le verifiche del caso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
Prima dell'inizio dei lavori la ditta dovrà verificare l'esistenza di eventuali impianti tecnologici lungo il previsto tracciato al fine di evitare interferenze e danni.
Dovrà essere realizzato il ripristino della pavimentazione stradale con tappetino d'usura che, in relazione alle ridotte dimensioni della Via San Carlo, dovrà essere esteso all'intera carreggiata.

- Per quanto non espressamente citato dalla presente autorizzazione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali vigenti.

Il sottoscritto, Geometra Comunale, attesta di avere oggi consegnato la presente a [redacted] in qualità di [redacted] U.T.C.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
 (Geom. Mario Gobbi)

PRM n. 28/2004
data 23/04/04
47/2004

COMUNE di MUSCOLINE
Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Prat. Ed. n. 189/03

COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia

16 APR. 2004

Prot. n. 2168 Cat. X

Consegna all'ufficio
 SERVIZI SOCIALI
 SERVIZI DEMOGRAFICI
 TRIBUTI
 SEGRETERIA-COMERCIO
 RAGIONERIA
 POLIZIA MUNICIPALE
 TECNICO

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MUSCOLINE**

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni
art. 4 della L.R. 19.11.1999, n.22 e art. 3 della L.R. 23.11.2001, n. 18

Il sottoscritto, _____, nato a _____
in qualità di legale rappresentante della
ditta _____
proprietario dell'immobile ubicato in MUSCOLINE, Via S. CARLO,
distinto con i mappali n. 4089, 4090, foglio n. 5 CT, Censuario di MUSCOLINE,
classificato nel vigente strumento urbanistico in zona A, Centro Storico con P.R. convenzionato il
09/10/2002 a Salò, con atto n° 1393 serie 1

DENUNCIA

che, ai sensi e per gli effetti

dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni,
nonché

dell'art. 4 della legge regionale 19.11.1999, n. 22 e dell'art. 3 della legge regionale 23.11.2001,
n. 18,

darà inizio, **NON PRIMA DI TRENTA GIORNI** dal deposito della presente, ai seguenti lavori:

Revisione della disposizione interna degli appartamenti con la formazione di due nuovi appartamenti (B1 e L1) ed eliminazione dell'appartamento I; frazionamento nel piano interrato del garage B, ottenendo il posto macchina per il nuovo appartamento B1, come meglio specificato nella relazione tecnica in allegato

A tal fine dichiara che:

- 1) l'intervento è definibile quale **VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA** con aumento della superficie utile, lettera e. 1 dell'art. 3 del DPR n. 380/01;
- 2) l'intervento E' subordinato obbligatoriamente a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/01, con aumento della Snr;
- 3) l'immobile è stato oggetto dei precedenti interventi (concessione edilizia n. 189/02 e successiva variante in corso d'opera con DIA n° 6238 in data 30/12/2003); 189/03

NB: Qualora l'immobile sia assoggettato ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di 30 giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, comma 3 del DPR n. 380/01).

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il termine di 30 giorni per l'inizio decorre dall'esito della conferenza di servizi convocata ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, comma 4 del DPR n. 380/01).

- 4) I progettisti dell'intervento suindicato sono:
Geom. _____
Provincia di Brescia, n. 2108;
_____ provincia di Brescia, n. 1653
Entrambi con studio in Muscoline, _____
- 5) Il Direttore dei Lavori dell'intervento suindicato è:
Geom. _____ della Provincia di Brescia, n. 2108,
con studio in Muscoline _____
- 6) L'esecutore dell'intervento suindicato è:
_____ iscritto alla CCIAA della Provincia di Brescia, n. 12516,
- 7) La documentazione, il cui deposito è prescritto da norme speciali, verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse.
- 8) I lavori avranno saranno ultimati entro il termine di validità alla concessione originaria.
- 9) Si impegna a comunicare la data di ultimazione dei lavori e a produrre il collaudo finale, nonché, se previsto dalle norme vigenti, la richiesta del certificato di agibilità.
- 10) L'esecuzione delle opere, di cui alla presente denuncia di inizio attività, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
- 11) Le opere di cui alla presente denuncia sono:
 - GRATUITE, in quanto:
 - riconducibili a quelle indicate all'art. 17 del DPR n. 380/01 e, precisamente alla lettera _____
 - non soggette a permesso di costruire
 - ONEROSE e l'ammontare del contributo di costruzione dovuto è il seguente:
zona urbanistica _____ destinazione _____

Contributo			Versamento effettuato
Urbanizzazione primaria	mc/mq.	Euro	<input type="checkbox"/> con bollettino ccp n. 13854252 presso l'Ufficio postale di _____
		Euro	
Urbanizzazione secondaria	mc/mq.	Euro	<input type="checkbox"/> presso la Tesoreria Comunale in data _____ n. _____ per complessive Euro _____
		Euro	
Costo di costruzione	€ 743.910,15	8%	Euro 59.512,81
Contr. precedente			Euro 59.167,96
Contr. da versare			Euro 344,85 ✓
Art.37, comma 5, DPR 380/01		Euro	Denuncia presentata con lavori in corso.
Diritti di Segreteria		Euro 80,00	Esclusa lett. b) – Eliminazione barriere architettoniche
TOTALE			Euro 424,85

Allega la seguente documentazione:

- Relazione tecnico-illustrativa dettagliata dell'intervento
- Relazione del progettista di asseverazione dell'intervento,
- Elaborati progettuali illustranti l'intervento:
 - Tav. 4A,5A,6A,7A,8A,9A Tavole Stato di fatto DIA n° 6238 del 30/12/2003
 - Tav. 4B,5B,6B,7B,8B,9B Tavole di Variante alla DIA n° 6238 del 30/12/2003
 - Tav. 11A Verifica dell'adattabilità ai sensi della Legge n° 13/89
 - Tav. 14A,15A,16A,17A,18A,19A Tavole di Sovrapposizione
- Documentazione fotografica dello stato di fatto con planimetria dei punti di ripresa;

RC 04/05

COMUNE di MUSCOLINE
Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Prat. Ed. n. **214/04**

COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia

22 DIC. 2004

Prof. n. **7108** Cat.

Consegna all'ufficio: SERVIZI SOCIALI SEGRETERIA-COMERCIO
 SERVIZI SOCIALI RAGIONERIA
 SERVIZI DEMOGRAFICI POLIZIA MUNICIPALE
 TRIBUTI TECNICO

AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MUSCOLINE

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni
art. 4 della L.R. 19.11.1999, n.22 e art. 3 della L.R. 23.11.2001, n. 18

Il sottoscritto, _____, cf. _____, nato a MILANO, il 18/05/1952, residente in MILANO, _____, in qualità di legale rappresentante della ditta _____, con sede in _____, CORSO MATTEOTTI, n. 1/A, proprietario dell'immobile ubicato in MUSCOLINE, Via S. CARLO, distinto con i mappali n. 4195, 4197, foglio n. 5 CT, Censuario di MUSCOLINE, classificato nel vigente strumento urbanistico in zona A, Centro Storico con P.R. convenzionato il 09/10/2002 a Salò, con atto n° 1393 serie 1

DENUNCIA

che, ai sensi e per gli effetti

dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché

dell'art. 4 della legge regionale 19.11.1999, n. 22 e dell'art. 3 della legge regionale 23.11.2001, n. 18,

darà inizio, **NON PRIMA DI TRENTA GIORNI** dal deposito della presente, ai seguenti lavori:

Realizzazione di piscina e relativi vani tecnici interrati

A tal fine dichiara che:

- 1) l'intervento è definibile quale nuova costruzione lettera E.1 dell'art. 3 del DPR n. 380/01;
- 2) l'intervento E' subordinato obbligatoriamente a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/01;
- 3) l'immobile è stato oggetto dei precedenti interventi (concessione edilizia n. 189/02 e successiva variante in corso d'opera con DIA n° 6238 in data 30/12/2003);

NB: Qualora l'immobile sia assoggettato ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di 30 giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, comma 3 del DPR n. 380/01).
Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il termine di 30 giorni per l'inizio decorre dall'esito della conferenza di servizi convocata ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, comma 4 del DPR n. 380/01).

- 4) I progettisti dell'intervento suindicato sono:

Provincia di Brescia, n. 2108;

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia, n. 1653
Entrambi con studio in Muscoline, _____
- 5) Il Direttore dei Lavori dell'intervento suindicato è:
Geom. _____ cf. _____ iscritto all'Ordine/Albo dei Geometri della Provincia di Brescia, n. 2108,
con studio in Muscoline Via E. Ferrari, n. 15, tel. 0365/31626;
- 6) L'esecutore dell'intervento suindicato è:

iscritto alla CCIAA della Provincia di Brescia, n. 12516,
con sede in Rezzato _____
- 7) La documentazione, il cui deposito è prescritto da norme speciali, verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse.
- 8) I lavori saranno ultimati entro 24 mesi.
- 9) Si impegna a comunicare la data di ultimazione dei lavori e a produrre il collaudo finale, nonché, se previsto dalle norme vigenti, la richiesta del certificato di agibilità.
- 10) L'esecuzione delle opere, di cui alla presente denuncia di inizio attività, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
- 11) Le opere di cui alla presente denuncia sono:
 - GRATUITE, in quanto:
 - riconducibili a quelle indicate all'art. 17 del DPR n. 380/01 e, precisamente alla lettera _____
 - non soggette a permesso di costruire
 - ONEROSE e l'ammontare del contributo di costruzione dovuto è il seguente:
zona urbanistica _____ destinazione _____

Contributo			Versamento effettuato
Urbanizzazione primaria			<input type="checkbox"/> con bollettino ccp n. 13854252 presso l'Ufficio postale di _____
mo/mq	€uro	€uro	
Urbanizzazione secondaria			<input type="checkbox"/> presso la Tesoreria Comunale in data _____ n. _____ per complessive €uro _____
mo/mq	€uro	€uro	
Costo di costruzione			
€	%	€uro	
Contr. da versare	€uro		
Art.37, comma 5, DPR 380/01	€uro		Denuncia presentata con lavori in corso.
Diritti di Segreteria	€uro		Esclusa lett. b) – Eliminazione barriere architettoniche
TOTALE			€uro

Allega la seguente documentazione:

- Relazione tecnico-illustrativa dettagliata dell'intervento
- Relazione del progettista di asseverazione dell'intervento;
- Elaborati progettuali illustranti l'intervento:
 - Tav. U
- Documentazione fotografica dello stato di fatto con planimetria dei punti di ripresa;
- Copia del titolo di proprietà;
- Relazione e dichiarazione del progettista di cui all'art. 10 del DM. n.236/86 e art. 1 della legge n. 13/89, della legge regionale n. 6/89 (eliminazione delle barriere architettoniche);

- Prospetto per la determinazione provvisoria del contributo art. 16 e seguenti del DPR n. 380/01;
- Versamenti _____

Data: 21/12/2004

Il proprietario/denunciante

[Signature]

Il Progettista

[Signature]
 COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
 N. 1653

L'esecutore dei lavori

[Signature]
 EDL3

Il Direttore dei Lavori

[Signature]
 COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
 N. 1653

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto, Geom. Cirani Giuseppe, nato a Muscoline il 13/11/1943, residente in Muscoline Piazza Roma, n. 26, cf. CRN GPP 43S13 F820V, iscritto all'Ordine/Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n. 2108, con studio in Muscoline Via E. Ferrari, n. 19, tel. 0365/31626, nella sua qualità di progettista dell'intervento sopra indicato,

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che le opere da eseguire consistono:
 Vedi Relazione Tecnica in Allegato

e, consapevole di assumere la qualità di persona incaricata di servizio di pubblica utilità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

ASSEVERA

1. la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico adottato od approvato, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. che l'immobile, oggetto delle opere,
 - NON E' assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490,
 - NON E' assoggettato a vincolo idrogeologico
 - NON E' assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - artistiche;
 - NON E' oggetto di prescrizioni degli strumenti urbanistici a obblighi di convenzionamento;

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla denuncia di attività edilizia sopra richiamata.

Muscoline, li 21/12/2004



ISTRUTTORIA

1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

- DENUNCIA COMPLETA.** 28-01-05
- DENUNCIA CARENTE** di:
 - Relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento;
 - Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - Elaborati progettuali illustranti l'intervento:
 - Estratto dello strumento urbanistico;
 - Estratto di mappa aggiornato e coerenziato;
 - Planimetria _____
 - Piante _____
 - Sezioni _____
 - Prospetti _____

INTEGRAZIONE

- Richiesta in data venamente contr. contraria
- Pervenuta in data _____

2 - VERIFICA DI CONFORMITA'

- INTERVENTO CONFORME:** Si prende atto della presente denuncia.
- INTERVENTO DIFFORME** da:
 - Strumento urbanistico vigente o adottato
 - Regolamento edilizio vigente
 - Norme di sicurezza
 - Norme igienico-sanitarie
 - Dichiarazioni non veritiere

che portano all'adozione dei seguenti provvedimenti:

Copia della presente denuncia viene trasmessa all'Ufficio di Polizia Municipale per i controlli di competenza.
 Il Responsabile del procedimento
 Data: 28-01-05

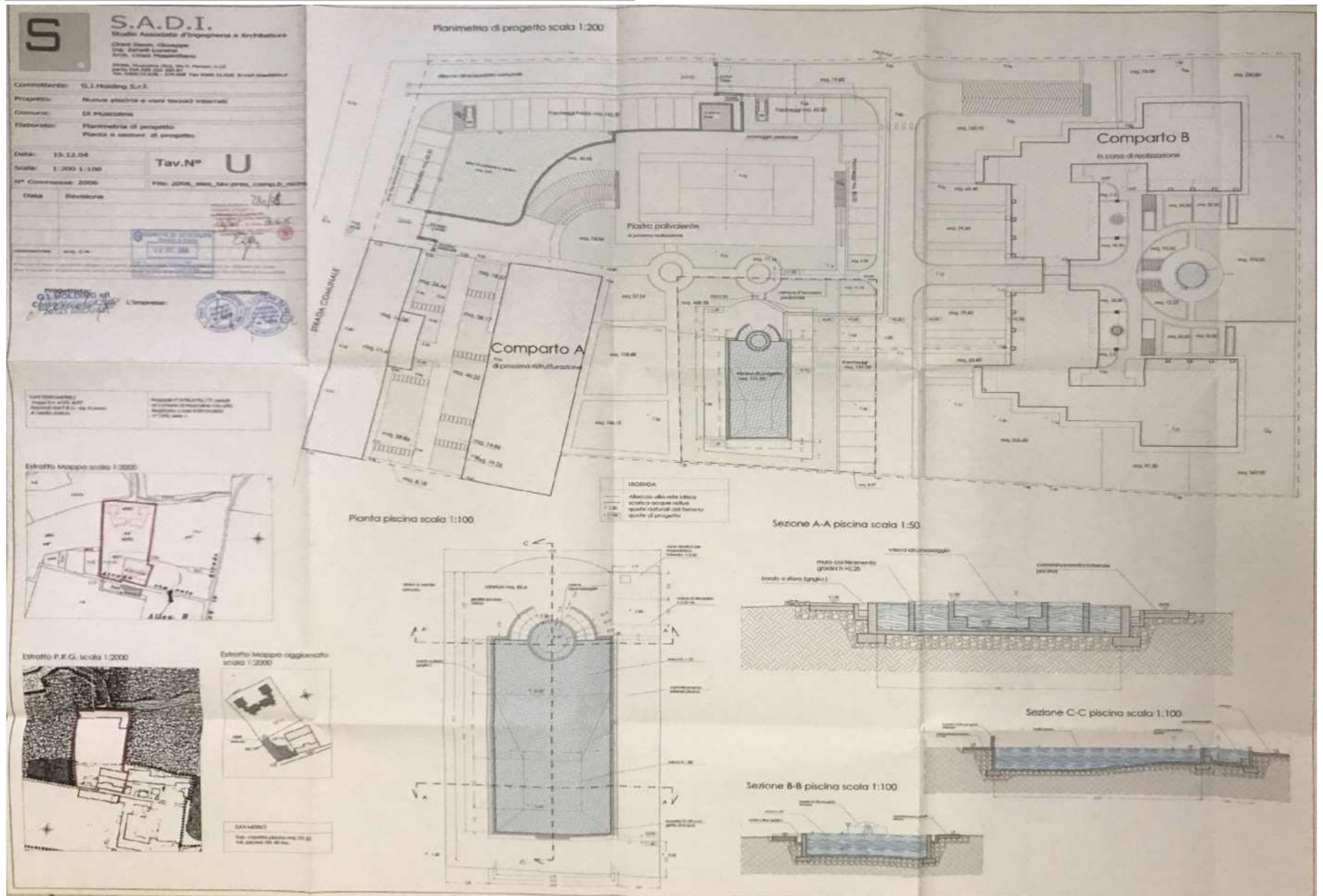
COMUNE DI MUSCOLINE - Ufficio Tecnico

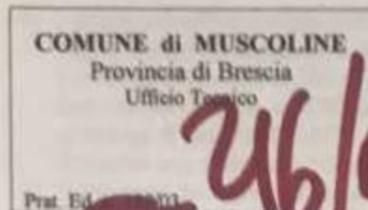
Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data _____ e protocollata al n. _____

La presente è copia conforme all'originale, depositato in atti, restituita al richiedente in data odierna.

Data, _____

Il Responsabile UTC
 (Geom. Mario Gobbini)





AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MUSCOLINE

Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni
art. 4 della L.R. 19.11.1999, n.22 e art. 3 della L.R. 23.11.2001, n. 18

Il sottoscritto, DE POLI DE LUIGI CLAUDIO, cf. DPL CLD 52E18 F205Y, nato a MILANO, il 18/05/1952, residente in MILANO, PIAZZA REPUBBLICA, n. 19, in qualità di legale rappresentante della ditta G.I. HOLDING, cf. 01657020069, P. Iva 12231890158 con sede in MILANO, CORSO MATTEOTTI, n° 1/A, proprietario dell'immobile ubicato in MUSCOLINE, Via S. CARLO, distinto con i mappali n. 4089, 4090, foglio n. 5 CT, Censuario di MUSCOLINE, classificato nel vigente strumento urbanistico in zona A, Centro Storico con P.R. convenzionato il 09/10/2002 a Salò, con atto n° 1393 serie 1

DENUNCIA

che, ai sensi e per gli effetti

- dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché
 - dell'art. 4 della legge regionale 19.11.1999, n. 22 e dell'art. 3 della legge regionale 23.11.2001, n. 18,
- darà inizio, **NON PRIMA DI TRENTA GIORNI** dal deposito della presente, ai seguenti lavori:

- Revisione della disposizione dei garage C e N, miglioramento della disposizione di alcuni locali adibiti a lavanderia e/o cantina; tamponamento di una finestra a piano Terra e di due finestre a Piano Interrato; a piano Primo modifica di alcune tramezze per migliorarne la funzionalità, come meglio specificato nella relazione tecnica in allegato**

A tal fine dichiara che:

- 1) l'intervento è definibile quale **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** con modifiche interne, lettera b) dell'art. 3 del DPR n. 380/01;
- 2) l'intervento E' subordinato obbligatoriamente a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/01, con modifica dei prospetti;
- 3) l'immobile è stato oggetto dei precedenti interventi (concessione edilizia n. 189/02; successiva 1° variante in corso d'opera con DIA n° 6238 in data 30/12/2003 e 2° variante in corso d'opera con DIA n° 28/2004 in data 23/04/2004);

NB: Qualora l'immobile sia assoggettato ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di 30 giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, comma 3 del DPR n. 380/01).
Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il termine di 30 giorni per l'inizio decorre dall'esito della conferenza di servizi convocata ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti (art. 23, comma 4 del DPR n. 380/01).

- 4) I progettisti dell'intervento suindicato sono:
Geom. Cirani Giuseppe, cf. CRN GPP 43S13 F820V, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia, n. 2108;
Ing. Zanelli Luciano, cf. ZNL LCN 56A19 H484O, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia, n. 1653
Entrambi con studio in Muscoline, Via E. Ferrari, n. 19, tel. 0365/31626;
- 5) Il Direttore dei Lavori dell'intervento suindicato è:
Geom. Cirani Giuseppe, cf. CRN GPP 43S13 F820V, iscritto all'Ordine/Albo dei Geometri della Provincia di Brescia, n. 2108,
con studio in Muscoline Via E. Ferrari, n. 19, tel. 0365/31626;
- 6) L'esecutore dell'intervento suindicato è:
Impresa Edil 3 di Marchetti & C., p. Iva 03533080176,
iscritto alla CCIAA della Provincia di Brescia, n. 12516,
con sede in Rezzato Via Papa Giovanni XXXIII n. 83;
- 7) La documentazione, il cui deposito è prescritto da norme speciali, verrà depositata nei termini indicati dalle norme stesse.
- 8) I lavori saranno ultimati entro il termine di validità alla concessione originaria.
- 9) Si impegna a comunicare la data di ultimazione dei lavori e a produrre il collaudo finale, nonché, se previsto dalle norme vigenti, la richiesta del certificato di agibilità.
- 10) L'esecuzione delle opere, di cui alla presente denuncia di inizio attività, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
- 11) Le opere di cui alla presente denuncia sono:
 - GRATUITE, in quanto:
 - riconducibili a quelle indicate all'art. 17 del DPR n. 380/01 e, precisamente alla lettera _____
 - non soggette a permesso di costruire
 - ONEROSE e l'ammontare del contributo di costruzione dovuto è il seguente:
zona urbanistica _____ destinazione _____

Contributo			Versamento effettuato
Urbanizzazione primaria	mc/mq.	€uro	<input type="checkbox"/> con bollettino ccp n. 13854252 presso l'Ufficio postale di _____
		€uro	
Urbanizzazione secondaria	mc/mq.	€uro	<input type="checkbox"/> presso la Tesoreria Comunale in data _____ n. _____
		€uro	
Costo di costruzione	€	8%	per complessive €uro _____
Contr. da versare	€uro		
Art.37, comma 5, DPR 380/01	€uro		Denuncia presentata con lavori in corso.
Diritti di Segreteria	€uro	80,00	Esclusa lett. b) – Eliminazione barriere architettoniche
TOTALE			€uro

Allega la seguente documentazione:

- × Relazione tecnico-illustrativa dettagliata dell'intervento
- × Relazione del progettista di asseverazione dell'intervento;
- × Elaborati progettuali illustranti l'intervento:
 - × Tav. 4B,5B,6B,7B,8B,9B Tavole Stato di fatto DIA n° 28/2004 del 23/04/2004
 - × Tav. 4C,5C,6C,7C,8C,9C Tavole di Variante alla DIA n° 28/2004 del 23/04/2004
 - × Tav. 11B Verifica dell'adattabilità ai sensi della Legge n° 13/89
 - × Tav. 14B,15B,16B,17B,18B,19B Tavole di Sovrapposizione
- × Documentazione fotografica dello stato di fatto con planimetria dei punti di ripresa;
- Copia del titolo di proprietà;

- Relazione e dichiarazione del progettista di cui all'art. 10 del DM n.236/86 e art. 1 della legge n. 13/89, della legge regionale n. 6/89 (eliminazione delle barriere architettoniche);
- Prospetto per la determinazione provvisoria del contributo art. 16 e seguenti del DPR n. 380/01;
- Versamenti

Data: 23/12/2004

Il proprietario/denunciante

G.I. HOLDING S.R.L.
Corso ...
20121 MILANO

L'esecutore dei lavori

EDIL3

Il Progettista
Geom. Cirani Giuseppe
Muscoline

Il Direttore dei Lavori

Geom. Cirani Giuseppe
Muscoline

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto, Geom. Cirani Giuseppe, nato a Muscoline il 13/11/1943, residente in Muscoline Piazza Roma, n. 26, cf. CRN GPP 43S13 F820V, iscritto all'Ordine/Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n. 2108, con studio in Muscoline Via E. Ferrari, n. 19, tel. 0365/31626, nella sua qualità di progettista dell'intervento sopra indicato,

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che le opere da eseguire consistono:
Vedi Relazione Tecnica in Allegato

e, consapevole di assumere la qualità di persona incaricata di servizio di pubblica utilità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale,

ASSEVERA

1. la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico adottato od approvato, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. che l'immobile, oggetto delle opere,
 - NON E' assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490,
 - NON E' assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi
 - NON E' assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - artistiche,
 - NON E' oggetto di prescrizioni degli strumenti urbanistici a obblighi di convenzionamento;

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla denuncia di attività edilizia sopra richiamata.

Muscoline, li 23/12/2004

Il Progettista
Geom. Cirani Giuseppe
Muscoline

ISTRUTTORIA

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

DENUNCIA COMPLETA.

DENUNCIA CARENTE di:

- Relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento;
- Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento;
- Elaborati progettuali illustranti l'intervento:
 - Estratto dello strumento urbanistico;
 - Estratto di mappa aggiornato e coerenzato;
 - Planimetria _____
 - Piante _____
 - Sezioni _____
 - Prospetti _____
- INTEGRAZIONE
 - Richiesta in data _____
 - Pervenuta in data _____

VERIFICA DI CONFORMITA'

INTERVENTO CONFORME: Si prende atto della presente denuncia.

INTERVENTO DIFFORME da:

- Strumento urbanistico vigente o adottato
- Regolamento edilizio vigente
- Norme di sicurezza
- Norme igienico-sanitarie
- Dichiarazioni non veritiere

che portano all'adozione dei seguenti provvedimenti:

Copia della presente denuncia viene trasmessa all'Ufficio di Polizia Municipale per i controlli di competenza.

Data:

24 DIC. 2004



Il Responsabile del procedimento

COMUNE DI MUSCOLINE - Ufficio Tecnico

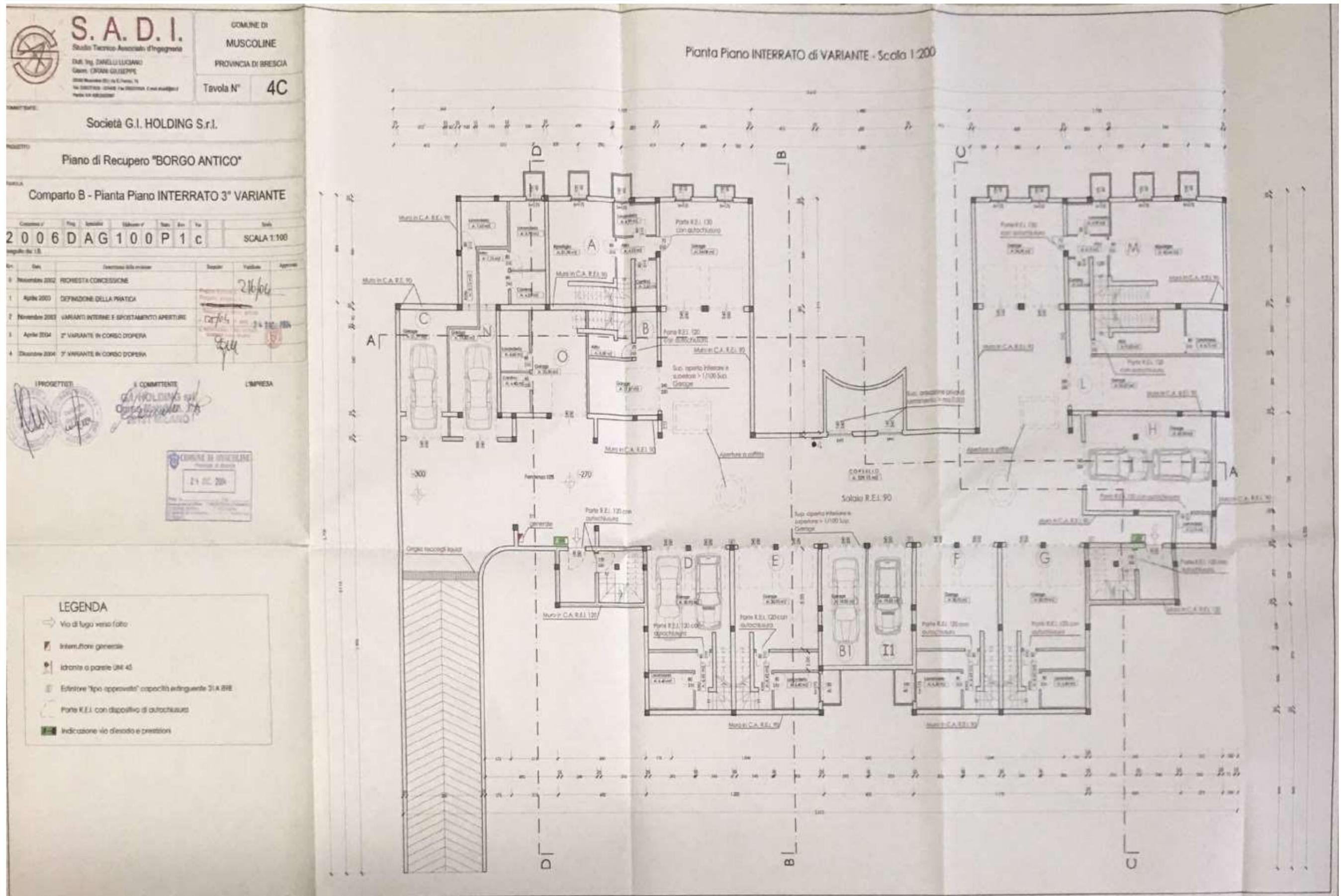
Denuncia di inizio attività edilizia presentata in data _____ e protocollata al n. _____

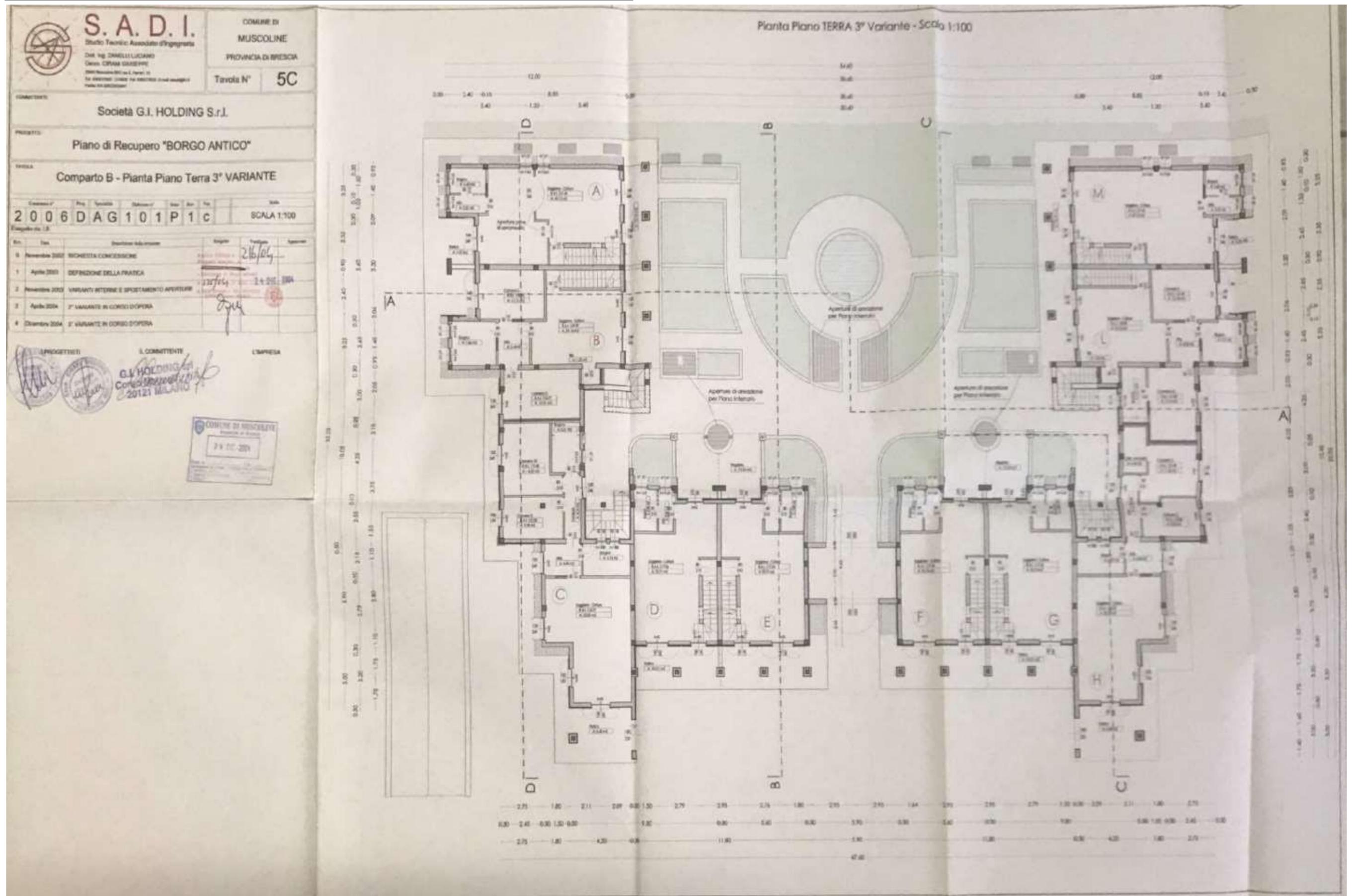
La presente è copia conforme all'originale, depositato in atti, restituita al richiedente in data odierna.

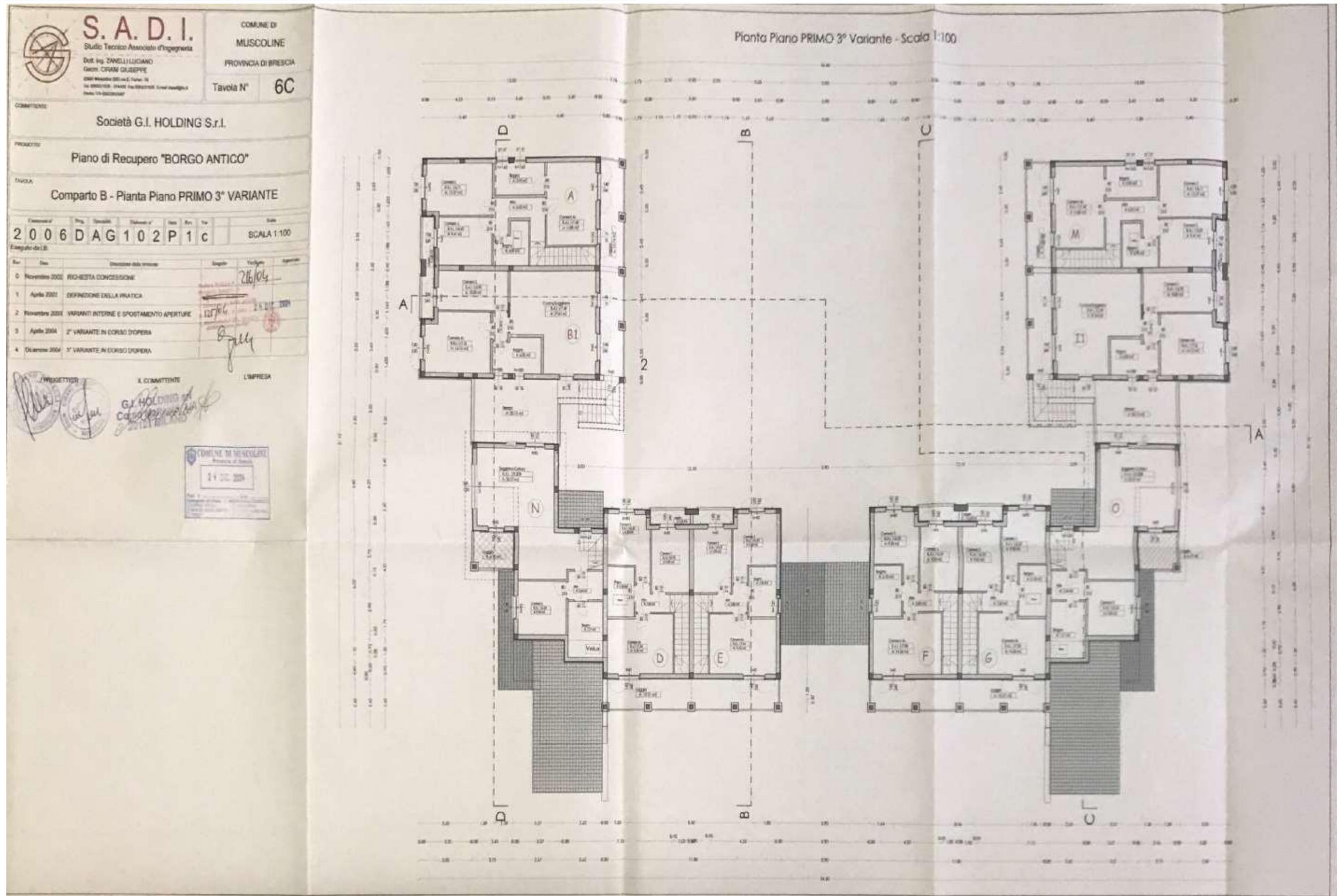
Data _____

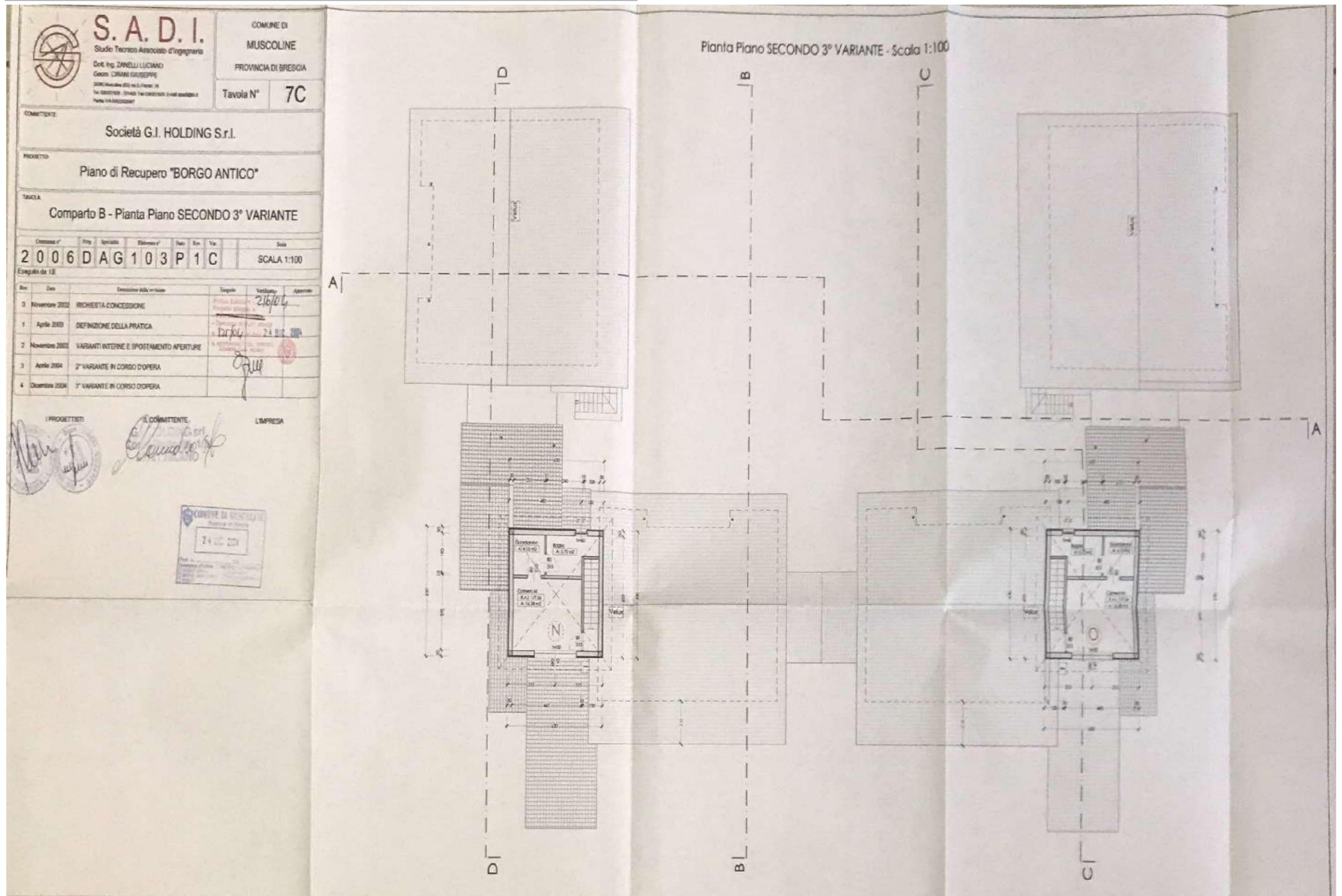
Il Responsabile UTC
(Geom. Mario Gobbini)

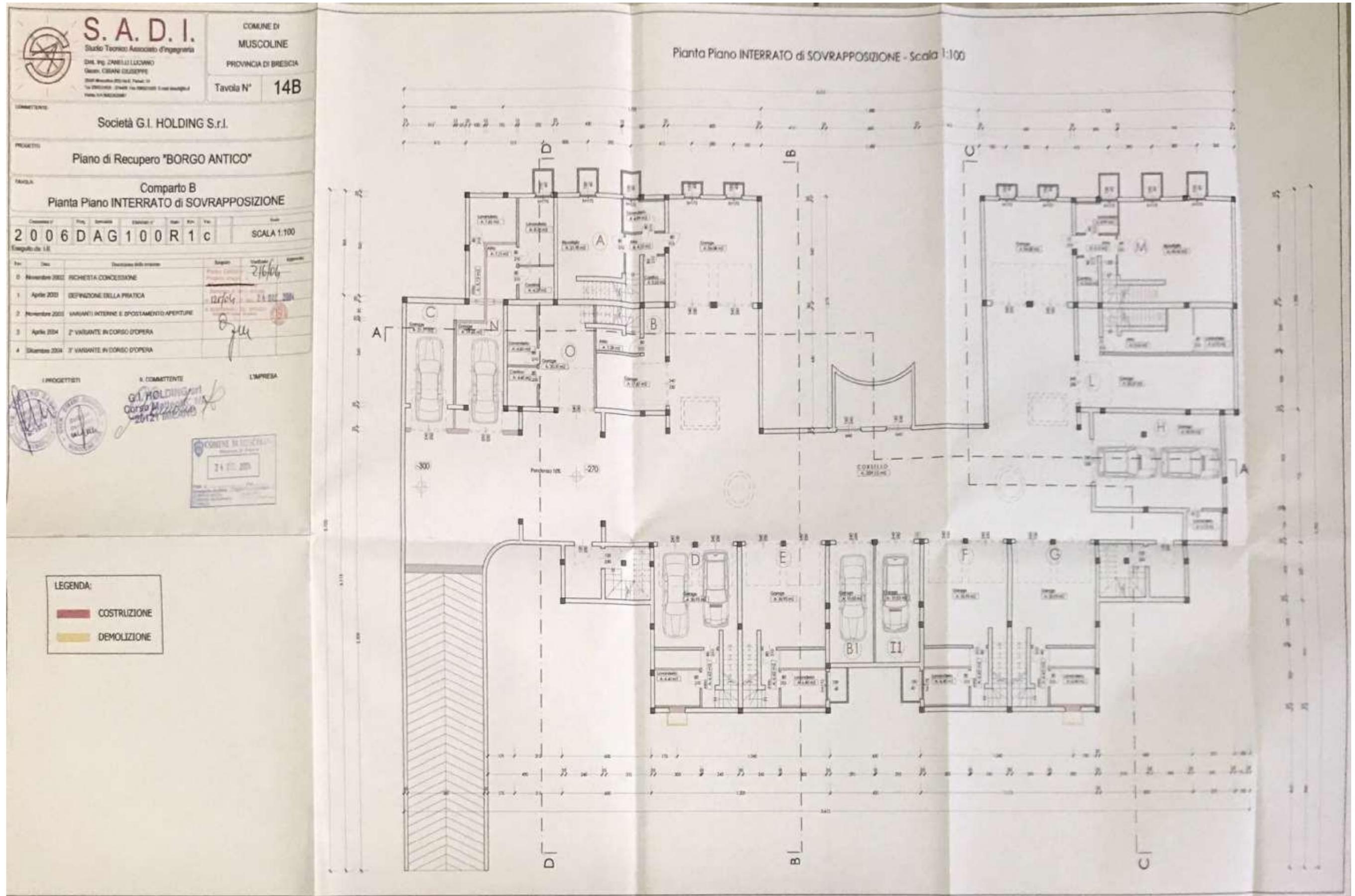
InfG88 - 0603 Rel.2a - dia03.doc

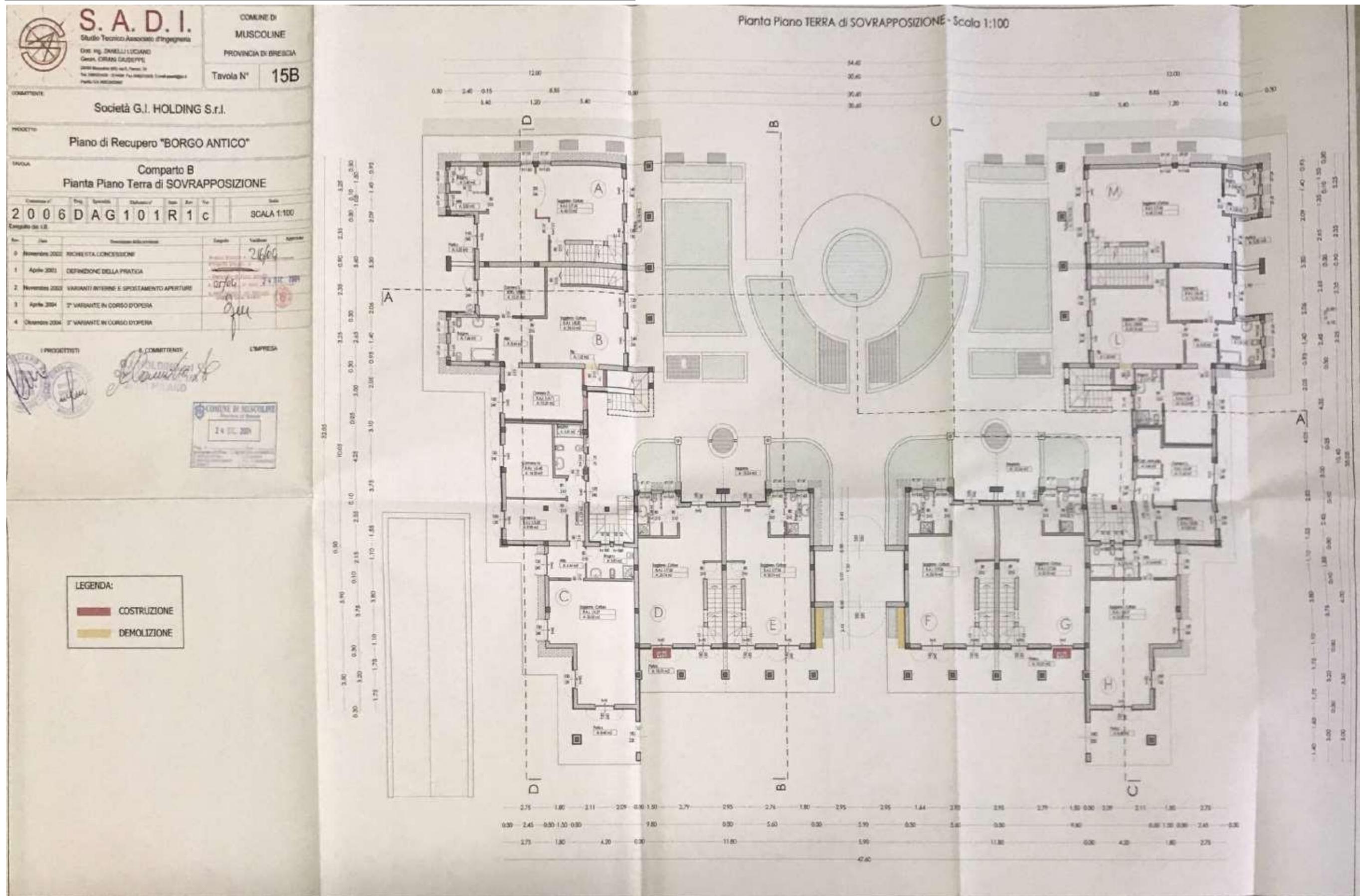


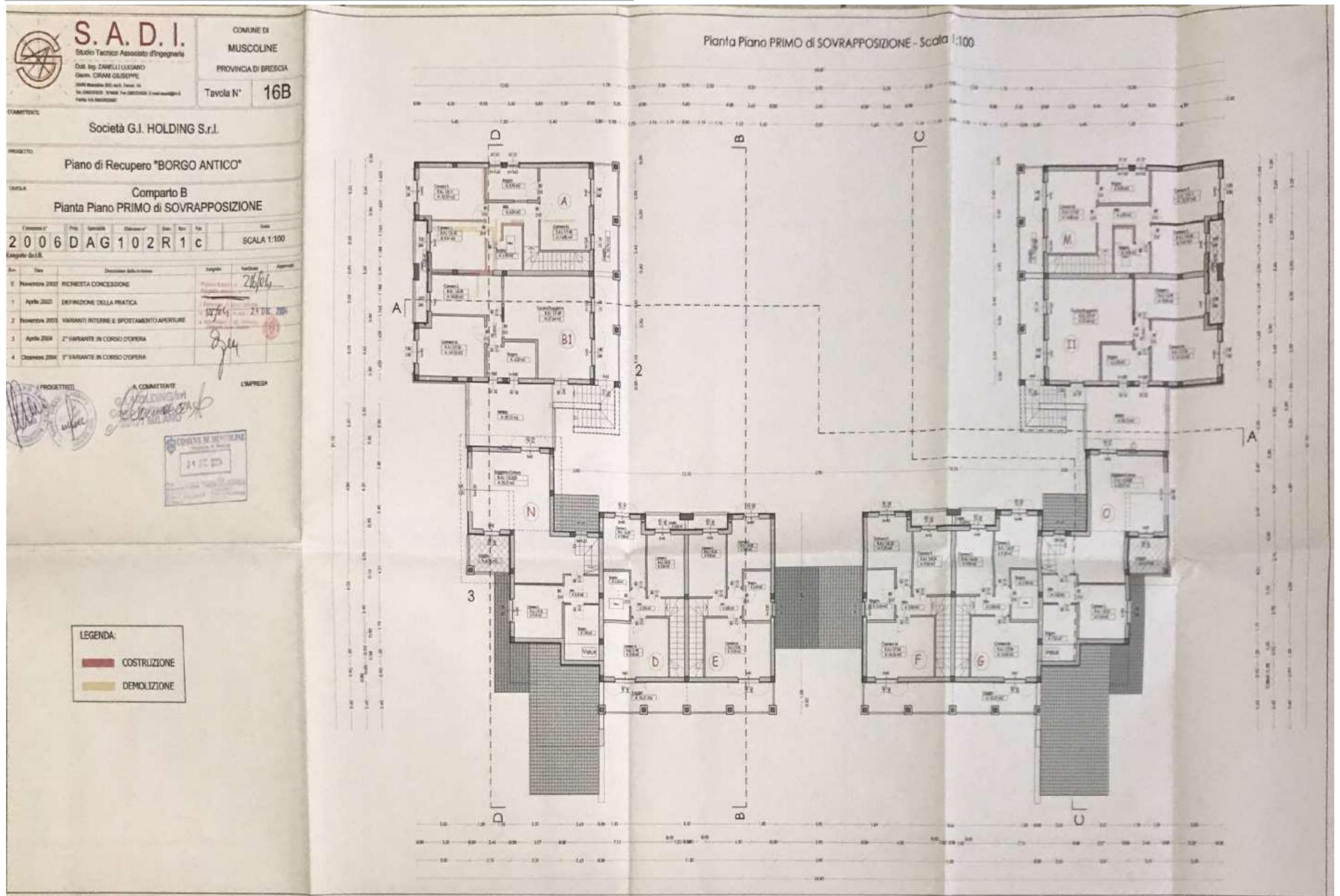


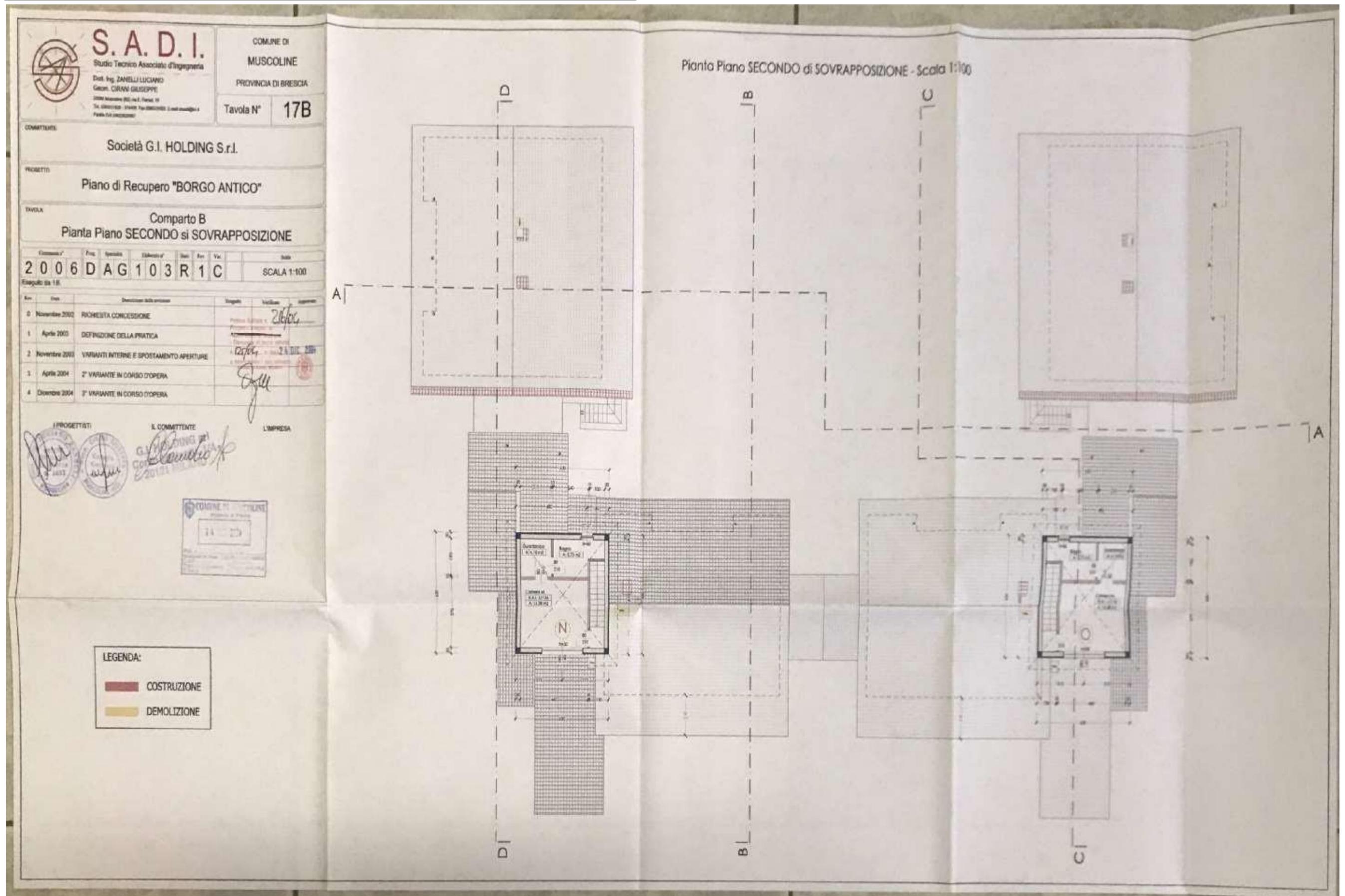












**AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MUSCOLINE**

Il sottoscritto **DE POLI DE LUIGI CLAUDIO**
 cf. ... DPL CLD 52E18 F205Y nato a ... MILANO il ... 18/05/1952
 residente in ... MILANO Via ... PIAZZA REPUBBLICA
 n. ... 19 tel., in qualità di (1):
 proprietario,
 legale rappresentante della ditta (2) ... G.I. Holding Srl
 cf. ... 01657020069 Partita IVA ... 12231890158
 con sede in ... MILANO Via ... CORSO MATTEOTTI n1/A, tel.
 in relazione all'intervento di (3) ... DEMOLIZIONE CAPANNONE AVICOLO E RISTRUTTURAZIONE CON PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "BORGO ANTICO"
 eseguito sull'immobile sito in Via ... San Carlo n.
 sui mappali n. ... 4195-4197 foglio ... 5 NCT Censuario di ... Longavina
 sui mappali n. foglio Nceu Sezione di
 in forza della concessione edilizia n. ... 189/02 del 28/05/03
 e successive varianti DIA n. ... 6238 del ... 30/12/03 DIA n. ... 28/2004 del 23/04/04 DIA n. 125/04 del 24/12/04.
 lavori iniziati il 01/09/03 ... ed ultimati il 07.12.05

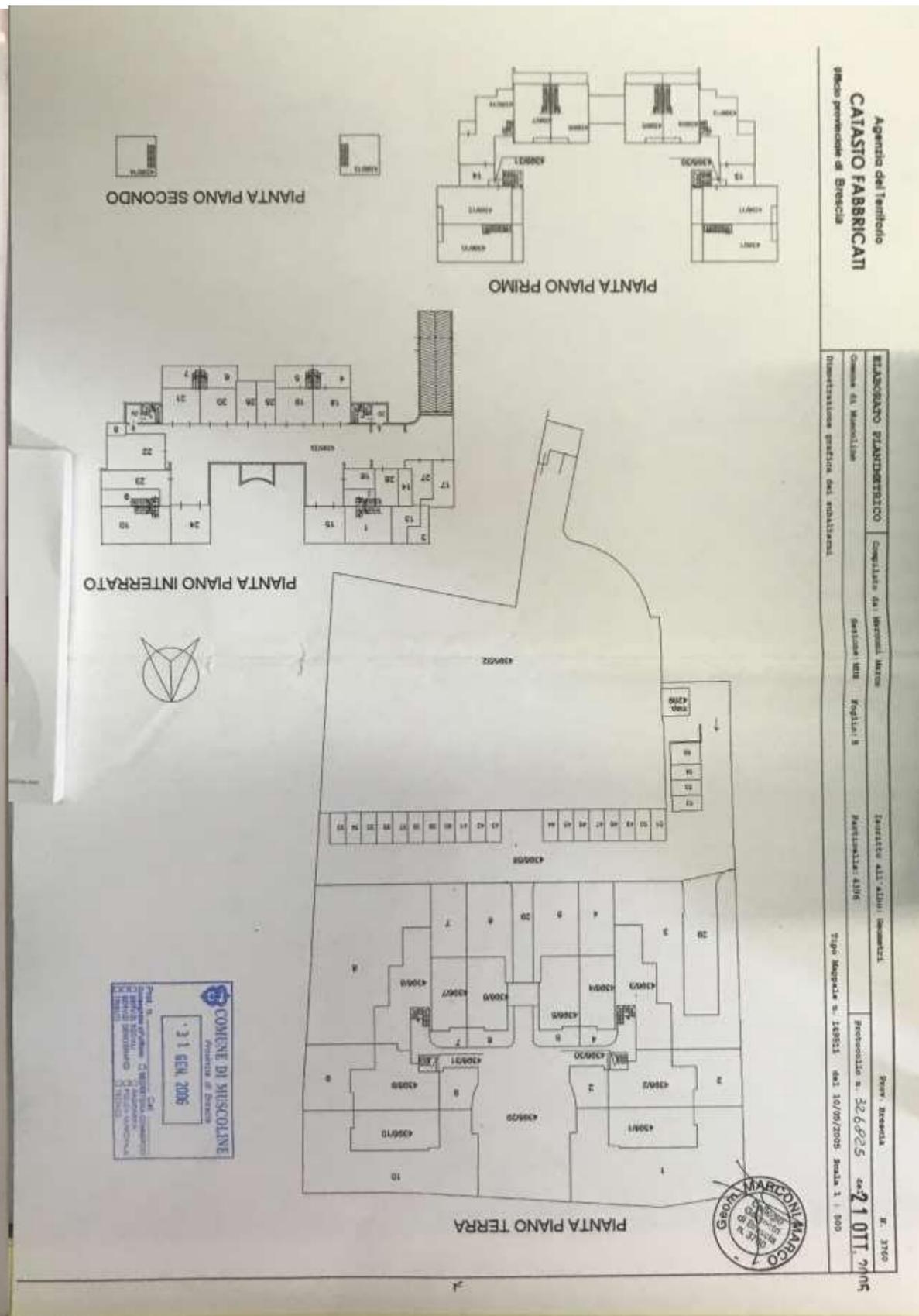
CHIEDE
 ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425
IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

A tal fine allega alla presente i documenti sottoelencati (5):

- Certificato di collaudo statico,
- Dichiarazione del Direttore Lavori che attesti l'idoneità statica delle strutture non soggette a collaudo,
- Copia del tipo mappale e delle schede planimetriche con l'attestazione di avvenuta presentazione al catasto,
- Dichiarazione di conformità del Direttore Lavori (art. 4 DPR n. 425/94),
- Attestazione del versamento di €. 16,00 per diritti di Segreteria,
- Attestazione del versamento di €. per diritti di sopralluogo,
- Copia delle ricevute di eventuali rate di saldo degli oneri concessori,
- Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche dell'isolamento termico (art. 29 legge n. 10/91),
- Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo dell'impianto (art. 11 legge n. 46/90):
 - elettrico radiotelevisivo
 - di riscaldamento e climatizzazione di protezione scariche atmosferiche
 - di trasporto ed utilizzazione del gas idrosanitario e di trattamento acqua
 - di protezione antincendio di sollevamento
- Perizia giurata o dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (art. 11 DM. n. 236/89),
- Certificato di prevenzione incendi o nulla-osta (se dovuto),
- Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, nel sottosuolo o in altri recapiti rilasciata in data 14.10.2004 da Comune di Muscoline

Data, li 24.01.06

Il richiedente
G.I. HOLDING S.R.L.
 20121 MILANO



P.G.T. VIGENTE

COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2011

PIANO DELLE REGOLE

R.3 - Relazione del Piano delle Regole

Adottato con delibera del C.C. n°
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°
del

Il Responsabile del Procedimento

Pubblicato sul B.U.R.L. n°
del

Il Segretario

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Guido Bellandi
Arch. Raffaella Camisani
Arch. Rossella Cervati
Arch. Fabio Facchetti

CONSULENTI

Arch. Alessandro Anelotti
Dott. Agr. Diego Balduzzi
Dott. Fulvio Bottarelli
Dott. Geol. Laura Ziliani



Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

INDICE

INTRODUZIONE	2
I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE	4
LE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	5
1 - LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	5
2 - GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	6
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	6
AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	12
AMBITI PRODUTTIVI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	18
COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO O IN ITINERE	19
3 - GLI AMBITI DEL TESSUTO EXTRAURBANO	19
AMBITI AGRICOLI	19
EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	25
IL COMPENSORIO DELLE COLLINE MORENICHE E DEL FIUME CHIESE	25

Piano delle Regole
R.3 Relazione

1

Modificata in base alle osservazioni accdte e al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

2 - Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali e/o produttivi che, per collocazione, dimensioni ed altre caratteristiche appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi liberi da edificazione.

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di stabilire l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio.

Nell'analisi di approfondimento sullo stato degli edifici esistenti sono stati valutati:

- il numero di piani;
- il grado di utilizzazione;
- la tipologia edilizia;
- lo stato di conservazione;
- la destinazione d'uso dei diversi piani;
- il rapporto di copertura per isolati;
- l'indice fondiario per isolati;
- l'indice di utilizzazione fondiaria per isolati.

Sulla base degli elementi di approfondimento sopra riportati sono state valutate le caratteristiche qualitative e quantitative dell'edificato esistente oltre che la densità edilizia di tutte le porzioni di territorio.

Nuclei di antica formazione

L'indagine conoscitiva approfondita per i nuclei di antica formazione è stata finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico, sia dell'edificato che degli spazi aperti (strade, piazze, corti, broli, ...) attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce le modalità di intervento da attuare.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione;
- elaborazione di una normativa specifica.

Il rilievo dei nuclei di antica formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (Mappe Catastali Napoleoniche del 1809, Mappe Catastali Austriache del 1852, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Muscoline;
- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici (appartenenti a nuclei di antica formazione e non).

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei nuclei di antica formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, giardini di ville o palazzi storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei nuclei di antica formazione, presenti sia in ambito urbano che extraurbano, è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

Infatti, attraverso il rilievo, si è potuto innanzitutto stabilire lo stato di conservazione dei nuclei storici, con particolare attenzione per le emergenze e per gli scenari caratterizzati da alterazioni profonde e incoerenza con il contesto.

Solo in questo modo si sono potuti pianificare i giusti interventi a cui sottoporre non solo il singolo fabbricato, ma anche interi complessi edificati per garantire la tutela complessiva mantenendone o ripristinandone l'identità storica originaria.

A tal proposito, per ciascun edificio è stata stabilita una modalità di intervento, che tenesse conto di:

- l'interesse storico-culturale;
- la valenza tipologica;
- il valore ambientale;
- la destinazione d'uso;
- le trasformazioni strutturali a cui è stato sottoposto nel corso degli anni il fabbricato stesso.

Conseguentemente al lavoro sopra descritto, sono state individuate diverse categorie tipologiche di intervento associate a specifiche norme:

- Categoria A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale: sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- Categoria A2 - Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico: sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata;
- Categoria A3* - Edifici di valore tipologico: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, per i quali si è individuato un valore tipologico;
- Categoria A4 - Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale: si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica;

- Categoria A4* - Fabbricati nuovi privi di valore ambientale: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, inclusi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione in base a criteri di omogeneità territoriale;
- Categoria A5 - Fabbricati in contrasto con l'ambiente: sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Le tavole R.2a e R.2b "Nuclei di antica formazione – Categorie di intervento" (in scala 1:1000) individuano gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.

E' stata infine redatta una norma specifica (art. 4.8 c.18 "Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione") finalizzata a favorire interventi di recupero edilizio e funzionale all'interno dei nuclei stessi, anche attraverso operazioni edilizie ed urbanistiche che prevedano la demolizione e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito di volumetrie prive di valore storico-testimoniale.

Il Piano delle Regole individua comparti soggetti a normativa particolareggiata anche all'interno dei nuclei di antica formazione. Di seguito una sintetica descrizione dei contenuti e degli obiettivi per ogni comparto individuato

- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 1 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 1 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di realizzare un portico della lunghezza massima di 10 m, e della profondità massima di 4 m. La superficie coperta massima ammessa è di 35 mq. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 2 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 2 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Morzone, è data la possibilità di realizzare un ampliamento dell'edificio residenziale con una slp predefinita pari a 100 mq. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato e al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 3 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 3 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Cabiainco, è ammessa la chiusura del portico esistente prevedendo la possibilità di ampliamento dello stesso verso ovest per 70cm con il

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

mantenimento delle altezze esistenti. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 4 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 4 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di San Quirico, è ammessa la realizzazione di un portico, sul lato dell'edificio non prospiciente la strada pubblica, della profondità massima di 4 m. La superficie coperta massima ammessa è di 50 mq. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 5 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 5 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nella frazione di Castello (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), è data la possibilità di riallineare la gronda e il colmo dell'edificio esistente in conformità con il fabbricato adiacente. Tale possibilità è concessa esclusivamente per il lato prospiciente la corte interna. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
Qualora il vicino ottenesse la facoltà di sovralzare il proprio fabbricato, sarà ammesso il sopralzo fino al nuovo filo di gronda. In tal caso l'intervento sarà oggetto di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato e sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento sarà comunque subordinato alla realizzazione del sopralzo del fabbricato adiacente, rispetto al profilo del quale dovrà allinearsi.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 21 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 21 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare un portico, destinato a ricovero autoveicoli, della lunghezza massima di 17 m. e della profondità massima di 5 m. La superficie coperta massima ammessa è di 85 mq. È ammessa altresì la realizzazione di una gronda, profondità massima 2 m., sul corpo di fabbrica delimitante la proprietà sul lato ovest. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 29 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 29 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 28 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 30 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 30 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 82 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

- piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 31 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 31 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 414 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 32 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 32 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 33 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari ad 1 piano. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 33 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 33 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 555 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 34 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 34 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Moniga del Bosco, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 37 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 35 dal Piano delle Regole
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 35 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Moniga del Bosco, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 35 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

- valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 36 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 36 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Morsone, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 43 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 37 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 37 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di San Quirico, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 105 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento piani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 43 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 43 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Cabianco, è data la possibilità di realizzare una slp predefinita in aggiunta all'esistente pari a 50 mq a destinazione residenziale e di altezza massima inferiore o pari all'esistente. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 45 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 45 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è ammesso il sopraizo dell'edificio per un'altezza massima, misurata sia in colmo che in gronda, pari a 1m. Gli elementi architettonici e decorativi presenti devono essere oggetto di tutela e restauro Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 47 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 47 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castrezzone, è ammessa la possibilità di traslare il cancello esistente.
 - Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 53 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 53 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una slp predefinita pari a 560 mq a destinazione residenziale e di altezza non superiore a quella

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

degli edifici confermini salvo diverse indicazioni vincolanti della commissione per il paesaggio. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato o piano attuativo. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento è soggetto alle indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 2.8 delle presenti NTA.

- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 62 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 62 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di sovralzare la porzione di fabbricato fino al filo di gronda del fabbricato adiacente. L'intervento sarà oggetto di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato e sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 65 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 65 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castrezzone, è ammesso, previa approvazione di permesso di costruire convenzionato e sottoposto il progetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, il riallineamento della linea di gronda con riferimento all'edificio limitrofo posto a sud.
- Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 71 dal Piano delle Regole
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 71 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è ammessa la realizzazione di una superficie coperta massima pari a 25 mq da destinare ad autorimessa. L'altezza massima interna non dovrà superare i 2,4m e comunque non eccedere l'altezza del muro a cui addossarsi. La nuova copertura dovrà essere aperta su tre lati ed essere congrua, per forme e materiali, con il contesto storico in cui è inserita. L'intervento sarà oggetto di permesso di costruire o DIA con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

Al fine di migliorare la qualità edilizia dei futuri progetti ed il loro inserimento paesistico nel contesto di riferimento, l'Amministrazione Comunale potrà sottoporre a parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, anche pratiche edilizie e urbanistiche non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico e non sottoposte per legge ad autorizzazione paesistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e della L. R. 12/2005. Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è valutare tutti gli interventi che possano creare particolare e significativo impatto paesistico.

Piano delle Regole
 R.3 Relazione

12

Modificata in base alle osservazioni accdite e al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12
Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2011
DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

P.2.9 - S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con delibera del C.C. n° del	Il Sindaco
Approvato con delibera del C.C. n° del	Il Responsabile del Procedimento
Pubblicato sul B.U.R.L. n° del	Il Segretario

PROGETTISTA
Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI
Arch. Guido Bellandi
Arch. Raffaella Camisani
Arch. Rossella Cervati
Arch. Fabio Facchetti

CONSULENTI
Arch. Alessandro Anelotti
Dott. Agr. Diego Balduzzi
Dott. Fulvio Bottarelli
Dott. Geol. Laura Ziliani



Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi
P.2.9-S.7-R.4 Norme Tecniche di Attuazione
Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia

1

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

INDICE

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI	4
ARTICOLO 1.1 – CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
ARTICOLO 1.2 – FINALITÀ DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.3 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.4 – EFFICACIA DELLE NORME	7
ARTICOLO 1.5 – MISURE DI SALVAGUARDIA	7
ARTICOLO 1.6 – DEROGHE	7
ARTICOLO 1.7 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ARTICOLO 1.8 – DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	10
ARTICOLO 1.9 – NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI	11
ARTICOLO 1.10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
ARTICOLO 1.11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE	12
ARTICOLO 1.12 – NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	12
ARTICOLO 1.13 – INCENTIVI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO	13
ARTICOLO 1.14 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	13
ARTICOLO 1.15 – DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	14
ARTICOLO 1.16 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	14
ARTICOLO 1.17 – CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI	14
ARTICOLO 1.18 – DESTINAZIONI D'USO	14
ARTICOLO 1.19 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE	16
ARTICOLO 1.20 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE	17
ARTICOLO 1.21 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	17
ARTICOLO 1.22 – SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO	17
ARTICOLO 1.23 – VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE	18
ARTICOLO 1.24 – NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	18
ARTICOLO 1.25 – FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	19
ARTICOLO 1.26 – CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	20
PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	23
ARTICOLO 2.1 – CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	23
ARTICOLO 2.2 – POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	23
ARTICOLO 2.3 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	23
ARTICOLO 2.4 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ ED IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA	23
ARTICOLO 2.5 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	23
ARTICOLO 2.6 – DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	24
ARTICOLO 2.7 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	24
ARTICOLO 2.8 – DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	25
ARTICOLO 2.9 – NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	26
ARTICOLO 2.10 – AREE AD URBANIZZAZIONE CONDIZIONATA	26
ARTICOLO 2.11 – MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO: INDICATORI DI PERFORMANCE	32
ARTICOLO 2.12 – SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	34
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1	34
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2	38
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3	41
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4	45
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5	48
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6	51
Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi	2
P.2.9-S.7-R.4 Norme Tecniche di Attuazione	
<i>Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia</i>	

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 7	54
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8	57

PARTE TERZA – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI **60**

ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	60
ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	60
ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	60
ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	61
ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	61
ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	61
ARTICOLO 3.7 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	62
ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	62
ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI	62
ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	62
ARTICOLO 3.11 - SERVIZI TECNOLOGICI ED AREE ED ATTREZZATURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	64
ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	64
ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI	64

PARTE QUARTA – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE **66**

ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	66
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	66
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	66
ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO O IN ITINERE	66
ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	67
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	67
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	68
ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	68
ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	77
ARTICOLO 4.10 - TESSUTO EDILIZIO DI TRASFORMAZIONE	78
ARTICOLO 4.11 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI RESIDENZIALI INDIVIDUATI DAL PdR COME "COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	79
ARTICOLO 4.12 - VERDE PRIVATO	84
ARTICOLO 4.13 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	84
ARTICOLO 4.14 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI PRODUTTIVI INDIVIDUATI DAL PdR COME "AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	85
ARTICOLO 4.15 - AMBITI AGRICOLI	86
ARTICOLO 4.16 - AMBITO RURALE DI TUTELA DELL'ABITATO	89
ARTICOLO 4.17 - AMBITO DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE: BOSCHI	90
ARTICOLO 4.18 - AMBITO RURALE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI VALORIZZAZIONE CULTURALE	91
ARTICOLO 4.19 - AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO	93
ARTICOLO 4.20 - AMBITO FLUVIALE	93
ARTICOLO 4.21 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	94
ARTICOLO 4.22 - COMPENSORIO DELLE COLLINE MORENICHE E DEL FIUME CHIESE	94
ARTICOLO 4.23 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	96
ARTICOLO 4.24 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	96
ARTICOLO 4.25 - NORMA FINALE	97

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

titolo IV capo I della l.r. 12/2005 e s. m. e i., ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:

- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
 - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento, in particolare negli ambiti del territorio non urbanizzato, nei nuclei di antica formazione e all'interno del perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese";
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
- Sono sottoposte, inoltre, a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio tutte le pratiche edilizie e urbanistiche ricadenti nella classe di sensibilità molto alta che prevedano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi e dei manufatti.

Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - nuclei di antica formazione;
 - ambiti residenziali consolidati;
 - tessuto edilizio di trasformazione;
 - ambiti produttivi consolidati;
 - verde privato;
 - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
 - ambiti di tutela paesistico ambientale: boschi;
 - ambiti rurali di salvaguardia ambientale e di valorizzazione culturale;
 - ambiti agricoli produttivi;
 - ambiti fluviali;
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
 - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Vengono altresì individuati:
 - perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese";
 - perimetri dei comparti soggetti a normativa particolareggiata;
 - perimetri dei comparti soggetti a piano attuativo vigente o in itinere;
 - le "Aree ad Urbanizzazione Condizionata" (Documento di Piano);
 - i percorsi rurali e i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
 - la viabilità di progetto;
 - le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale,
2. Il PGT individua i nuclei di antica formazione, 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, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nell'area perimetrata come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della l.r. 12/2005 e s.m.e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il PGT si attua mediante piano attuativo convenzionato, permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A.):
 - in caso di piano attuativo convenzionato (programma integrato di intervento, piano di recupero o piano particolareggiato estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
 - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
 - ulteriori eventuali previsioni.

Il piano attuativo è effettuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, il verde privato, i parcheggi pertinenziali, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2, A3, A3* e A5, per i quali l'altezza massima di piano è l'altezza esistente, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m. Per gli edifici di categoria A3, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con piano di recupero, o permesso di costruire convenzionato, e parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

 - in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 30 cm senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.- 6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
- 7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. È inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
- per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in piano attuativo, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria;
 - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di abbaini e di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A3, A3*, A4, A4* e A5.
 - non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
 - sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
 - è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
 - la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
 - è sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico;
 - non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. È vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
 - non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
 - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
 - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
 - per le linteature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
 - è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.);
 - l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
 - sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

70

P.2.9-S.7-R.4 Norme Tecniche di Attuazione

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

- anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica. I muri di origine storica da tutelare, come individuati sulle tavole R.2a ed R.2b, sono oggetto di tutela e valorizzazione, pertanto è vietata la loro demolizione totale o parziale. Eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente. Tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
9. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato, compresa quella riferita a: manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc..., fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della commissione per il paesaggio.
10. **Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:**
- Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale**
 Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8, ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.
 È ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.
 L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.
 Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.
 L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.
11. **Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico**
 Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.
 Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.
 La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel piano attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume e della s.l.p. esistenti.
 È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie.
 L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.
12. **Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale**
- Categoria A3*: edifici di valore tipologico**
 Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.
 Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8.
 Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

Per i soli edifici individuati con categoria di intervento A3, previa approvazione di Piano di Recupero, la chiusura di logge e porticati è ammessa, per esigenze funzionali dei locali delimitati dalla loggia/porticato stessi, anche con l'utilizzo della muratura. La valutazione dell'ammissibilità dell'intervento è subordinata al giudizio obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previo approvazione di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A3*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile.

La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il Paesaggio.

L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.

13. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.

Categoria A4*: fabbricati nuovi privi di valore ambientale.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8; la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

È ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

È ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere obbligatorio e vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con le tavole P.1b.3a-R.2.c e P.1b.3b-R.2.d "Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche", prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A4*), riferiti ad edifici di recente costruzione già inseriti in zone di completamento residenziale ed inclusi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione in base a criteri di omogeneità territoriale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli ambiti residenziali consolidati. È ammesso un ampliamento una tantum del 10% della sip esistente per motivi di adeguamento igienico-edilizio.

14. Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.

15. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (pianche, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- demolizioni e ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti areoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, comprese simulazioni fotorealistiche.

16. Nome per parcheggi e box

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3*, A4 ed A4*, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2, A3, A3*, A4 ed A4*, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

17. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività che risultino compatibili con l'impianto.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054

18. Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi
 P.2.9-S.7-R.4 Norme Tecniche di Attuazione

73

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Brescia

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

All'interno degli stessi nuclei, previa approvazione di Piano di Recupero anche in variante al Piano delle Regole da sottoporre obbligatoriamente al parere vincolante della Commissione del Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti e strategiche opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici.

Tali meccanismi potranno anche riguardare la demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico.

A fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di Piano di Recupero, sarà possibile attribuire un premio volumetrico non superiore al 10% della volumetria esistente.

Le indicazioni contenute nella tavola "Nuclei di antica formazione: uso del suolo ed indicazioni per la riqualificazioni urbana" sono da considerare prioritarie nella definizione degli obiettivi di riqualificazione dei nuclei stessi.

19. Aree a verde privato ed ambiti rurali di tutela dell'abitato all'interno dei nuclei di antica formazione

Tali aree, normate in base ai contenuti dei successivi articoli 4.12 e 4.16, devono essere considerate parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani inclusi nei Nuclei di Antica Formazione: la loro inedificabilità è considerata fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica dei nuclei stessi. In tali aree è ammessa la destinazione agricola purché la conduzione del fondo e le colture previste non risultino in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione fissati dal presente articolo.

20. Aree di riqualificazione urbana

All'interno dei singoli Nuclei di Antica Formazione il Piano delle Regole individua, con apposito retino, aree da sottoporre a riqualificazione urbana al fine di dotare le singole frazioni di un luogo centrale e rappresentativo. Tale riqualificazione potrà avvenire attraverso la creazione di aree pedonali, di piazze ovvero di ambiti in cui favorire la mobilità lenta, la permanenza di persone e la razionalizzazione della sosta. Le opere di pavimentazione ed arredo urbano ed architettonico, dovranno essere consone per materiali, logiche compositive e forme con la natura del Nucleo di Antica Formazione del quale dovranno rappresentare il luogo di maggiore rappresentatività e qualità urbana.

21. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 1 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 1 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di realizzare un portico della lunghezza massima di 10 m. e della profondità massima di 4 m. La superficie coperta massima ammessa è di 35 mq. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

22. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 2 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 2 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Morsone, è data la possibilità di realizzare un ampliamento dell'edificio residenziale con una slp predefinita pari a 100 mq. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato e al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

23. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 3 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 3 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Cabianco, è ammessa la chiusura del portico esistente prevedendo la possibilità di ampliamento dello stesso verso ovest per 70 cm con il mantenimento delle altezze esistenti. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

24. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 4 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 4 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di San Quirico, è ammessa la realizzazione di un portico, sul lato dell'edificio non prospiciente la strada pubblica, della profondità massima di 4 m. La superficie coperta massima ammessa è di 50 mq. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

25. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 5 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 5 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nella frazione di Castello (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), è data la possibilità di riallineare la gronda e il colmo dell'edificio esistente in conformità con il fabbricato adiacente. Tale possibilità è concessa esclusivamente per il lato prospiciente la corte interna. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

Qualora il vicino ottenesse la facoltà di sovralzare il proprio fabbricato, sarà ammesso il sopralzo fino al nuovo filo di gronda. In tal caso l'intervento sarà oggetto di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato e sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento sarà comunque subordinato alla realizzazione del sopralzo del fabbricato adiacente, rispetto al profilo del quale dovrà allinearsi.

26. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 21 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 21 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare un portico, destinato a ricovero autovetture, della lunghezza massima di 17 m, e della profondità massima di 5 m. La superficie coperta massima ammessa è di 85 mq. È ammessa altresì la realizzazione di una gronda, profondità massima 2 m, sul corpo di fabbrica delimitante la proprietà sul lato ovest. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
27. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 29 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 29 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 28 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
28. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 30 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 30 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 82 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
29. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 31 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 31 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 414 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
30. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 32 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 32 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 33 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari ad 1 piano. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
31. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 33 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 33 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 555 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
32. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 34 dal Piano delle Regole**
 All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 34 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Moniga del Bosco, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 37 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
33. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 35 dal Piano delle Regole**

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
 Piano di Governo del Territorio 2010

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 35 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Moniga del Bosco, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 35 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.

34. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 36 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 36 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Morzone, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 43 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.

35. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 37 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 37 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di San Quirico, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 105 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.

36. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 43 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 43 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Cabiainco, è data la possibilità di realizzare una slp predefinita in aggiunta all'esistente pari a 50 mq a destinazione residenziale e di altezza massima inferiore o pari all'esistente. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

37. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 45 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 45 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è ammesso il sopralzo dell'edificio per un'altezza massima, misurata sia in colmo che in gronda, pari a 1m. Gli elementi architettonici e decorativi presenti devono essere oggetto di tutela e restauro. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

38. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 47 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 47 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castrezzone, è ammessa la possibilità di traslare il cancello esistente.

39. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 53 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 53 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una slp predefinita pari a 560 mq a destinazione residenziale e di altezza non superiore a quella degli edifici contermini salvo diverse indicazioni vincolanti della commissione per il paesaggio. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato o piano attuativo. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento è soggetto alle indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 2.8 delle presenti NTA.

40. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 62 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 62 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di sovralzare la porzione di fabbricato fino al filo di gronda del fabbricato adiacente. L'intervento sarà oggetto di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato e sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

41. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 65 dal Piano delle Regole

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 65 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castrezzone, è ammesso, previa approvazione di permesso di costruire convenzionato e sottoposto il progetto al parere obbligatorio e vincolante

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

della commissione per il paesaggio, il riallineamento della linea di gronda con riferimento all'edificio limitrofo posto a sud.

42. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 71 dal Piano delle Regole**

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 71 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è ammessa la realizzazione di una superficie coperta massima pari a 25 mq da destinare ad autorimessa. L'altezza massima interna non dovrà superare i 2,4m e comunque non eccedere l'altezza del muro a cui addossarsi. La nuova copertura dovrà essere aperta su tre lati ed essere congrua, per forme e materiali, con il contesto storico in cui è inserita. L'intervento sarà oggetto di permesso di costruire o DIA con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.18 ad esclusione della casa di villeggiatura. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p. totale o ammissibile salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
 - attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
 - pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
 - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
 E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile.
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054
3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.22, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parceggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.22.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici:**
 - **Uf** = 0,35 mq/mq;
 - **H_{max}** = pari a 7,50 m.; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 50 cm., in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della l.r. 12/2005 e s. m. e i.;
 - **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12;
 - **Df** = 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.l. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.l. 1444/68;
 - **Dc** = 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di

Comune di Muscoline – Provincia di Brescia
Piano di Governo del Territorio 2010

Articolo 4.25 – Norma finale

1. Con riferimento ai nuclei di antica formazione, come individuati nelle tavole del piano delle regole e come normati dal precedente art. 4.8, si ritengono assunte e confermate, per quanto non ancora attuato ed anche se erroneamente non riportate dagli elaborati del PGT, le indicazioni particolari specificatamente indicate nelle tavole grafiche del PRG previgente, con relativo apparato normativo, relative a nuove edificazioni, sovralti, ampliamenti ed allineamenti allimetrici.

COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE

P.1b.3b - R.2d - Nuclei di antica formazione: soglie storiche - Burago, Canova, Longavina, Moniga del Bosco, Terzago, San Quirico - Scala 1: 1.000

Adottato con delibera del C.C. n°
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°
del

Il Responsabile del Procedimento

Pubblicato sul B.U.R.L. n°
del

Il Segretario

PROGETTISTA
Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI
Arch. Guido Bellandi
Arch. Raffaella Camisani
Arch. Rossella Cervati
Arch. Fabio Facchetti

CONSULENTI
Arch. Alessandro Anelotti
Dott. Agr. Diego Balduzzi
Dott. Fulvio Bottarelli
Dott. Geol. Laura Ziliani





Catasto Napoleonico del 1823

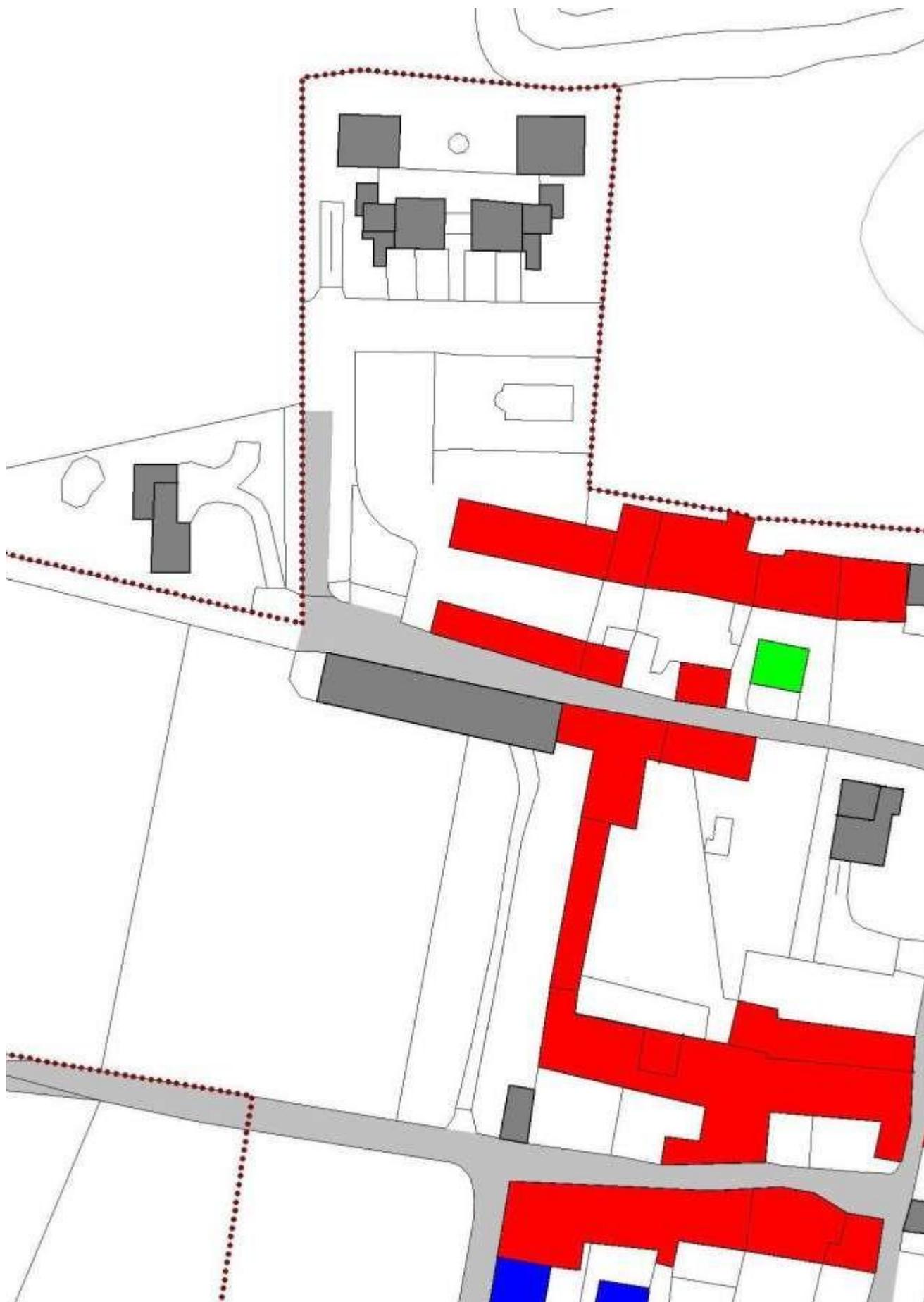


Catasto Austriaco del 1852



Catasto Regno d'Italia del 1898

Per quanto riguarda la frazione di Burago, il primo catasto considerato è quello Austriaco.



COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2011

PIANO DELLE REGOLE

R.2b - Nuclei di antica formazione: categorie di intervento - Burago, Canova, Longavina, Moniga del Bosco, Terzago, San Quirico - Scala 1: 1.000

Adottato con delibera del C.C. n°
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°
del

Il Responsabile del Procedimento

Pubblicato sul B.U.R.L. n°
del

Il Segretario

PROGETTISTA
Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI
Arch. Guido Bellandi
Arch. Raffaella Camisani
Arch. Rossella Cervati
Arch. Fabio Facchetti

CONSULENTI
Arch. Alessandro Anelotti
Dott. Agr. Diego Balduzzi
Dott. Fulvio Bottarelli
Dott. Geol. Laura Ziliani





La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il Paesaggio.
L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.



Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere obbligatorio e vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con le tavole P.1b.3a-R.2.e e P.1b.3b-R.2.d "Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche", prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.



Categoria A4*: fabbricati nuovi privi di valore ambientale.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A4*), riferiti ad edifici di recente costruzione già inseriti in zone di completamento residenziale ed inclusi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione in base a criteri di omogeneità territoriale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli ambiti residenziali consolidati. E' ammesso un ampliamento una tantum del 10% della slp esistente per motivi di adeguamento igienico-edilizio.



Categoria -A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

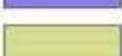
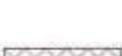
L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.



Nuclei di antica formazione



L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.

	Nuclei di antica formazione
	Categoria A1
	Categoria A2
	Categoria A3
	Categoria A3*
	Categoria A4
	Categoria A4*
	Categoria A5
	Verde privato
	Ambito rurale di tutela dell'abitato
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
	Area di riqualificazione urbana
	Ambito di trasformazione
	Area ad urbanizzazione condizionata
	Comparto soggetto a piano attuativo convenzionato o in itinere
	Comparto soggetto a normativa particolareggiata
	Muri di origine storica

N. B. : Per la normativa dettagliata si rimanda alle N.T.A.



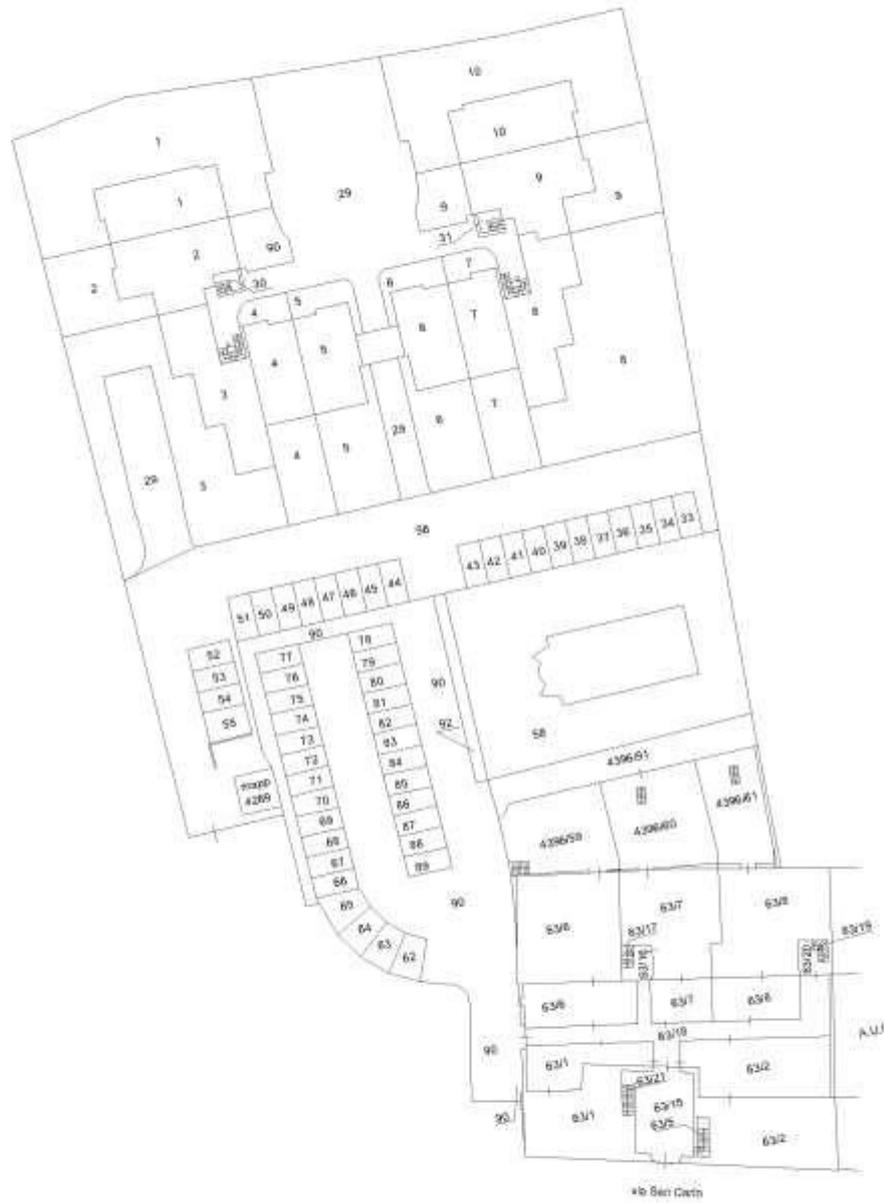
ESTRATTO MAPPA CATASTALE



**ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED
ELENCO IMMOBILI**

Data 26-07-2024 - n. 1117376 - Rilasciato: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Assanelli Davide	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	M. 01126
Comune di Marcolline	Sezione: RT2	Foglio: 4	Particella: 63	Protocollo n.: BS/0003093 del 20/05/2023
Dimostrazione grafica dei subalzeami		Tipo Mappala n. dal 00011 al 500		



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di **Brescia**

Data 26-07-2024 - n. 1117376 - Rilasciato: Telematico
 Totale scheda: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultime planimetrie in atti

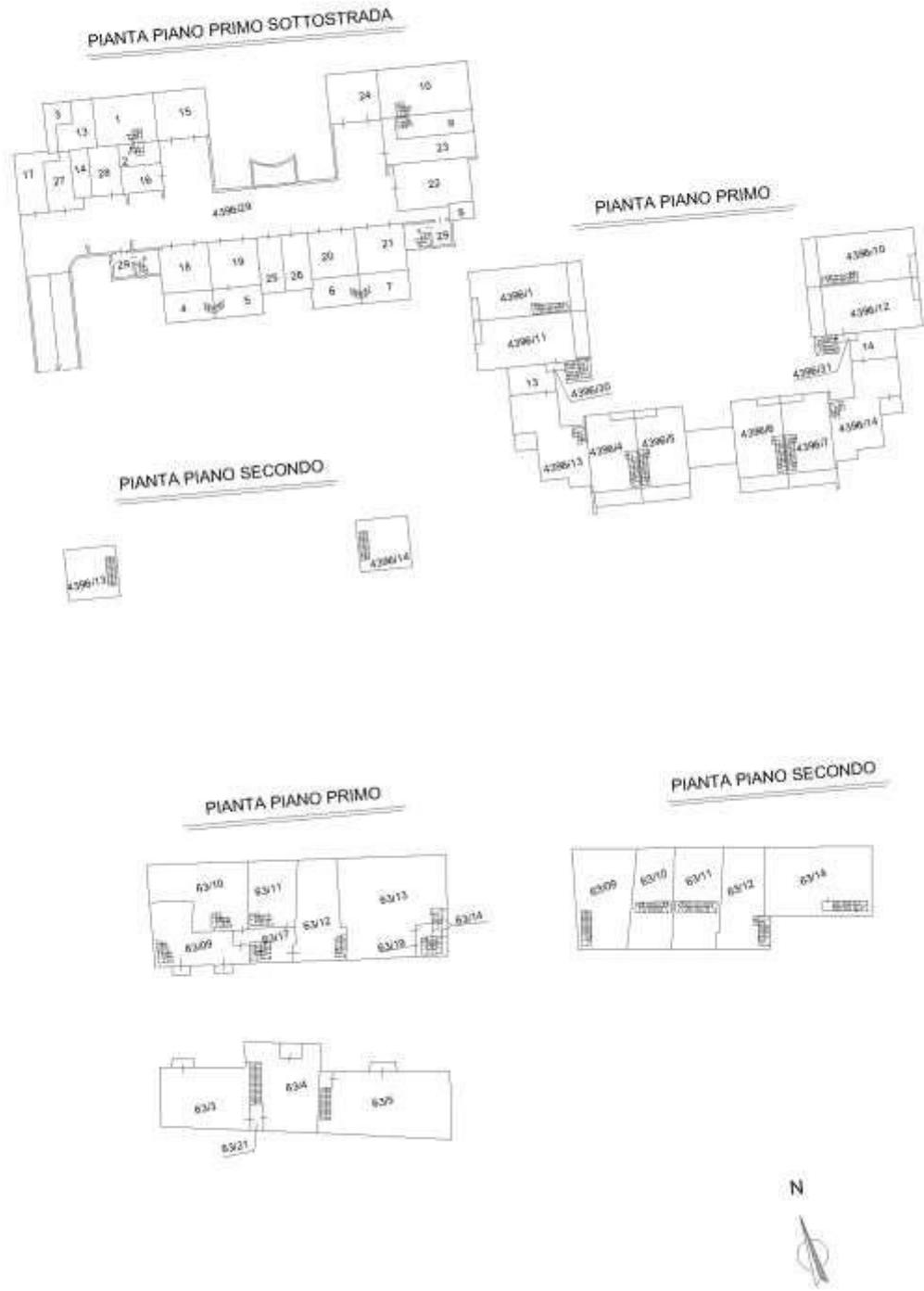
Elaborato Planimetrico - Cascio del Fabbrico - Stanza n. 41 - Comune di MARCO LINDEBRO - Strada urbana M015 - Foglio 5 Particella 630

Data 26-07-2024 - n° 1117376 - Richiedente Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO Compiato da: **Assarelli Davide** Teorico all'albo: **Geometri** Prov. Bergamo M. 03128
 Comune di **Mascolin** Sezione: **NCT** Foglio: **4** Particella: **63** Professionista n. **1820081993** del **29/05/2023**
 Dimostrazione grafica dei subalzeati Tipo **Maggiore N.** dal **1** Scala **1 : 500**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di **Brescia**

Data 26-07-2024 - n° 1117376 - Richiedente Telematico
 Formato sched. 2 - Formato di acquisizione: A3(25x3420) - Formato stampa riduttore: A3(25x3420) - Formato di scala non utilizzabile
 Utente planimetria in 001



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2024 - Comune di MASCOLIN (BG) - Via Urbani MUS - Foglio 4 Particella 63/6



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2024
Ora: 11:38:15
Numero Pratica: T117377
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MUSCOLINE	MUS	4	2038	61620	23/02/2009

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MUSCOLINE	MUS	5	63	61620	23/02/2009

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san carlo		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via san carlo		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via san carlo		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via san carlo		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via san carlo		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via san carlo		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via san carlo		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via san carlo		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via san carlo		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via san carlo		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via san carlo		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via san carlo		1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via san carlo		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via san carlo		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via san carlo		T			BCNC - ANDRONE ACCESSO PIANO TERRA COMUNE MAP 63 SUB DA 1 A 14
16	via san carlo		T			BCNC - LOGGIATO PIANO T COMUNE MAP 63 SUB 7-9-10-11-12
17	via san carlo		T-1			BCNC - SCALA PIANO T-1 - DISIMPEGNO PIANO 1 COMUNI MAP 63 SUB 9-10-11-12
18	via san carlo		T			BCNC - VIALETTI D'ACCESSO PIANO T COMUNI TUTTI I SUB DEL MAP 63
19	via san carlo		T-1			BCNC - SCALA PIANO T - 1 COMUNE MAP 63 SUB 13-14



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2024
Ora: 11:38:15
Numero Pratica: T117377
Pag: 2 - Segue

20	via san carlo		T		BCNC - LOGGIATO PIANO TERRA COMUNE MAP 63 SUB 8-13-14
21	via san carlo		T-1		BCNC -SCALA PIANO T-1 DISIMPEGNO PIANO 1 COMUNI MAPP 63 SUB 3-4

Comune MUSCOLINE	Sezione MUS	Foglio 5	Particella 4396	Tipo mappale 61620	del: 23/02/2009
---------------------	----------------	-------------	--------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san carlo		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via san carlo		S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via san carlo		S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via san carlo		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via san carlo		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via san carlo		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via san carlo		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via san carlo		S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via san carlo		S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via san carlo		S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via san carlo		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via san carlo		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via san carlo		S1-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via san carlo		S1-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
16	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
17	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
18	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
19	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
20	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
21	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
22	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
23	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
24	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
25	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
26	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
27	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
28	via san carlo		S1			AUTORIMESSA
29	via san carlo					BCNC - INGRESSO E SCALA PIANO S1-T-SPAZIO MANOVRA E SCIVOLO - CORTILE COMUNE TUTTI I SUB DEL MAP 4396 DA 1 A 28
30	via san carlo					BCNC - SCALA PIANO T-1 COMUNE MAP 4396 SUB 11-13
31	via san carlo					BCNC - SCALA PIANO T-1 COMUNE MAP 4396 SUB 12-14



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2024
Ora: 11:38:15
Numero Pratica: T117377
Pag: 3 - Segue

32	via san carlo				SOPPRESO.
33	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
34	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
35	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
36	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
37	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
38	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
39	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
40	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
41	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
42	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
43	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
44	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
45	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
46	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
47	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
48	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
49	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
50	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
51	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
52	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
53	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
54	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
55	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
56	via san carlo		T		BCNC - CORTE COMUNE TUTTI I SUB DEL MAP 4396 AD ECCEZIONE DEI SUBB DA 62 A 89.
57					SOPPRESO
58	via san carlo				BCC- PISCINA
59	via san carlo		T		CORTE GRAFFATA MAP 63 SUB 6
60	via san carlo		T		CORTE GRAFFATA MAP 63 SUB 7
61	via san carlo		T		CORTE GRAFFATA MAP 63 SUB 8
62	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
63	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
64	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
65	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
66	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
67	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
68	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
69	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
70	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
71	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
72	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO
73	via san carlo		T		POSTO AUTO SCOPERTO



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2024
Ora: 11:38:15
Numero Pratica: T117377
Pag: 4 - Fine

74	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
75	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
76	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
77	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
78	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
79	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
80	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
81	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
82	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
83	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
84	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
85	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
86	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
87	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
88	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
89	via san carlo		T			POSTO AUTO SCOPERTO
90	via san carlo		T			BCNC - ACCESSO CARRAIO E PEDONALE - PASSAGGI PEDONALI E SPAZI MANOVRA COMUNI TUTTI I SUB DEL MAPPALE 63 E MAP 4396 SUB DA 62 A 89
91	via san carlo		T			BCNC - VIALETTO PIANO T COMUNE MAP 63 SUB 7-8
92	via san carlo		T			BCNC - VIALETTO ACCESSO ALLA PISCINA PIANO T COMUNE AL MAPP. 4396 SUB DA 1 A14

Visura telematica

VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI



Data: 30/04/2024 Ora: 9.35.36

Visura n.: T55132/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MUSCOLINE (F820) provincia BRESCIA
Soggetto individuato	C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A. sede in ROMA (RM) (CF: 03292200585)

I. Immobili siti nel Comune di MUSCOLINE (Codice F820) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	4	4269				D/1				Euro 114,00	VIA S. CARLO n. 16 Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 7/2021)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 114,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a LEGNANO il 31/10/1965	BRTMLV65R71E514A*	(1) Proprieta' 55107/1000000 in regime di separazione dei beni
2	[redacted] nata a CASTENEDOLO il 03/08/1964	BGNLNE64M43C293C*	(1) Proprieta' 29739/1000000 in regime di separazione dei beni
3	[redacted] nata a GAVARDO il 03/10/1967	BNSCST67R43D940Y*	(1) Proprieta' 17256/1000000
4	[redacted] nato a PREVALLE il 08/11/1955	CRNRND55S08H055B*	(1) Proprieta' 2974/1000000 in regime di separazione dei beni
5	[redacted] nata a BRESCIA il 14/12/1972	CNTCST72T54B157F*	(1) Proprieta' 50462/2000000
6	[redacted] nato a MILANO il 16/03/1975	DGLFRZ75C16F205R*	(1) Proprieta' 24558/1000000
7	[redacted] nato a BRESCIA il 24/08/1982	DMRNR82M24B157T*	(1) Proprieta' 123073/1000000
8	[redacted] nato a MILANO il 04/02/1975	FRNMCH75B04F205Y*	(1) Proprieta' 17256/1000000
9	[redacted] nata a GAVARDO il 02/12/1982	GTTSRN82T42D940E*	(1) Proprieta' 7603/2000000 in regime di separazione dei beni
10	[redacted] nato a BRESCIA il 05/02/1975	MRTCLD75B05B157M*	(1) Proprieta' 50462/2000000
11	[redacted] nato a BRESCIA il 27/01/1972	PLLDVD72A27B157S*	(1) Proprieta' 7603/2000000
12	[redacted] TRADATE il 09/04/1984	DMT8FN84D09E319M*	(1) Proprieta' 131803/1000000
13	[redacted]	03292200585*	(1) Proprieta' 190777/500000

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

14 INIZIATIVE IMMOBILIARI S.R.L.	01864020175*	(1) Proprietà 63724/100000
DATI DERIVANTI DA		
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 16/09/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 274 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5865 2/2021 Reparto PI di SALO' in atti dal 29/10/2021		

2. Immobili siti nel Comune di MUSCOLINE (Codice F820) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	4	4396	8			A/2	5	4,5 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte***: 92 m ²	Euro 360,23	VIA S. CARLO Piano S1-T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
2	NCT	4	4396	22			C/6	3	46m ²	Totale: 52 m ²	Euro 71,27	VIA S. CARLO Piano S1 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
3	NCT	4	4396	33			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
4	NCT	4	4396	34			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
5	NCT	4	4396	35			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
6	NCT	4	4396	39			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
7	NCT	4	4396	52			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
8	NCT	4	4396	53			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
9	NCT	4	4396	54			C/6	1	12m ²	Totale: 12 m ²	Euro 13,01	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione
10	NCT	4	4396	55			C/6	1	17m ²	Totale: 17 m ²	Euro 18,44	VIA S. CARLO Piano T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 2: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 3: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 4: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati



Data: 30/04/2024 Ora: 9.35.36 pag: 4 Fine

Visura n.: T55132/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

Immobile 5: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 6: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 7: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 8: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 9: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati
Immobile 10: Annotazione: di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati

Totale: vani 4,50 m² 147 Rendita: Euro 541,01

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.P.C. COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.	03292200585*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti dal 31/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 7/2021)			

Totale Generale: vani 4,50 m² 147 Rendita: Euro 655,01

Unità immobiliari n. 11

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Data: 30/04/2024 Ora: 9.38.19 pag: 1 Segue

Visura n.: T56940/2024

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MUSCOLINE (F820) provincia BRESCIA
Soggetto individuato	CPC COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI S.R.L. sede in ROMA (RM) (CF: 03292200585)

I. Immobili siti nel Comune di MUSCOLINE (Codice F820) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	4	4396	58			D/6				Euro 1.172,00	VIA S. CARLO PIANO T VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/03/2021 in atti del 30/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 8/2021)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio; proviene per variazione territoriale dal foglio mus/5 -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 1.172,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a LEGNANO il 31/10/1965	BRTMLV65R71E514A*	(1) Proprieta' 55107/1000000 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED] nata a CASTENEDOLO il 05/08/1964	BGNLNE64M43C293C*	(1) Proprieta' 134442/2000000
3	[REDACTED] nata a GAVARDO il 03/10/1967	BNSCST67R43D940Y*	(1) Proprieta' 80716/2000000
4	[REDACTED] nata a BRESCIA il 11/07/1970	CRGLRA70L51B157B*	(1) Proprieta' 31862/1000000
5	[REDACTED] nato a PREVALLE il 08/11/1955	CRNRND55S08H055B*	(1) Proprieta' 134442/2000000
6	[REDACTED] [REDACTED] il 14/12/1972	CNTCS172T54B157E*	(1) Proprieta' 50462/2000000
7	[REDACTED] [REDACTED] MILANO il 16/03/1975	DGLFRZ75C16F205R*	(1) Proprieta' 112142/2000000
8	[REDACTED] [REDACTED] BRESCIA il 24/08/1982	DMRNRC82M24H157I*	(1) Proprieta' 123073/1000000
9	[REDACTED] [REDACTED] nato a MILANO il 04/02/1975	FRNMC175B04F205Y*	(1) Proprieta' 80716/2000000
10	[REDACTED] [REDACTED] 02/12/1982	GTTSRN82T42D940E*	(1) Proprieta' 76021/2000000 in regime di separazione dei beni
11	[REDACTED] [REDACTED] BRESCIA il 22/08/1974	LTRLRT74M22B157I*	(1) Proprieta' 31862/1000000
12	[REDACTED] [REDACTED] nato a BRESCIA il 05/02/1975	MRTCLD75B05B157M*	(1) Proprieta' 50462/2000000
13	[REDACTED] [REDACTED] nato a BRESCIA il 27/01/1972	PLLDVD72A27B157S*	(1) Proprieta' 76021/2000000
14	[REDACTED] [REDACTED] nato a TRADATE il 09/04/1984	DMTSFN84D09L319M*	(1) Proprieta' 131803/1000000
15	[REDACTED]	03292200585*	(1) Proprieta' 164857/1000000
16	[REDACTED]	01864020175*	(1) Proprieta' 63724/1000000



Data: 30/04/2024 Ora: 9.38.19 pag: 2 Fine

Visura n.: T56940/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/09/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 274 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5865.2/2021 Reparto PI di SALO' in atti dal 29/10/2021
--------------------------	--

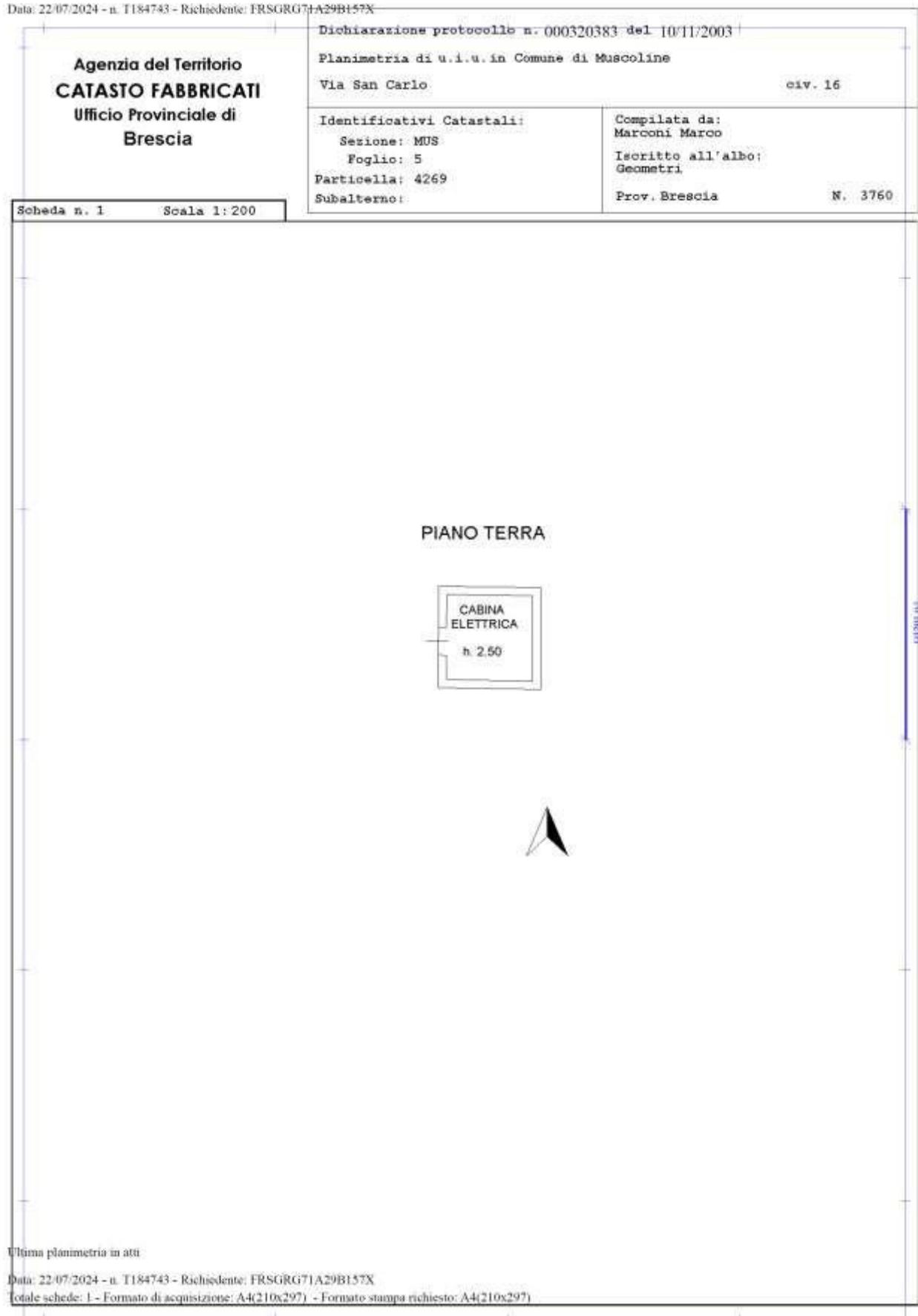
Totale Generale: Rendita: Euro 1.172,00

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

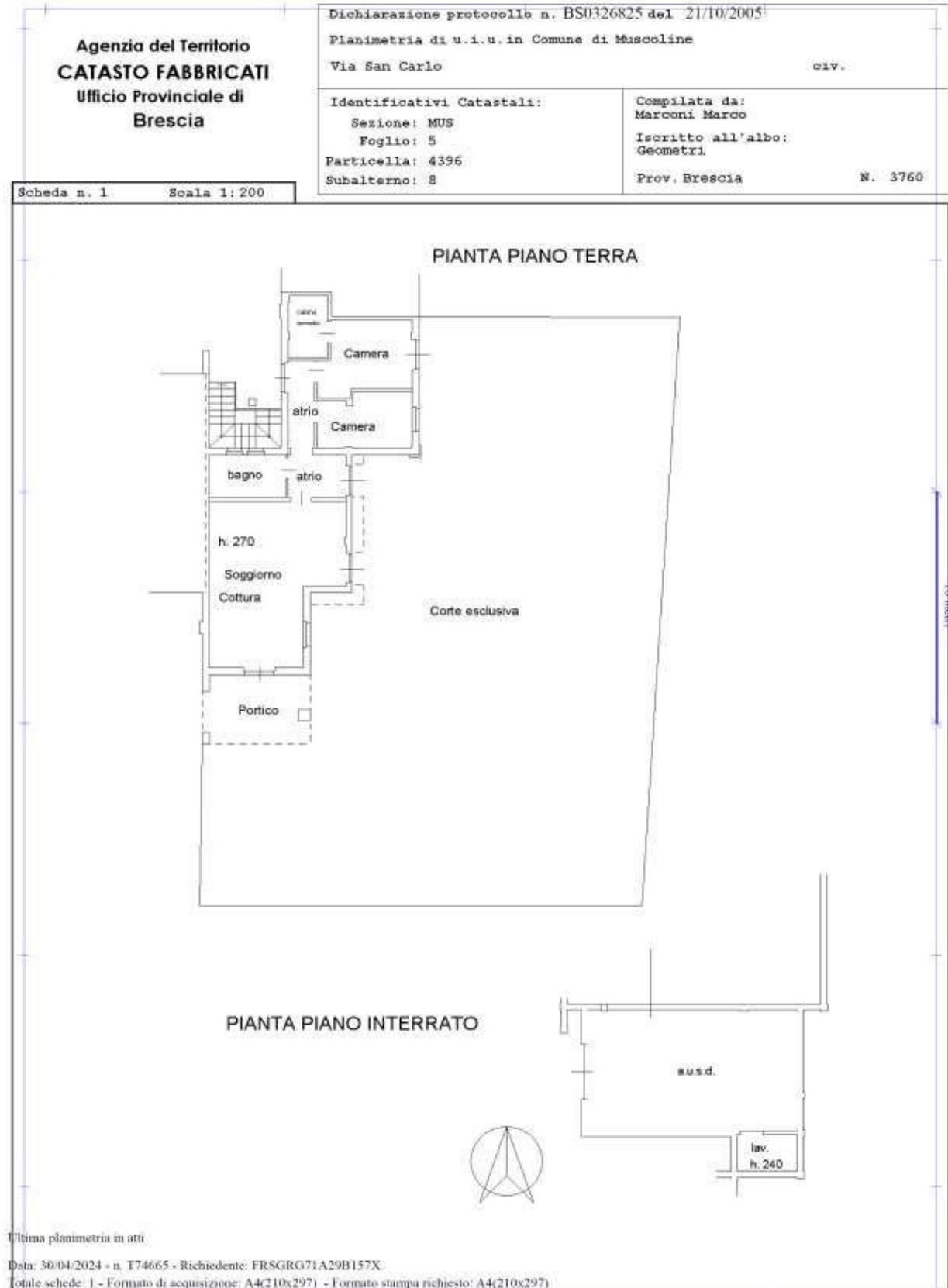


Data: 22/07/2024 - n. T184741 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



LOTTO 1 DI 8

Data: 30/04/2024 - n. T74665 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



Data: 30/04/2024 - n. T74669 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0326825 del 21/10/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Muscoline Via San Carlo civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: MUS Foglio: 5 Particella: 4396 Subalterno: 22	Compilata da: Marconi Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3760

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 30/04/2024 - n. T74669 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/04/2024 - Comune di MUSCOLINE(820) - < Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 4396 - Subalterno 22 - VIA S. CARLO PIANO S1

Data: 22/07/2024 - n. T184749 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0326825 del 21/10/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Muscoline Via San Carlo civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: MUS Foglio: 5 Particella: 4396 Subalterno: 39	Marconi Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3760

<p>PIANO TERRA</p> 
--

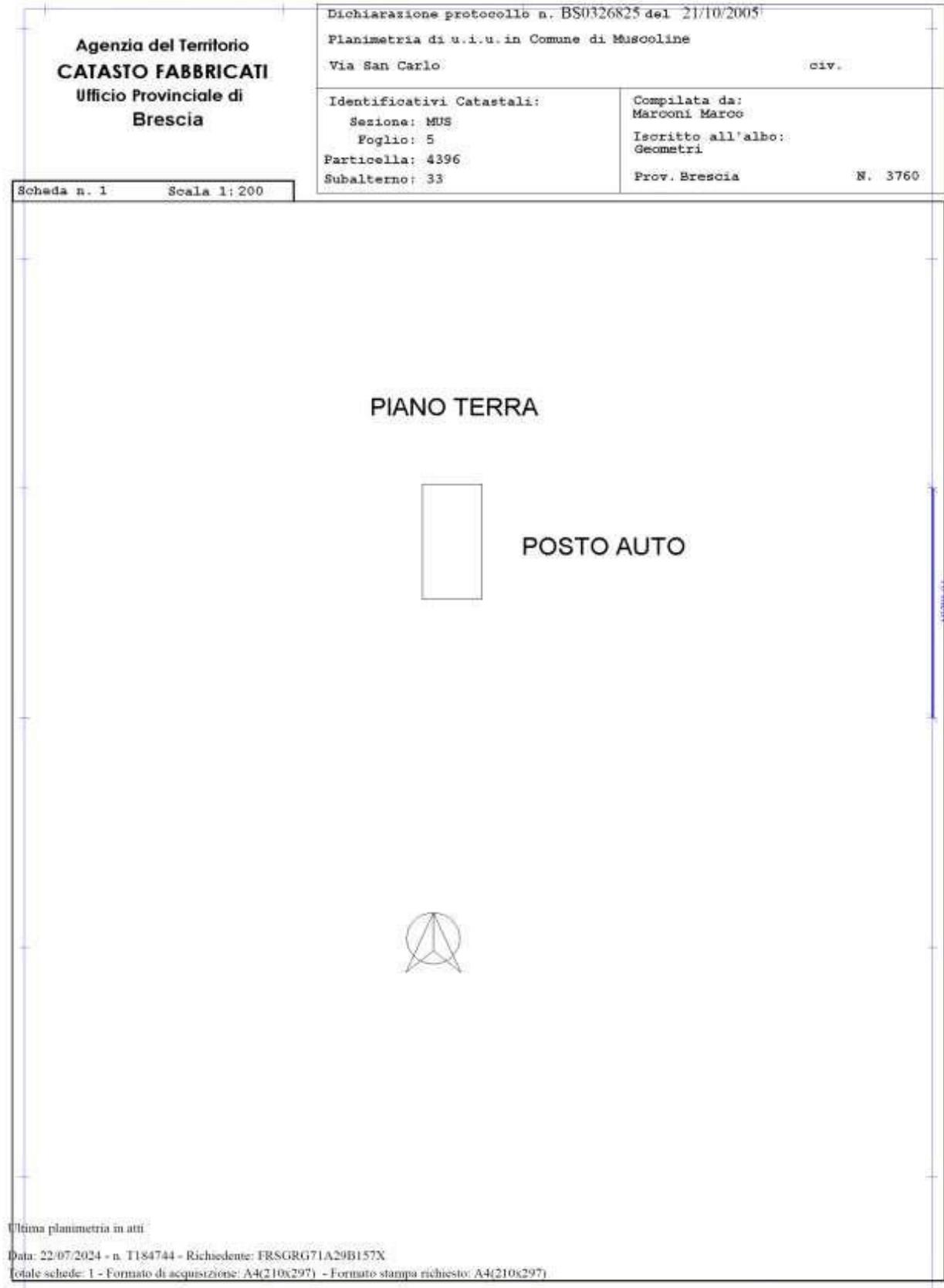
Ultima planimetria in atti

Data: 22/07/2024 - n. T184749 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2024 - Comune di MUSCOLINE(0820) - < Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 4396 - Subalterno 39 - VIA S. CARLO PIANO T

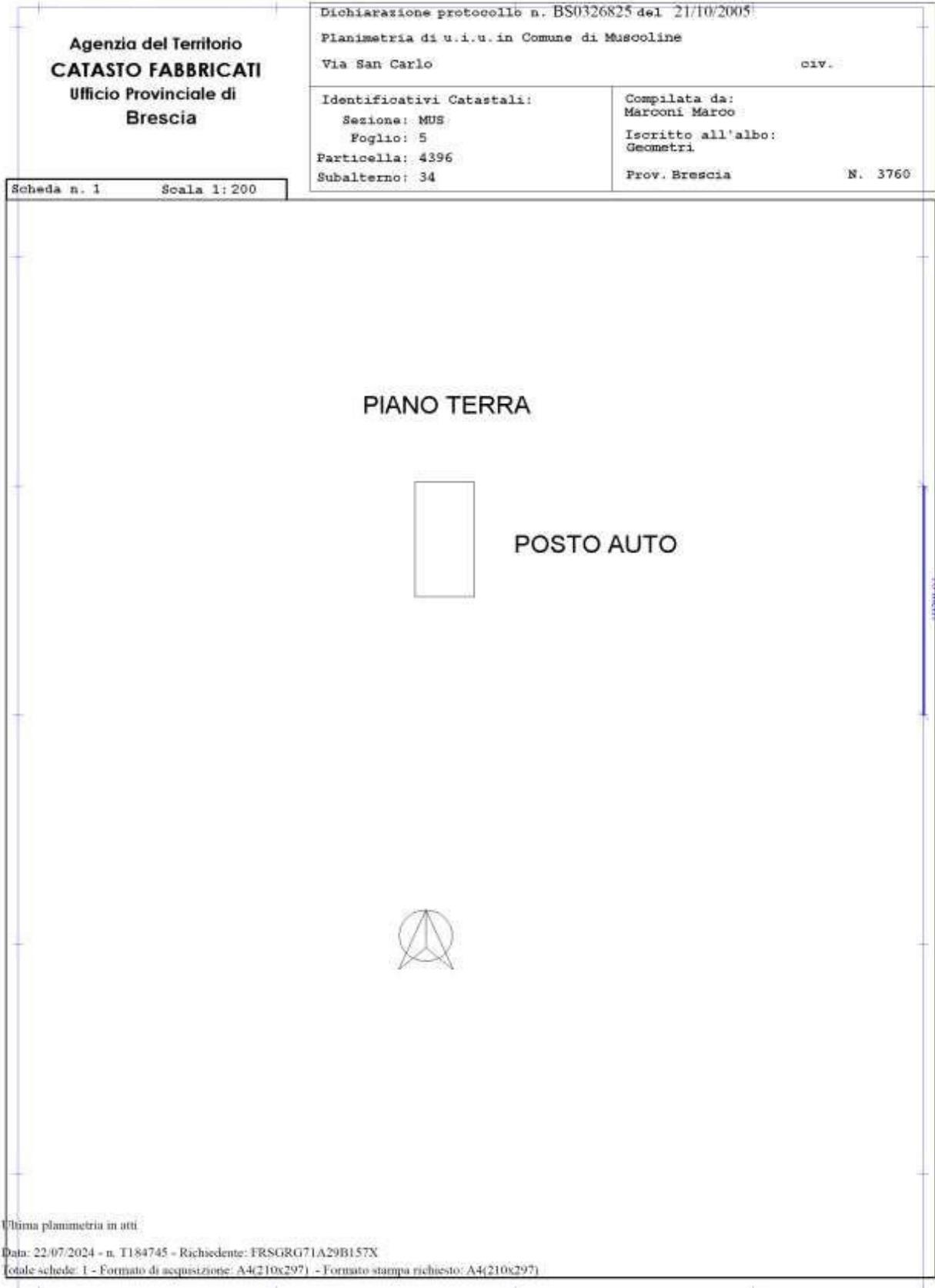
LOTTO 2 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T184744 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



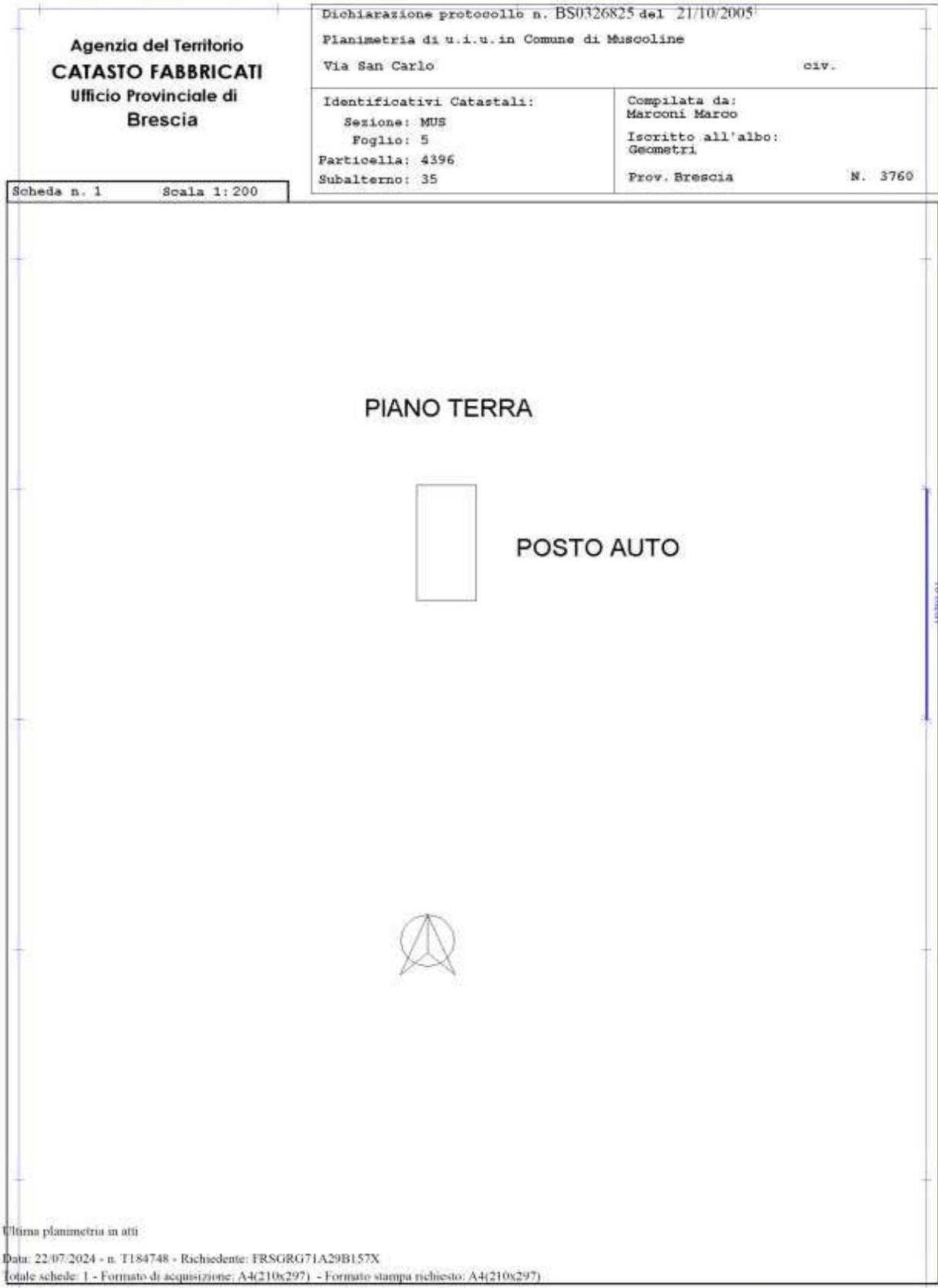
LOTTO 3 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T184745 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



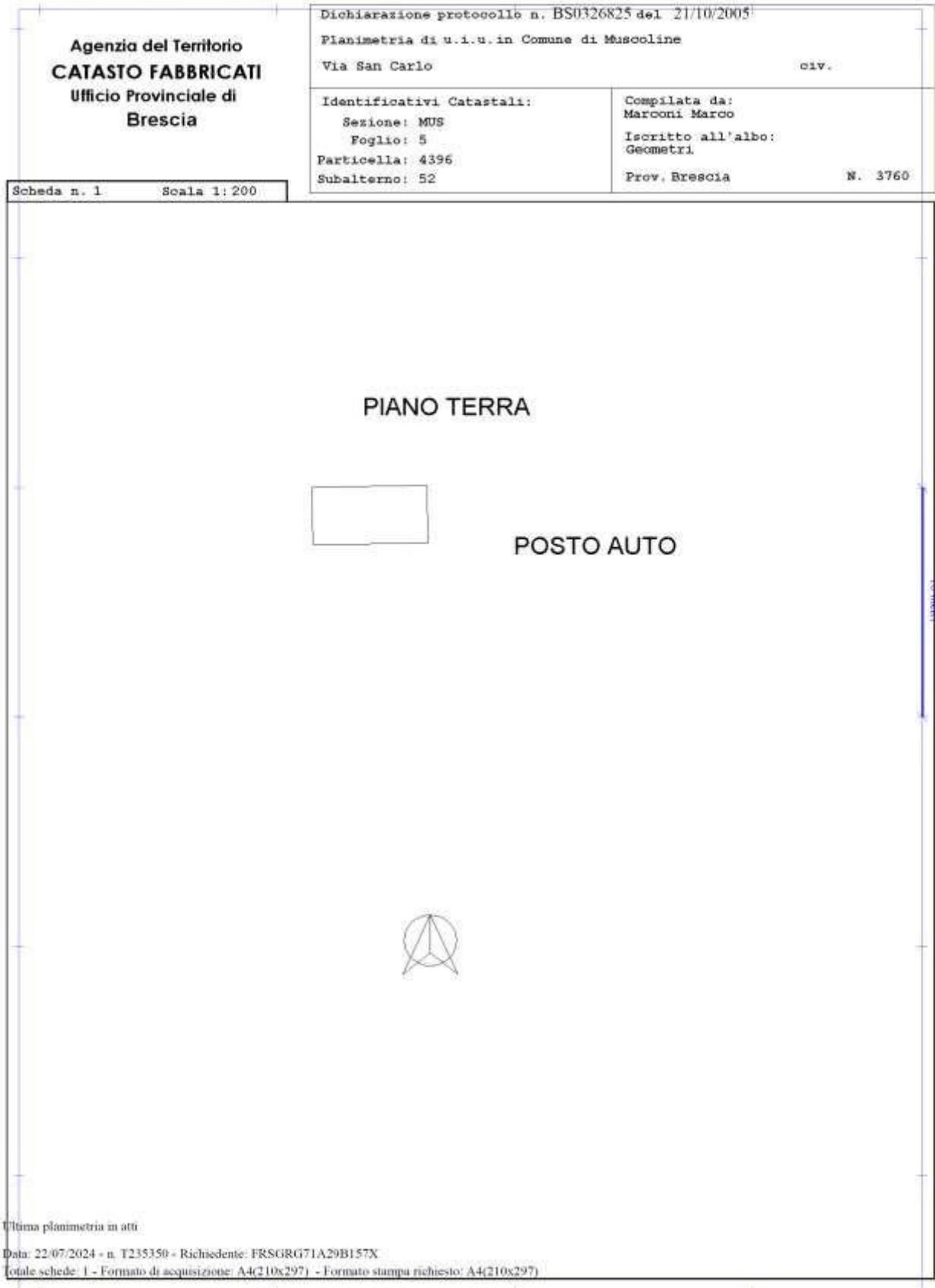
LOTTO 4 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T184748 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



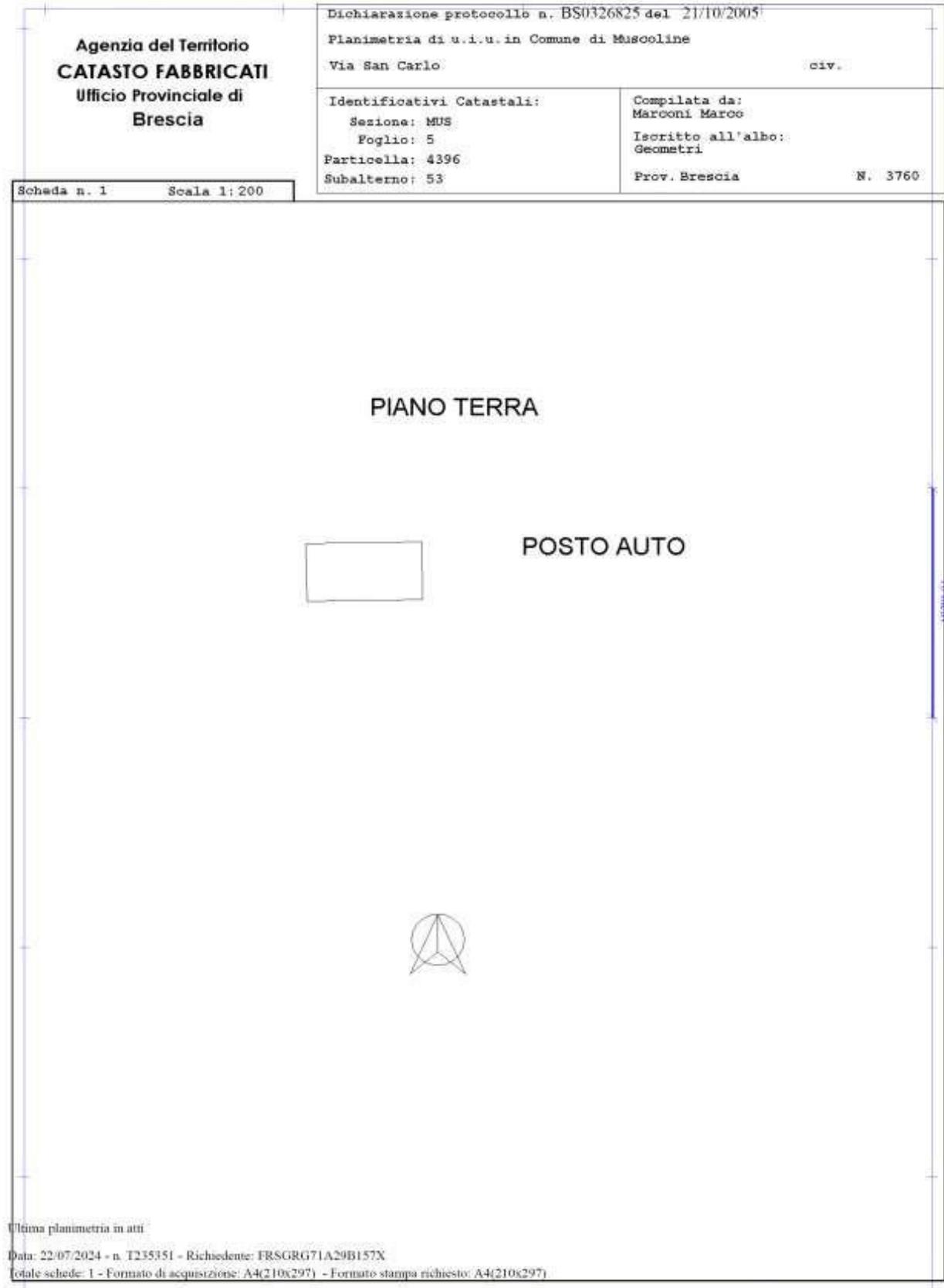
LOTTO 5 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T235350 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



LOTTO 6 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T235351 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



LOTTO 7 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T235352 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0326825 del 21/10/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Muscoline Via San Carlo civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Marconi Marco
	Sezione: MUS Foglio: 5 Particella: 4396 Subalterno: 54	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3760

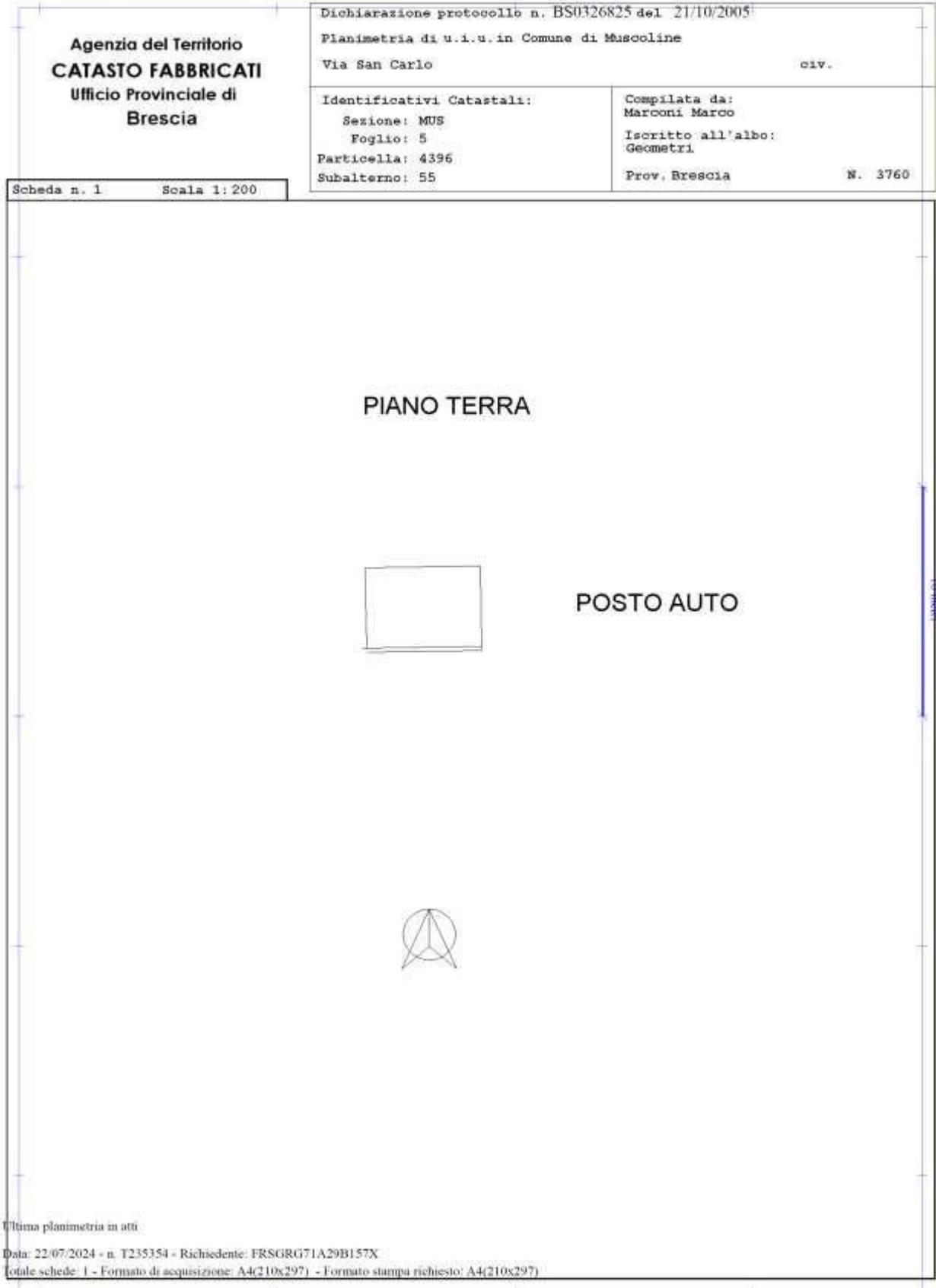
PIANO TERRA	
	POSTO AUTO

Cat. Fabbricati - Situazione al 22/07/2024 - Comune di MUSCOLINE (PS20) - < Sez. urbana NCT - Foglio 4 - Particella 4396 - Subalterno 54 >
VIA S. CARLO Piano T

Ultima planimetria in atti
Data: 22/07/2024 - n. T235352 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 8 DI 8

Data: 22/07/2024 - n. T235354 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X



ISPEZIONI IPOTECARIE



Ispezione Ipotecaria

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

Data 12/07/2024 Ora 15:29:57
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T227294 del 12/07/2024

per denominazione
 Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA
 Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

Dati della richiesta

Codice fiscale: 03292200585 - Ricerca estesa in AT
 Tipo di formalità: Tutte
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
 Ulteriori restrizioni:
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 12/07/2024
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 14/01/1998
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

- | | | |
|----|-----------------------|------------------|
| 1. | [REDACTED] *** | |
| | Con sede in ROMA (RM) | |
| | Codice fiscale | 03292200585 * ** |
| 2. | [REDACTED] ** | |
| | Con sede in ROMA (RM) | |
| | Codice fiscale | 03292200585 * ** |
| 3. | [REDACTED] | |
| | Con sede in ROMA (RM) | |
| | Codice fiscale | 03292200585 |
| 4. | [REDACTED] | |
| | Con sede in ROMA (RM) | |
| | Codice fiscale | 03292200585 |

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

** Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità



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

Ispezione Ipotecaria

Data 12/07/2024 Ora 15:29:57
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T227294 del 12/07/2024

per denominazione

Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

Sezione 1

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 12/07/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/1979 al 14/01/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/2008 - Registro Particolare 4297 Registro Generale 6314
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5323/2571 del 31/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/2008 - Registro Particolare 5793 Registro Generale 8609
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 136598/13411 del 05/11/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2010 - Registro Particolare 5482 Registro Generale 8575
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8182/3800 del 03/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2011 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4871 del 26/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 641 del 30/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2014 - Registro Particolare 2909 Registro Generale 3835
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 729/373 del 03/07/2014
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA PER AUTENTICA
Immobili siti in MUSCOLINE(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2015 - Registro Particolare 2618 Registro Generale 3644
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1293/690 del 16/06/2015



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

Ispezione Ipotecaria

Data 12/07/2024 Ora 15:29:57
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T227294 del 12/07/2024

per denominazione

Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2017 - Registro Particolare 4536 Registro Generale 6592

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2850/1546 del 11/10/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2019 - Registro Particolare 92 Registro Generale 725

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13122/9719 del 07/02/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 776 del 19/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 779 del 19/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1195 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1198 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2019 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 2493

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3337 del 28/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 777 del 19/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 780 del 19/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1196 del 09/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1199 del 09/12/2021 (CANCELLAZIONE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2021 - Registro Particolare 1157 Registro Generale 1635

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 274/2019 del 10/02/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MUSCOLINE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2024 Ora 15:31:44

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

n. T1 227294 del 12/07/2024

Inizio ispezione 12/07/2024 15:26:09

Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2023-03-23T14:25:28.720940+01:00

Registro generale n. 2015

Registro particolare n. 181

Presentazione n. 10 del 24/03/2023

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

Descrizione	ALTRO ATTO	Numero di repertorio	21031/9723
Data	23/03/2023	Codice fiscale	137 568 81002
Pubblico ufficiale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE		
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE		
Derivante da	0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO		
Capitale	€ 705.507,15	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Totale	€ 1.411.014,30
Presenza di condizione risolutiva	-	Valuta estera	-
		Durata	-
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	-

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Codice fiscale	137 568 81002
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GREZAR 14 - ROMA

Dati riepilogativi

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

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Particella	4396	Subalterno 8
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4,5 vani	

Immobile n. 2

Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)
--------	-----------------------

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2024 Ora 15:31:44

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

n. T1 227294 del 12/07/2024

Inizio ispezione 12/07/2024 15:26:09

Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2023-03-23T14:25:28.720940+01:00

Registro generale n. 2015

Registro particolare n. 181

Presentazione n. 10 del 24/03/2023

Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	33
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 3					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	34
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 4					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	35
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 5					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	39
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 6					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	52
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 7					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	53
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 8					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	54
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Consistenza		12 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE				
Immobile n. 9					
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	4396	Subalterno	55
Sezione urbana	NCT Foglio 4				
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE,				

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2024 Ora 15:31:44

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

n. T1 227294 del 12/07/2024

Inizio ispezione 12/07/2024 15:26:09

Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2023-03-23T14:25:28.720940+01:00

Registro generale n. 2015

Registro particolare n. 181

Presentazione n. 10 del 24/03/2023

Immobile n. 10	RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	17 metri quadri
Comune	F820 - MUSCOLINE (BS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	NCT Foglio 4	Particella 4396	Subalterno 22
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	46 metri quadri

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Domicilio ipotecario eletto

VIA GIUSEPPE GREZAR
14 - ROMA

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

LIQUIDAZIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 03292200585

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09776202200000088000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11052022 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TK7030200883/2019, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TK7, TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 06062019 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TK7030200943/2019,

Ispezione ipotecaria

Data 12/07/2024 Ora 15:31:44

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

n. T1 227294 del 12/07/2024

Inizio ispezione 12/07/2024 15:26:09

Richiedente FRSGRG per conto di 80255370589

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2023-03-23T14:25:28.720940+01:00

Registro generale n. 2015

Registro particolare n. 181

Presentazione n. 10 del 24/03/2023

ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TK7 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 06062019 NUMERO DI RUOLO: 148, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04122017 NUMERO DI RUOLO: 2899, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20062018 NUMERO DI RUOLO: 361, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19122018 NUMERO DI RUOLO: 4473, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJP , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 14112019 NUMERO DI RUOLO: 250608, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06022019 NUMERO DI RUOLO: 251516, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 15042019 NUMERO DI RUOLO: 251834, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21052019 NUMERO DI RUOLO: 252248, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04092019 NUMERO DI RUOLO: 252376, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11092019 NUMERO DI RUOLO: 550259, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27022019 NUMERO DI RUOLO: 250272, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17012020 NUMERO DI RUOLO: 550065, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122019 NUMERO DI RUOLO: 550426, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJR , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27012020 NUMERO DI RUOLO: 3115, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNT , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02072018 NUMERO AVVISO DI ADEBITO ESECUTIVO: 39720170023949959000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 701400, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122017 NUMERO DI RUOLO: 7893, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 20032019 NUMERO DI RUOLO: 12288, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 10072019 NUMERO DI RUOLO: 13577, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31082017 NUMERO DI RUOLO: 13578, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 31082017 NUMERO DI RUOLO: 14593, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22102018 NUMERO DI RUOLO: 14594, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22102018 NUMERO DI RUOLO: 15067, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16012020 NUMERO DI RUOLO: 15068, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16012020

**CONTRATTO DI LOCAZIONE RESIDENZIALE
E DOCUMENTI INERENTI**

LOTTO 1 DI 8

CONTRATTO DI COMODATO TRA " [REDACTED] " E " [REDACTED] "

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

Tra la [REDACTED] in liquidazione, con sede in Roma, Via [REDACTED] C.F. [REDACTED] P.IVA 01180091009, rappresentata dall'amministratore unico [REDACTED] nata a Isernia [REDACTED] di seguito Comodante

e

[REDACTED] Srl, con sede in Roma, [REDACTED] C.F. e P.IVA [REDACTED] rappresentata dall'amministratore unico [REDACTED] nato a [REDACTED] di seguito Comodatario

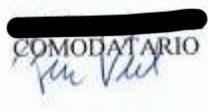
Premesso che

- il comodatario ha chiesto la disponibilità delle unità immobiliari site in Muscoline (BS), alla via San Carlo, come segue, perché se ne serva per l'uso consentito per destinazione:
 - MAPPALE 4396 - FOGLIO 5 - SUB 8 (appartamento) cat. A2 r.c. 360,23
 - MAPPALE 4396 - FOGLIO 5 - SUB 22 (box) cat. C6 r.c. 71,27
 - MAPPALE 4396 - FOGLIO 5 - SUB 39 (posto auto esterno) cat. C6 r.c. 13,01
- che il comodante si è reso disponibile a concedere a titolo gratuito, precario e temporaneo l'uso delle unità immobiliari in questione;

si conviene e stipula quanto segue

- 1) Il Comodante concede in comodato d'uso gratuito al Comodatario, che accetta nello stato di fatto in cui si trova, le unità immobiliari in premessa descritte perché se ne serva per l'uso consentito per destinazione, con decorrenza 15/01/2021 e fino al 14/1/2025.
- 2) Il Comodatario si servirà delle unità immobiliari con la dovuta diligenza.
- 3) A semplice richiesta il Comodatario è obbligato a restituire le unità immobiliari del presente contratto in perfetto stato.
- 4) Il Comodatario è tenuto a custodire e conservare le unità immobiliari con la diligenza del buon padre di famiglia.
- 5) Il Comodante è esonerato dal Comodatario da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa, sollevandolo da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi.
- 6) Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto si rinvia alle norme del codice civile e alle altre leggi in vigore.
- 7) Qualunque modifica al presente contratto deve essere apportata con atto sottoscritto da entrambe le parti.
- 8) Dalla presa in consegna dell'unità immobiliare saranno a carico del Comodatario le spese condominiali e di manutenzione e l'IMU.
- 9) Eventuale registrazione del presente contratto è a spese del Comodatario.

Roma 15/1/2021

 **COMODANTE**
 **COMODATARIO**




Registrato in data 4 FEB 2021
 al n. 608 versate e 200,00 €
 EU 20035 CC UU 100
 Il P. U. [Signature]
 SANCTO
 FERMA SU DELEGA
 DEL DIRETTORE PROVINCIALE
 CAJUS UZZI





CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA " [REDACTED] "

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
AI SENSI DELL'ART. 2, I COMMA LEGGE 09/12/1998 N. 431**

[REDACTED] con sede in Roma, Via R. Zandonai, 92, C.F. e P.IVA [REDACTED]
rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED] (in appresso detto locatore)

LOCA

a [REDACTED] nato a GAVARDO il 14/03/1977 e residente in Muscoline, Via San Carlo, 16, C.F. [REDACTED] l'unità immobiliare sita in MUSCOLINE Via SAN CARLO, 16, Piano terra composta da appartamento su un livello più autorimessa, cantina e lavanderia al piano interrato.

Dati catastali :

MAPPALE 4396 - FOGLIO 5 - SUS 8 (appartamento) cat. A2 rc.360,23

MAPPALE 4396 - FOGLIO 5 - SUB 22 (box) caLC6 rc.71,27

MAPPALE 4396 - FOGLIO 5 - SUB 39 (posto auto esterno) cat. C6 rc.13,01

1) DURATA - La locazione avrà la durata di anni 4 dal 1/5/21 al 30/4/25.

2) DISDETTA - Alla scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà per uguale periodo di quella iniziale, salvo che una delle parti non comunichi all'altra con raccomandata da riceversi almeno due mesi prima della scadenza la sua volontà di non rinnovare il contratto. Il locatore, rinuncia, alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, fatte salve le ipotesi stabilite dall'art. 3 della legge 431/98 da comunicarsi al conduttore con raccomandata A.R. sei mesi prima della scadenza.

3) CANONE - Il canone annuale di locazione viene tra le parti concordato in mensili anticipate di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) entro il 10 di ogni mese tramite bonifico bancario

4) AGGIORNAMENTO - Il canone come sopra pattuito, sarà annualmente aggiornata con aumento pari al 75% dell'indice Istat.

5) ONERI ACCESSORI - Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese condominiali relative alla ordinaria manutenzione ed amministrazione, restando a carico del locatore le spese di straordinaria manutenzione e quelle di competenza della proprietà come di Legge. Sono, inoltre, a carico del conduttore le spese di utenza di luce, acqua e gas nonché la tassa comunale di smaltimento di rifiuti solidi urbani che dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore per l'intero periodo, della locazione al comune di spettanza.

Il conduttore dovrà provvedere entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto alla voltura delle utenze di luce e gas a suo nome.

Le spese condominiali saranno pagate direttamente dal conduttore all'Amministratore di condominio. Le relative ricevute di pagamento saranno consegnate al locatore ogni sei mesi.

6) STATO LOCATIVO - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in stato idoneo all'uso convenuto, e di avere verificato preventivamente l'unità immobiliare, gli accessori e gli impianti. Il conduttore si prende carico della tinteggiatura e delle sistemazioni interne dell'immobili e si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale uso, impegnandosi, durante il periodo locatizio ad eseguire tutti gli interventi di piccola manutenzione ex art. 1576 che si rendono necessari per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. A fronte delle opere di sistemazione interna dell'appartamento, il locatore si impegna a consegnarlo dalla data del 1/3/21, lasciando la decorrenza della locazione a far data dal 1/5/21.

7) CONDOMINIO - Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e si impegna per sé e per i propri aventi causa al rispetto e all'osservanza delle norme condominiali e del regolamento vigente di cui si dichiara di avere preso visione e di accettarlo.

8) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno

in cui il locatore ne avrà preso conoscenza. E' vietata la sublocazione parziale - totale, il comodato - la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

9) MANCATO PAGAMENTO - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone entro 15 giorni e degli oneri accessori in misura superiore a due mensilità costituisce inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

10) DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, rimane in essere il deposito di euro 1.860,00 versato in data 20/6/18.

11) RIPARAZIONI - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione.

12) VISITE - Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà lasciare visitare agli interessati, preavviso, per due giorni alla settimana e per un'ora al giorno.

13) RECESSO - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno due mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone e le spese accessorie oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

14) AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI - Il locatore autorizza il conduttore ad installare un impianto di allarme di tipo volumetrico wireless all'interno dell'appartamento.

Nel caso inoltre che il conduttore desideri installare un impianto di condizionamento/raffrescamento, il locatore ne dà facoltà, lasciando all'assemblea dei condomini e all'amministratore l'individuazione del posto ove installare l'unità esterna di CUI sopra.

15) CONTRATTI E BOLLI - Le spese di contratto e di registrazione sono al 50% tra le parti. Per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale relativa a presente contratto il locatore elegge domicilio in Roma Via Zandonai, 92.

16) DOMICILIAZIONE DEL CONDUTTORE - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali ceduti in locazione.

Muscoline, 08.02.2021

Il locatore _____

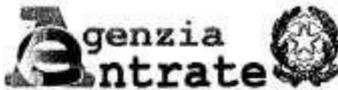
Il conduttore Frassine G.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.c. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli ed approvarli specificatamente e in particolare gli artt. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 10, 11, 12, 13,14,15,16

Muscoline, 08.02.2021

Il Conduttore Frassine G.

Frassine G.



Data: 24/03/2021 - Ore: 10:30:51

Utente: 09092031005

dati relativi all'anno 2021

del contribuente 09092031005 - C.P.C. CONTRACTOR S.R.L.

ATTO

Modello	SLI TELEMATICO	Data registrazione	15/3/2021
Ufficio registrazione	DPBS UT BRESCIA 1 (TMJ)	Numero	001583
Serie	3T	Nuovo	locatore
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (LI)	Valore dichiarato	6.600,00 € annuale
Data stipula	8/2/2021	Data fine locazione	30/4/2025
Data inizio locazione	1/3/2021		
Codice identificativo contratto	TMJ21T001583000DC		
Protocollo Telematico	21031537253057520		

elenco delle CONTROPARTI

- BDOMSN77C14D9400

CHIUSURA CONTRATTO DI COMODATO TRA [REDACTED] E [REDACTED]

Scrittura privata tra



[REDACTED] con sede in Roma, Via [REDACTED] - 00135, C.F. e P.IVA [REDACTED]
 rappresentata dal legale rappresentante [REDACTED] nata a Padova il 14/03/1972, C.F. [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] in liquidazione con sede in Roma, Via Lovanio, 16 -
 [REDACTED] P.IVA [REDACTED] ora in avanti CPC Srl, rappresentata dal liquidatore
 [REDACTED], nata a Isernia il 2/4/1943, C.F. [REDACTED]

Premesso che:

- La [REDACTED] Srl ha sottoscritto un contratto di comodato con la [REDACTED] Srl in data 15/1/2021, registrato in data 4/2/2021 presso Agenzia delle Entrate direzione provinciale III di Roma, ufficio territoriale di Roma Collatino, al n. 608 serie 3 per le unità immobiliari site in Muscoline (BS), alla via San Carlo, contraddistinte con n. mappale 4396, foglio 5, sub 8,22,39;

Si comunica che le parti intendono risolvere il contratto di comodato in essere a far data dal 31/10/2023.

Roma, 31/10/2023

[REDACTED] *Altofor* [REDACTED] *Carobell*

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma Collatino

1586

Serie 3

Data 29/10/2023

REGISTRATO CON EURO

IL DIRIGENTE *Zoe*

MARCA DA BOLLO €16,00

MARCA DA BOLLO €1,50

01004277 0000443 40804118 4578-00000

00204069 00/11/2023 17:15:54 5.896.1684.0024

IDENTIFICATIVO : 012207174395

IDENTIFICATIVO : 012207174368

D. 1.22.071714.395.0

D. 1.22.071714.346.8

SUBENTRO TRA "CPC CONTRACTOR SRL" E "

Scrittura privata tra

in sede in Roma, Via Lovanio, 16 - 00198, C.F. 02202200505, P.IVA 01180091009
rappresentata dal legale rappresentante a Padova il 14/03/1972, C.F. F

liquidazione con sede in Roma, Via Lovanio, 16 -
00198, C.F. 02202200505, P.IVA 01180091009 d'ora in avanti CPC Srl, rappresentata dal liquidatore
Laura Romanelli Crimoldi nata a Isernia il 2/4/1947,

Premesso che:

- La CPC CONTRACTOR ha sottoscritto un contratto di comodato con la in data 15/1/2021, registrato in data 4/2/2021 presso Agenzia delle Entrate direzione provinciale III di Roma, ufficio territoriale di Roma Collatino, al n. 608 serie 3 per le unità immobiliari site in Muscoline (BS), alla via San Carlo, contraddistinte con n. mappale 4396, foglio 5, sub 8,22,39;
- sottoscritto un contratto di locazione con il signor in data 8/2/2021, registrato in data 15/3/2021 presso DPBS UT BRESCIA al n. 1583 per le unità immobiliari site in Muscoline (BS), alla via San Carlo, contraddistinte con n. mappale 4396, foglio 5, sub 8,22,39;
- Che la ha risolto il contratto di comodato con la propria dante causa con decorrenza 31/10/2023,;
- Che l'intenzionata a subentrare nel contratto di locazione con il Signor
- Che il signor accetta il subentro;

Tutto ciò premesso si stipula quanto segue:

Art. 1. La subentra alla nella titolarità del contratto di locazione del 8/2/21 registrato in data 15/3/21;

Art. 2 Il signor accetta il subentro;

Art. 3 Il signor si impegna a pagare i canoni di locazione previsti alla CPC Srl ;

Art. 4 La presente scrittura non ha effetti novativi del contratto di locazione in corso;

Art. 5 Per quanto non previsto nel presente accordo si rinvia al Codice Civile;

Art. 6 Foro competente in via esclusiva è quello di Roma.

In fede

20 novembre 2023

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

ATTO DI TRANSIZIONE TRA “CPC CONTRACTOR SRL”, “CPC COMPAGNIA E PROGETTI SRL IN LIQUIDAZIONE” E SIG. BODEI MASSIMO

ATTO DI TRANSAZIONE

Tra:

- [REDACTED] il 14-03-1977 e residente in Muscoline (BS) Via San Carlo n. 16 (C.F. [REDACTED])
- Liquidazione Giudiziale n. 447/2023 [REDACTED] CF [REDACTED] IV/[REDACTED] dichiarata dal Tribunale di Roma con sentenza n. 632/2023 del 23/11/2023, con sede legale in Roma, Via Lovanio n. 16, indirizzo PEC: [REDACTED] in persona del Curatore Dott.ssa Ottavia Simili, nata a Catania il 29/07/1971, CF SMLTTV71L69C351P, con studio in Roma, Via dei Tadolini n. 13, indirizzo PEC: ottavia.simili@pec.it, autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato del 05/06/2024
- [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] CF [REDACTED] con sede legale in Roma, via Riccardo Zandonai n. 92, indirizzo PEC: [REDACTED]

PREMESSO CHE

- Con contratto del 15/01/2021, registrato in data 04/02/2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Roma III, al n. 608, serie 3, la [REDACTED] s.r.l. in liq. concedeva in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] s.r.l. n. tre (3) unità immobiliari in Muscoline (BS), Via S. Carlo n. 16, in Residence Borgo Antico, - censite al Catasto Fabbricati di Brescia al **Foglio 5, Particella 4396 sub. 8, 22 e 39** (successivamente modificato in foglio 4) (appartamento, box e posto auto); detto contratto aveva durata di 4 anni, con decorrenza dal 15/01/2021 fino al 14/01/2025 e non prevedeva il divieto di locazione del bene da parte della comodataria;
- Con contratto del 08/02/2021, registrato in data 15/03/2021 presso Agenzia Entrate DPBS UT BRESCIA al n. 1583, la [REDACTED] sottoscriveva un contratto di locazione dei suddetti immobili con il sig. [REDACTED] contratto prevedeva una durata di 4 anni, dall'01/05/2021 al 30/04/2025, con rinnovo alla scadenza per uguale periodo, salvo che una delle parti non comunicasse all'altra, con raccomandata dariceversi almeno 2 mesi prima della scadenza, la sua volontà di non rinnovare il contratto. Il locatore rinunciava alla disdetta alla prima scadenza, fatte salve le ipotesi stabilite dall'art. 3 L. 431/98 da comunicarsi al conduttore con raccomandata AR sei mesi prima della scadenza. Il canone era pattuito in rate mensili anticipate di Euro 550,00;
- Con scrittura privata del 30/10/2023, registrata il 28/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma III, Ufficio Territoriale di Tivoli, la C.P.C. [REDACTED] s.r.l. e la [REDACTED] hanno risolto il contratto di comodato;
- Con scrittura privata del 20/11/2023 la C.P.C. [REDACTED] subentrata alla [REDACTED] s.r.l. nel contratto di affitto del 08/02/2021 con il sig. Bodei alle medesime condizioni. Il subentro è stato registrato all'Agenzia delle Entrate [REDACTED] al n. 1583, Serie 3T, in data 28/11/2023;







1

- In data 22/11/2023 il Tribunale di Roma ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. in liquidazione ed i beni oggetto del contratto di locazione con il sig. [REDACTED] sono stati acquisiti alla massa attiva; gli stessi saranno venduti in seno a procedura di vendita ad evidenza pubblica, già avviata dalla liquidazione giudiziale, con nomina del perito stimatore e del delegato alla vendita IVG di Roma s.r.l.;
- Nel corso del periodo di vigenza del contratto di locazione tra il sig. [REDACTED] e la [REDACTED] (maggio 2021 - ottobre 2023, pari a n. 30 mensilità) sono maturati canoni attivi in favore di [REDACTED] per complessivi Euro 16.500,00 di cui:
 - ✓ Euro 9.350,00 saldati dal sig. [REDACTED] ed incassati da [REDACTED] (a maggio a settembre 2021 e da gennaio a dicembre 2022);
 - ✓ Euro 7.150,00 non saldati dal sig. Bodei e non incassati da [REDACTED] (ottobre, novembre, dicembre 2021 e gennaio - ottobre 2023);
- Successivamente al subentro nel contratto di locazione del 08/02/2021 da parte di [REDACTED] [REDACTED] in liq., nel mese di novembre 2023, e fino al mese di maggio 2023, sono maturati ulteriori canoni di locazione per complessivi Euro 3.850,00 che il sig. [REDACTED] non ha saldato;
- Le parti di cui in epigrafe intendono con il presente atto regolamentare definitivamente i rapporti, anche economici, di cui ai contratti in premessa e ciò anche al fine di stabilizzare situazioni che consentano alla Procedura di liquidazione giudiziale di determinare con certezza le somme ancora da incassare, nonché ottenere la disponibilità dei beni finalizzata alla futura vendita di cui si è detto in premessa; è, interesse, anche delle altre parti, pervenire alla definizione conciliativa e transattiva dei rapporti anche al fine di evitare l'insorgenza di futuri contenziosi.

Tutto ciò premesso, le parti

CONVENGONO E PATTUISCONO QUANTO SEGUE

- a) Le premesse sono parte integrante del presente accordo transattivo;
- b) Il contratto di locazione dell'08/02/2021 proseguirà tra [REDACTED] [REDACTED] in liq. e il sig. [REDACTED] fino alla data del 30/04/2025, con rinnovo a detta scadenza per eguale periodo, salvo che una delle parti non comunichi all'altra, con raccomandata dariceversi almeno due mesi prima della scadenza, la volontà di non rinnovare il contratto. Il sig. [REDACTED] obbliga a corrispondere alla procedura di liquidazione giudiziale i canoni a scadere, e quindi a far data dal mese di giugno 2024, per un importo mensile pari ad Euro 550,00 entro il giorno 10 di ciascun mese, mezzo bonifico bancario alle coordinate bancarie della Procedura, come sotto specificate.
Si conviene che il deposito cauzionale di cui al predetto contratto è stabilito in complessivi Euro 860,00. Le predette parti stabiliscono la risoluzione anticipata del contratto nel caso in cui la procedura di liquidazione giudiziale dovesse dismettere, in sede di procedura di vendita, i beni di cui al contratto di locazione.

[REDACTED] Rl.

[REDACTED]

[REDACTED]

2

In tal caso, la risoluzione coinciderà con la data del rogito di trasferimento dei predetti cespiti immobiliari in favore del soggetto acquirente così come individuato nell'ambito della predetta procedura di vendita.

Il Sig. [redacted] quindi, si obbliga a rilasciare quanto oggetto di locazione, libero da persone o cose, alla data di risoluzione del contratto, così come sopra individuata.

In caso di mancato rilascio di quanto oggetto di locazione alla data della risoluzione del contratto, il sig. [redacted] obbliga a corrispondere a titolo di penale una somma pari ad Euro 100,00/giorno, fino alla data del rilascio, in favore del soggetto acquirente i cespiti immobiliari.

Le spese di registrazione del contratto, nonché quelle di risoluzione, sono integralmente a carico del sig. [redacted]

Quanto sopra convenuto in relazione al rapporto di locazione relativo a detti cespiti immobiliari non costituisce novazione dell'originario contratto dell'08/02/2021, che si intende modificato e/o integrato con quanto sopra stabilito.

- c) Tutti i crediti relativi ai rapporti di locazione fino al maggio 2024 saranno di spettanza della liquidazione giudiziale.

Transattivamente viene convenuto che l'ammontare complessivo di detti crediti che dovrà essere corrisposto alla liquidazione giudiziale è pari ad Euro 7.650,00 in luogo del seguente maggior importo di complessivi Euro 11.000,00 così riferiti:

- Canoni relativi al periodo da maggio 2021 a febbraio 2024 (Euro 9.350,00);
- Canoni relativi al periodo da marzo 2024 a maggio 2024 (Euro 1.650,00)

Il sig. [redacted] obbliga a corrispondere detto complessivo importo, pari ad Euro 7.650,00, alla Procedura di liquidazione giudiziale, con le seguenti modalità:

- ✓ Euro 4.000,00 a mezzo bonifico bancario da ricevere entro il 10/06/2024 unitamente al canone di locazione del mese giugno 2024.

Il pagamento di detto importo entro il predetto termine è da considerarsi essenziale con la conseguenza che il ritardato e/o il mancato pagamento, anche parziale, costituisce causa di risoluzione di diritto del presente accordo transattivo;

- ✓ Euro 1.650,00 a mezzo bonifico bancario da ricevere entro il 10/07/2024 unitamente al canone di locazione del mese luglio 2024.

Il pagamento di detto importo entro il predetto termine è da considerarsi essenziale con la conseguenza che il ritardato e/o il mancato pagamento, anche parziale, costituisce causa di risoluzione di diritto del presente accordo transattivo;

- ✓ Euro 1.000,00 a mezzo bonifico bancario da ricevere entro il 10/08/2024 unitamente al canone di locazione del mese agosto 2024.

Il pagamento di detto importo entro il predetto termine è da considerarsi essenziale con la conseguenza che il ritardato e/o il mancato pagamento, anche parziale, costituisce causa di risoluzione di diritto del presente accordo transattivo;

- ✓ Euro 1.000,00 mediante rinuncia in favore della Liquidazione Giudiziale a richiedere la restituzione della predetta somma quale maggior importo originariamente corrisposto a titolo di deposito cauzionale.
- d) [redacted] si obbliga transattivamente a corrispondere alla Liquidazione Giudiziale della [redacted] r.l. in liq. la somma complessiva di Euro 3.000,00 in un'unica soluzione a mezzo bonifico bancario entro tre giorni dalla sottoscrizione del presente accordo transattivo.
- Il pagamento di detto importo entro il predetto termine è da considerarsi essenziale con la conseguenza che il ritardato e/o il mancato pagamento, anche parziale, costituisce causa di risoluzione di diritto del presente accordo transattivo;
- e) La procedura indica come IBAN del proprio c/c bancario ove far accreditare le predette somme il seguente:
- UNICREDIT BANCA**
IBAN: IT 93 K 02008 05340 000106969403
Filiale: ROMA 90 - AMBIENTI GIUDIZIARI
- f) Con l'esatto adempimento di quanto stabilito nella presente scrittura le parti dichiarano di non aver più nulla a che pretendere l'una nei riguardi delle altre a qualsiasi titolo, ragione o causa, contrattuale o extracontrattuale, connessa o derivante dai contratti, atti, fatti e/o diritti di cui in premessa.

Letto, confermato e sottoscritto

Muscoline (BS) 1316 124

Sig. [redacted]

L.G. 447/2023 C.P.C. [redacted] liq

Il Curatore

Dott. [redacted]

Amm. [redacted]

**SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI FINO AL 31/12/2024
(DEFINITE IL 29/04/2024)**

ULTIMO VERBALE DI ASSEMBLEA



Residenza

"BORGO ANTICO"

*Via S. Carlo
25080 Muscoline (BS)
Cod. fisc. 96024450171*

Documentazione amministrativa contabile:

Gestione consuntiva 2023
Gestione preventiva 2024



Studio Rivetta Amministrazioni - Via G. Quarena 145, 25085 Gavardo (BS)
www.studiorivetta.eu Tel. e fax 0365 376152

Nota esplicativa sintetica della gestione

Residenza BORGO ANTICO - C.F. 96024450171
Esercizio 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023)

Egr. Sigg.ri Condòmini,

si relaziona, in modo sintetico, sui fatti e sulle informazioni principali che hanno caratterizzato l'esercizio 2023 del Vs. Condòmino, chiuso al 31/12/2023.

Riguardo la contabilità dell'esercizio, al 31/12/2023 si rileva che:

- Le uscite della gestione ammontano a 43.982,74 Euro: 25.982,74 Euro in più rispetto a quanto preventivato (18.000,00 Euro).
- Al 31/12/2023 tra le spese di competenza dell'esercizio, risultano da saldare importi pari a 5.361,05 Euro. Alla data di stampa della presente nota rimangono da saldare importi pari a 0,00 Euro.
- Su un totale di versamenti richiesti ai condòmini pari a 56.354,92 Euro, le quote non incassate assommano a 23.161,96 Euro, pari al 41% del totale.

Rapporti con fornitori in essere per la manutenzione e la gestione delle parti comuni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (garantire)

Si evidenziano infine le seguenti azioni legali in corso:

- [REDACTED] del 23/12/23

Studio Rivetta Amministrazioni
Immobiliari s.s.



**Bilancio dettagliato per conto**

Residenza BORGIO ANTICO - C. Fisc. 96024450171
 Via San Carlo, 16 - 25080 Muscoline (BS)
 Banca Intesa SanPaolo - IBAN IT82 Y 03069 55180 100000006631

Esercizio ordinario "2023"
 Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
Proprietà (50% Pr/Co)			
Compenso annuo amministrazione			
- 30/11/23 - (G29) - Studio Rivetta s.s. - Comp. amministrazione	-1.070,90		
- 30/11/23 - (G30) - Studio Rivetta s.s. - R. Acc. Comp. amministrazione	-204,00	-1.274,90	
Tot. Proprietà (50% Pr/Co)			-1.274,90
Proprietà			
Spese generali			
- 31/07/23 - (G12) - Consul. assic.ve Loro Nadir & c. sas - Polizza globale fabbricato	-2.595,00		
- 27/10/23 - (G27) - [REDACTED]	-192,76		
- 27/10/23 - (G28) - [REDACTED]	-36,72		
- 31/12/23 - (G39) - Spese bancarie	-120,92		
- 31/12/23 - (G40) - Spese archivio cancelleria segreteria	-140,00		
- 31/12/23 - (G47) - [REDACTED]	0,00		
- 31/12/23 - (G48) - [REDACTED]	-395,81		
- 31/12/23 - (G49) - RA a credito	0,00		
- 31/12/23 - (G50) - R. Acc. RA a credito	395,81	-3.085,40	
Spese postali			
- 03/08/23 - (G41) - [REDACTED]	-1,56		
- 31/10/23 - (G42) - [REDACTED]	-2,78		
- 30/11/23 - (G43) - [REDACTED] straordinaria	-2,78	-7,12	
Spese legali			
- 14/09/23 - (G19) - Transazione decreto ingiuntivo CPC	-2.115,19		
- 16/10/23 - (G23) - [REDACTED] opposizione	-2.758,00		
- 16/10/23 - (G24) - [REDACTED] opposizione	0,00	-4.873,19	
Spese straordinarie			
- 01/01/23 - (G5) - [REDACTED]	-999,69		
- 01/01/23 - (G6) - [REDACTED] esterna	-37,72		
- 31/12/23 - (G33) - Elettricità E' - Guasto illuminazione tunnel e citofoni	-2.456,55		
- 31/12/23 - (G34) - Elettricità E' - R. Acc. Guasto illuminazione tunnel e citofoni	-92,70	-3.586,66	
Accantonamenti a fondo cassa			
- 31/12/23 - (V1) - Accantonamento a fondo cassa	-2.000,00		
- 31/12/23 - (V2) - Accantonamento a fondo cassa	-21.000,00	-23.000,00	
Tot. Proprietà			-34.552,37
Spese varie			
Spese generali			
- 01/01/23 - (G3) - [REDACTED] Manutenzione ordinaria impianto antenna LATO EST	-299,98		
- 01/01/23 - (G4) - [REDACTED] R. Acc. Manutenzione ordinaria impianto antenna LATO EST	-11,32		
- 04/12/23 - (G31) - Lampada parl comuni	-7,49	-318,79	
Bollette Energia (20%)			
- 27/03/23 - (G1) - Bolletta A2A energia 01/12/22 - 31/01/23	-18,60		
- 24/05/23 - (G7) - Bolletta A2A energia 01/02/23 - 31/03/23	-18,20		

15/03/2024

STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
 Via G. Quarana, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 1

	Importo	Parziale sottoconto	Totale
- 04/07/23 - (G10) - Bolletta A2A energia 01/04/23 - 31/05/23	-65,00		
- 29/08/23 - (G13) - Bolletta A2A energia 01/06/23 - 31/07/23	-122,20		
- 26/10/23 - (G21) - Bolletta A2a energia 01/08/23 - 31/09/23	-102,80		
- 31/12/23 - (G32) - Bolletta A2A energia 01/10/23 - 30/11/23	-33,40		
- 31/12/23 - (G38) - Bolletta A2A energia 28/11/23 - 31/01/24	-36,20	-396,40	
Manutenzione giardino			
- 16/10/23 - (G35) [redacted] - Manutenzione giardino 2023	-1.652,00		
- 16/10/23 - (G38) [redacted] - Acc. Manutenzione giardino 2023	0,00	-1.652,00	
Appalto estintori			
- 24/10/23 - (G25) [redacted] - Manut. estintori, cassette idranti	-332,45		
- 24/10/23 - (G26) [redacted] - Acc. Manut. estintori, cassette idranti	-11,27	-343,72	
Tot. Spese varie			-2.710,91
Spese Piscina			
Manutenzione piscina, cloro			
- 23/01/23 - (G8) [redacted]	-1.203,60		
- 23/01/23 - (G9) [redacted] prodotti	-40,80		
- 29/06/23 - (G14) [redacted] - Acquisto manut. piscina, prodotti	-505,04		
- 29/06/23 - (G15) [redacted] piscina, prodotti	-17,12		
- 28/07/23 - (G16) [redacted]	-658,44		
- 28/07/23 - (G17) - [redacted] prodotti	-22,32		
- 11/09/23 - (G18) - Fornitura detersivi per lettini piscina	-4,99		
- 31/12/23 - (G46) - Sostituzione serratura piscina, chiavi	-75,45	-2.527,76	
Bollette Energia (80%)			
- 27/03/23 - (G1) - Bolletta A2A energia 01/12/22 - 31/01/23	-74,40		
- 24/05/23 - (G7) - Bolletta A2A energia 01/02/23 - 31/03/23	-72,80		
- 04/07/23 - (G10) - Bolletta A2A energia 01/04/23 - 31/05/23	-260,00		
- 29/08/23 - (G13) - Bolletta A2A energia 01/06/23 - 31/07/23	-488,80		
- 26/10/23 - (G21) - Bolletta A2a energia 01/08/23 - 31/09/23	-411,20		
- 31/12/23 - (G32) - Bolletta A2A energia 01/10/23 - 30/11/23	-133,60		
- 31/12/23 - (G38) - Bolletta A2A energia 28/11/23 - 31/01/24	-144,80	-1.585,60	
Bollette Acque Bresciane (ut. 16189195)			
- 20/04/23 - (G2) - Bolletta acqua 01/12/22 - 28/02/23	-297,37		
- 07/07/23 - (G11) - Bolletta acqua 24/11/22 - 31/05/23	148,31		
- 20/10/23 - (G22) - Bolletta acqua 01/06/23 - 31/08/23	-370,34		
- 31/12/23 - (G37) - Bolletta acqua 24/05/23 - 30/11/23	-811,80	-1.331,20	
Tot. Spese Piscina			-5.444,56
TOTALE			-43.982,74

Totale gestione	-43.982,74
Saldi di fine es. precedente	-17.520,07
Rate versate	33.200,45
Saldo finale (Euro)	-28.302,36



Residenza BORGIO ANTICO, gestione 2023

Riepilogo versamenti

Protoc.	Dt. pagam.	Anagrafica	Descrizione	Importo
1	13/06/2023		Rata nr. 1 e saldo	332,96
2	31/08/2023		Rata nr. 2	307,00
3	11/09/2023		Rimborso fomit. detersivi	4,99
4	28/11/2023		Rata nr. 3	302,01
5	04/12/2023		Rimborso lampade	7,49
6	12/12/2023		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	1.156,41
7	01/06/2023		Rata nr. 1 e saldo	560,92
8	29/09/2023		Rata nr. 2, Rata nr. 3	796,00
9	02/01/2024		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	1.411,64
10	07/08/2023		Rata nr. 1 e saldo	479,95
11	03/01/2024		Rata nr. 3	299,00
12	13/12/2023		Rata nr. 2	299,00
13	31/05/2023		Rata nr. 1 e saldo	336,65
14	01/09/2023		Rata nr. 2	239,00
15	01/11/2023		Rata nr. 3	239,00
16	02/01/2024		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	847,52
17	25/05/2023		Rimborso serratura e chiavi piscina	75,45
18	25/05/2023		Rata nr. 1 e saldo, Rata nr. 2, Rata nr. 3	1.261,90
19	31/05/2023		Rata nr. 1 e saldo	792,12
20	31/03/2023		Rata straordinaria 2022	336,43
21	04/10/2023		Rata nr. 3	327,57
22	29/11/2023		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	1.177,49
23	29/05/2023		Rata nr. 1 e saldo	979,06
24	18/09/2023		Rata nr. 1 e saldo, Rata nr. 2	1.487,09
25	20/06/2023		Rata nr. 1 e saldo, Rata nr. 2, Rata nr. 3	771,70
26	15/01/2024		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	2.767,86
27	11/05/2023		Rata nr. 1 e saldo, Rata nr. 2, Rata nr. 3	805,90
28	05/12/2023		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	847,52
29	11/05/2023		Acconto quote	1.000,00
30	02/10/2023		Rata nr. 1 e saldo, Rata nr. 2	1.867,55
31	26/05/2023		Acconto quote	1.121,47
32	29/05/2023		Acconto quote	785,44
33	14/09/2023		Rata nr. 1 e saldo, Rata nr. 2	908,32
34	11/01/2024		Rata nr. 3	378,00
35	23/05/2023		Rata nr. 1 e saldo	409,68
36	03/08/2023		Rata nr. 2	299,00
37	11/10/2023		Rata nr. 3	299,00
38	04/12/2023		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	1.059,70
39	31/05/2023		Rata nr. 1 e saldo	547,28
40	26/08/2023		Rata nr. 2	390,00
41	11/10/2023		Rata nr. 3	390,00
42	29/12/2023		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	1.380,86
43	31/05/2023		Rata nr. 1 e saldo	616,08
44	01/09/2023		Rata nr. 2	451,00
45	01/11/2023		Rata nr. 3	451,00
46	02/01/2024		Rata STRAORDINARIA opere zona fontana	1.596,44
TOTALE VERSAMENTI				33.200,45



**Situazione patrimoniale e di cassa**

Residenza BORGIO ANTICO - C. Fisc. 96024450171
 Via San Carlo, 16 - 25080 Muscoline (BS)
 Banca Intesa SanPaolo - IBAN IT82 Y 03069 55180 100000006631

CONTO ECONOMICO es. 2023

ENTRATE		USCITE	
Versamenti dei condomini	33.200,45	Spese di gestione	21.526,86
Altre entrate di gestione	544,12	Accantonamenti a fondi	
		Fondo Cassa (Banca c/c)	23.000,00
TOTALE ENTRATE	33.744,57	TOTALE USCITE	44.526,86
		Saldo es. prec.	17.520,07
Totale a pareggio (disavanzo)	28.302,36		

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 31/12/2023

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Crediti v/condomini	28.540,77	Debiti v/condomini	238,41
Quote a credito v/condomini	7.300,46	Debiti v/terzi	5.361,05
Crediti v/terzi	395,81	Fondi	
Disponibilità		Fondo Cassa (Banca c/c)	32.339,97
Banca c/c	1.702,39		
TOTALE ATTIVITA'	37.939,43	TOTALE PASSIVITA'	37.939,43

RIEPILOGO FINANZIARIO dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Risorsa / Fondo	Saldo iniziale	Entrate	Uscite	Saldo finale
Banca c/c	-8.285,56	28.409,75	18.421,80	1.702,39
- Fondo Fondo Cassa	(9.339,97)	(23.000,00)	(0,00)	(32.339,97)
Totale disponibilità	-8.285,56	28.409,75	18.421,80	1.702,39



**RIPARTO CONSUNTIVO**

Residenza BORGIO ANTICO - C. Fisc. 96024450171

Via San Carlo, 16 - 25080 Muscoline (BS)

Banca Intesa SanPaolo - IBAN IT82 Y 03069 55180 100000006631

Esercizio ordinario "2023"

Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

Palazzina 1	Proprietà (50% Pr/Co)	Proprietà	Spese varie	Piscina	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Rate versata	Saldo finale
A01 Pr	-152,79 (mm 119,847)	-4.141,00 (mm 119,847)	-324,89 (mm 119,847)	-652,51 (mm 119,847)	-5.271,19	-979,06	2.401,33	-3.848,92
A02 Pr	-64,33 (mm 50,462)	-1.743,58 (mm 50,462)	-136,80 (mm 50,462)	-274,74 (mm 50,462)	-2.219,45	-109,47	2.067,36	-261,54
A03 Pr	-90,92 (mm 76,021)	-2.626,71 (mm 76,021)	-206,09 (mm 76,021)	-413,90 (mm 76,021)	-3.343,62	-164,90	3.114,52	-394,00
A04 Pr	-81,24 (mm 63,724)	-2.201,82 (mm 63,724)	-172,75 (mm 63,724)	-346,91 (mm 63,717)	-2.802,72	-3.087,75	1.806,91	-3.983,56
A05 Pr	-85,70 (mm 67,221)	-2.322,64 (mm 67,221)	-182,23 (mm 67,221)	-365,99 (mm 67,221)	-2.956,56	-140,82	1.337,35	-1.760,03
A06 Pr	-85,70 (mm 67,221)	-2.322,64 (mm 67,221)	-182,23 (mm 67,221)	-365,99 (mm 67,221)	-2.956,56	-160,39	2.768,56	-348,39
A07 Pr	-81,24 (mm 63,724)	-2.201,82 (mm 63,724)	-172,75 (mm 63,724)	-346,95 (mm 63,724)	-2.802,76	-152,04	1.296,32	-1.668,48
A08 Pr	-47,95 (mm 75,216)	-2.596,89 (mm 75,216)	0,00 (mm 75,216)	0,00 (mm 75,22)	-2.646,84	-7.454,48	0,00	-10.101,32
A08 Co	-47,95	0,00	-203,90	-409,54	-661,39	-178,15	1.077,95	238,41
A09 Pr	-83,83 (mm 65,755)	-2.271,99 (mm 65,755)	-178,26 (mm 65,755)	-357,98 (mm 65,75)	-2.892,06	-156,88	2.706,14	-340,80
A10 Pr	-84,02 (mm 131,803)	-4.554,11 (mm 131,803)	0,00 (mm 131,803)	0,00 (mm 131,79)	-4.638,13	-2,30	3.539,56	-1.100,87
A10 Co	-84,02	0,00	-397,31	-717,48	-1.158,81	-1.816,13	2.867,55	-107,39
A11 Pr	-51,45 (mm 40,358)	-1.394,46 (mm 40,358)	-109,41 (mm 40,358)	-218,73 (mm 40,358)	-1.775,05	-87,53	1.653,42	-209,16
A12 Pr	-51,45 (mm 40,358)	-1.394,46 (mm 40,358)	-109,41 (mm 40,358)	-218,73 (mm 40,358)	-1.775,05	-96,28	1.662,17	-209,16
A13 Pr	-71,48 (mm 56,071)	-1.937,39 (mm 56,071)	-152,00 (mm 56,071)	-305,28 (mm 56,071)	-2.466,15	-458,04	2.633,61	-290,58
A14 Pr,ex Co	-86,09 (mm 51,841)	-1.791,23 (mm 51,841)	-140,54 (mm 51,841)	-282,25 (mm 51,84)	-2.280,11	-24,21	2.039,37	-264,95
B33 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-339,92	0,00	-481,84
B34 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-339,92	0,00	-481,84
B35 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-339,92	0,00	-481,84

15/03/2024

STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studio-rivetta.eu
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 5

Palazzina 1	Proprietà (50% Pr/Co)	Proprietà	Spese varie	Piscina	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
B36 Pr,ex Co	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	92,47	71,49	22,04
B50 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-26,37	64,82	-103,47
B52 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-339,92	0,00	-481,84
B53 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-339,92	0,00	-481,84
B54 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-111,47 (mm 3,226)	-8,75 (mm 3,226)	-17,59 (mm 3,23)	-141,92	-339,92	0,00	-481,84
B55 Pr	-5,83 (mm 4,57)	-157,90 (mm 4,57)	-12,39 (mm 4,57)	-24,88 (mm 4,57)	-201,00	-478,07	0,00	-679,07
Arrotondamenti	-0,63	0,03	0,05	0,02	0,07	-0,15		-0,08
TOTALE COMPLESSIVO	-1.274,90 (mm 1000)	-34.552,37 (mm 1000)	-2.710,91 (mm 1000)	-5.444,56 (mm 1000)	-43.982,74	-17.520,07	33.200,45	-28.302,36



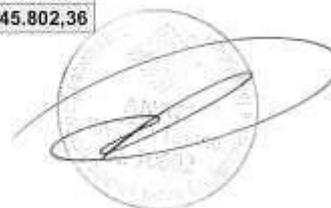
**ELENCO SPESE PREVENTIVO**

Residenza **BORGO ANTICO** - C. Fisc. 96024450171
 Via San Carlo, 16 - 25080 Muscoline (BS)
 Banca Intesa SanPaolo - IBAN IT82 Y 03069 55180 100000006631

Esercizio ordinario "2024"
 Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

	Importi	Totali
Proprietà (50% Pr/Co)		
Compenso annuo amministrazione	-1.000,00	
Iva e oneri su comp. amministrazione	-274,90	-1.274,90
Proprietà		
Adempimenti fiscali mod. 770 e C.U.	-229,48	
Polizza assicurativa fabbricato	-2.300,00	
Conto corrente bancario condominiale	-200,00	
Spese archivio cancelleria segreteria telefono	-140,00	
Spese postali	-120,00	
Spese legali	-200,00	
Spese straordinarie	-200,00	
Accantonamenti a fondo cassa	-2.000,00	
Imprevisti ed arrotondamenti	-10,52	-5.400,00
Spese varie		
Bollette Energia (20%)	-450,00	
Bollette Acque Bresciane (ut. 16197784)	-200,00	
Manutenzione giardino	-1.600,00	
Appalto estintori	-150,00	
Imprevisti ed arrotondamenti	-400,00	-2.800,00
Spese Piscina		
Manutenzione piscina, cloro	-4.000,00	
Spese varie	-500,00	
Bollette Energia (80%)	-1.600,00	
Bollette Acque Bresciane (ut. 16189195)	-1.500,00	
Imprevisti ed arrotondamenti	-425,10	-8.025,10
TOTALE		-17.500,00

Totale gestione	-17.500,00
Saldi di fine es. precedente	-28.302,36
Saldo finale (Euro)	-45.802,36





RIPARTO PREVENTIVO

Residenza BORGIO ANTICO - C. Fisc. 96024450171

Via San Carlo, 16 - 25080 Muscoline (BS)

Banca Intesa SanPaolo - IBAN IT82 Y 03089 55180 100000006631

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

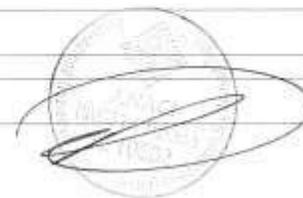
Palazzina 1	Proprietà (50% Pr/Co)	Proprietà	Spese varie	Piscina	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Totale
A01 Pr	-152,79 (mm 119,847)	-696,12 (mm 119,847)	-325,57 (mm 119,847)	-910,84 (mm 119,847)	-2.087,32	-3.808,92	-5.946,24
A02 Pr	-64,33 (mm 50,462)	-293,95 (mm 50,462)	-141,29 (mm 50,462)	-383,51 (mm 50,462)	-883,06	-261,54	-1.144,62
A03 Pr	-96,02 (mm 76,021)	-442,83 (mm 76,021)	-212,86 (mm 76,021)	-577,76 (mm 76,021)	-1.330,37	-394,00	-1.724,37
A04 Pr	-81,24 (mm 63,724)	-371,20 (mm 63,724)	-178,43 (mm 63,724)	-484,25 (mm 63,717)	-1.115,12	-3.983,56	-5.098,68
A05 Pr	-85,70 (mm 67,221)	-391,57 (mm 67,221)	-185,22 (mm 67,221)	-510,88 (mm 67,221)	-1.176,37	-1.760,03	-2.936,40
A06 Pr	-85,70 (mm 67,221)	-391,57 (mm 67,221)	-185,22 (mm 67,221)	-510,88 (mm 67,221)	-1.176,37	-348,09	-1.524,76
A07 Pr	-81,24 (mm 63,724)	-371,20 (mm 63,724)	-178,43 (mm 63,724)	-484,30 (mm 63,724)	-1.115,17	-1.668,48	-2.783,65
A08 Pr	-47,85 (mm 75,216)	-406,17 (mm 75,216)	0,00 (mm 75,216)	0,00 (mm 75,22)	-454,12	-10.101,32	-10.555,44
A08 Co	-47,85	-31,97	-210,60	-571,67	-862,19	238,41	-623,78
A09 Pr	-83,83 (mm 65,755)	-353,03 (mm 65,755)	-184,11 (mm 65,755)	-499,70 (mm 65,75)	-1.150,67	-340,60	-1.491,47
A10 Pr	-84,02 (mm 131,803)	-711,74 (mm 131,803)	0,00 (mm 131,803)	0,00 (mm 131,78)	-795,76	-1.100,87	-1.896,63
A10 Co	-84,02	-56,03	-369,05	-1.001,53	-1.510,63	-107,39	-1.618,02
A11 Pr	-51,45 (mm 40,358)	-235,09 (mm 40,358)	-113,00 (mm 40,358)	-306,72 (mm 40,358)	-706,26	-209,16	-915,42
A12 Pr	-51,45 (mm 40,358)	-235,09 (mm 40,358)	-113,00 (mm 40,358)	-306,72 (mm 40,358)	-706,26	-209,16	-915,42
A13 Pr	-71,49 (mm 56,071)	-326,52 (mm 56,071)	-157,00 (mm 56,071)	-426,14 (mm 56,071)	-981,25	-290,58	-1.271,83
A14 Pr/Co	-66,08 (mm 51,841)	-301,95 (mm 51,841)	-145,15 (mm 51,841)	-383,98 (mm 51,84)	-907,20	-264,95	-1.172,15
B33 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-481,84	-538,32
B34 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-481,84	-538,32
B35 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-481,84	-538,32

15/03/2024

STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
Via G. Quarana, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 8

Palazzina 1	Proprietà (50% Pr/Ce)	Proprietà	Spese varie	Piscina	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale
B36 Pr,ex Co	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	22,04	-34,44
B50 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-103,47	-159,95
B52 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-481,84	-538,32
B53 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-481,84	-538,32
B54 Pr	-4,11 (mm 3,226)	-18,79 (mm 3,226)	-9,03 (mm 3,226)	-24,55 (mm 3,23)	-56,48	-481,84	-538,32
B55 Pr	-5,83 (mm 4,57)	-26,62 (mm 4,57)	-12,80 (mm 4,57)	-34,73 (mm 4,57)	-79,98	-679,07	-759,05
Arrotamenti	-0,02		-0,03	0,01	-0,04	-0,06	-0,12
TOTALE COMPLESSIVO	-1.274,90 (mm 1000)	-5.825,10 (mm 1000)	-2.800,00 (mm 1000)	-7.600,00 (mm 1000)	-17.500,00	-28.302,36	-45.802,36





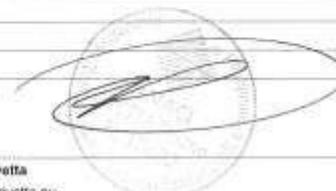
PROSPETTO RATE

Residenza BORGIO ANTICO - C. Fisc. 96024450171
 Via San Carlo, 16 - 25080 Muscoline (BS)
 Banca Intesa SanPaolo - IBAN IT82 Y 03069 55180 100000006631

Esercizio ordinario "2024"
 Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Palazzina 1	Rata nr. 1 e saldo 20/04/2024	Rata nr. 2 31/07/2024	Rata nr. 3 31/10/2024	Totale dovuto
A01	4.548,24	689,00	689,00	5.946,24
A02	556,62	294,00	294,00	1.144,62
A03	836,37	443,00	443,00	1.724,37
A04	4.356,68	371,00	371,00	5.098,68
A05	2.152,40	392,00	392,00	2.936,40
A06	740,76	382,00	382,00	1.524,76
A07	2.041,65	371,00	371,00	2.783,65
A08	53,44	151,00	151,00	10.555,44
A08	49,78	267,00	267,00	623,78
A09	725,47	383,00	383,00	1.491,47
A10	1.366,63	265,00	265,00	1.896,63
A10	612,02	503,00	503,00	1.618,02
A11	445,42	235,00	235,00	915,42
A12	445,42	235,00	235,00	915,42
A13	617,63	327,00	327,00	1.271,63
A14	588,15	302,00	302,00	1.172,15
B33	502,32	18,00	18,00	538,32
B34	502,32	18,00	18,00	538,32
B35	502,32	18,00	18,00	538,32
B36	1,44	15,00	15,00	34,44
B50	123,95	18,00	18,00	159,95
B52	502,32	18,00	18,00	538,32
B53	502,32	18,00	18,00	538,32
B54	502,32	18,00	18,00	538,32
B55	707,05	26,00	26,00	759,05
Totale (Euro)	34.165,24	5.817,00	5.820,00	45.802,24

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Banca Intesa SanPaolo (Salò), IBAN: IT82 Y 03069 55180 100000006631



Amministrazione Residenza
"BORGO ANTICO"
 Via San Carlo
 25080 MUSCOLINE (BS)
 C.F.: 96024450171

Gavardo, li 28 MARZO 2024
 Prot. N° 02/24 – TR –

* **AI SIGG. CONDOMINI**
LORO INDIRIZZI

OGGETTO: STRALCIO VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA CONDOMINIALE (A.O.C.) DEI GIORNI 26-27/03/2024.

• **STRALCIO VERBALE A.O.C. del GIORNO 26/03/2024 (IN 1^ CONVOCAZIONE):**

Il giorno 26/03/2024 alle ore 9:00 (in 1^ convocazione), non essendosi raggiunta la Maggioranza Legale richiesta dall'Art. 1136 – Comma 1 C.C., l'Amministratore dichiara "DESERTA" l'Assemblea ed aggiorna la Seduta in 2^ Convocazione, alla data prefissata.

Gavardo, li 23 MARZO 2024

L'AMMINISTRATORE

** **STRALCIO VERBALE A.O.C. di MERCOLEDI' 27 MARZO 2024 (IN 2^ CONVOCAZIONE):**

Il giorno di **MERCOLEDI' 27 MARZO 2024** alle ore 20:00 (in 2^ Convocazione) sono presenti o Rappresentati i seguenti condomini:

Nominativo	mm	presenti	delegati
[REDACTED]	55,067	SI	
[REDACTED] r)	67,221	SI	[REDACTED]
[REDACTED] r)	40,358	SI	
[REDACTED]	99,142		
[REDACTED]	67,221	SI	
[REDACTED]	56,071		
[REDACTED]	123,073	SI	[REDACTED]
[REDACTED] r)	131,803	SI	
[REDACTED]	40,358	SI	[REDACTED]
[REDACTED]	63,724		
[REDACTED]	63,724	SI	
[REDACTED]	50,462	SI	
[REDACTED]	65,755	SI	
[REDACTED]	76,021	SI	

TOTALE GENERALE MILLESIMI (1.000,000) e TESTE (N° 14)

Risultano pertanto, complessivamente presenti: **MILLESIMI 781,063** su **1.000,000**.
 Rappresentanti **CONDOMINI N° 11** su **14**.

Constatato il raggiungimento della Maggioranza Legale richiesta in 2^ Convocazione, si procede alla Nomina di:

- **PRESIDENTE D'ASSEMBLEA = GUATTA SERENA**
- **SEGRETARIO D'ASSEMBLEA = RIVETTA TIZIANO**

Il presidente controlla gli AVVISI di CONVOCAZIONE e i Moduli di Presenze/Deleghe pervenuti. Ricontra tutto regolare, convalida la SEDUTA e procede alla discussione dell'Ordine del Giorno previsto:

1) BILANCIO CONSUNTIVO GESTIONE 2023:

L'Amministratore relaziona succintamente sul bilancio consuntivo, evidenziando un Saldo Passivo per la gestione 2023 di Euro 28.302,36 (Ventottomilatrecentodue/36) ed un fondo cassa pari ad Euro 32.339,97 (Trentaduemilatrecentotrentanove/97). Si procede ad esame e discussione. Posto ai voti, il bilancio risulta approvato all'unanimità.

2) INCARICHI DI MANUTENZIONE 2024 – PISCINA, GIARDINO, PULIZIE:

Presi in esame i preventivi pervenuti, si delibera quanto segue:

PISCINA: si riconferma la ditta RO.MA Service. Si chiede però di valutare altre offerte.

GIARDINO: si riconferma la ditta Colombo Matteo.

PULIZIE: si rimanda la nomina a prossima assemblea.

3) BILANCIO PREVENTIVO GESTIONE 2024:

Relaziona brevemente l'Amministratore evidenziando una spesa ordinaria globale, di Complessivi Euro 17.500,00 (Diciassettemilacinquecento/00). Il saldo della precedente gestione 2023 verrà sommato o dedotto dalle rate anticipate scadenti rispettivamente il 20/04/2024, il 31/07/24 ed il 31/10/2024. Si procede al esame e discussione del Bilancio medesimo. Posto ai voti, il bilancio risulta approvato all'unanimità.

4) SITUAZIONE DEBITORIA UNITA' CPC COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI SPA – AGGIORNAMENTI IN MERITO, MODALITA' A PROCEDERE:

L'Amministratore aggiorna i condomini in merito alle proprietà in capo a CPC SpA. In dicembre 2023, con la sentenza 632/2023, il Tribunale di Roma ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale (nuovo fallimento) della società e nominato il Curatore fallimentare. L'Amministratore ha già preso contatti col Curatore, molto disponibile e collaborativo e, con l'approvazione dei bilanci in questa sede assembleare si procederà con l'aggiornamento della situazione debitoria. L'Amministratore terrà i condomini informati sull'evolversi della pratica.

5) VARIE ed EVENTUALI:

L'Assemblea chiede all'amministratore di procurare dei preventivi per la manutenzione straordinaria dell'area "fontana", da valutare ed approvare in future assemblee.

La sig.ra Orizio Jennifer segnala un problema di infiltrazioni nella sua proprietà: derivando dalle parti comuni, l'amministratore farà un sopralluogo e si attiverà per la sua risoluzione.

Si sollecita la sostituzione delle piastre piscina, rotte dal muratore in fase di ristrutturazione.

Null'altro da discutere, la riunione termina alle ore 21:30, via approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

“COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE”
(Composta da N° 1 FOGLIO INTERO + N° 37 RIGHE del 2° FOGLIO)

VISTO: L'AMMINISTRATORE

SOMMA TOTALE DELLE SPESE CONDOMINIALI A CARICO DI “CPC COMPAGNIA PROGETTI E COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE”



DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarno e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare A08, B33, B34, B35, B52, B53, B54, B55, intestata a **SPETT.LE** [REDACTED] sono state **RICHIESTE** e **VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024 Rata nr. 1 e saldo	13.974,41	0,00	-13.974,41
31/07/2024	Rata nr. 2	285,00	0,00	-285,00
31/10/2024	Rata nr. 3	285,00	0,00	-285,00
TOTALE		14.544,41	0,00	-14.544,41

Si precisa che il "prospetto rateale" è riconducibile al Rendiconto Preventivo attualmente in essere; l'esatto importo di competenza potrà quindi essere visibile solo a chiusura del rispettivo Rendiconto Consuntivo.

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 -- www.studiorivetta.eu
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 1 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
 Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarno e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare A08 (SUB 8,22,39), intestata a SPETT.LE [REDACTED] [REDACTED] sono state **RICHIESTE** e **VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	10.253,44	0,00	-10.253,44
31/07/2024	Rata nr. 2	151,00	0,00	-151,00
31/10/2024	Rata nr. 3	151,00	0,00	-151,00
TOTALE		10.555,44	0,00	-10.555,44

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
 Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) -- Tel. e fax 0365 376152 -- www.studiorivetta.eu
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 2 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
 Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarro e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B33 (SUB. 33), intestata a SPETT.LE [REDACTED] [REDACTED] sono state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	502,32	0,00	-502,32
31/07/2024	Rata nr. 2	18,00	0,00	-18,00
31/10/2024	Rata nr. 3	18,00	0,00	-18,00
TOTALE		538,32	0,00	-538,32

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarro e Tiziano Rivetta
 Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 3 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
 Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarno e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B34 (SUB. 34), intestata a SPETT.LE [REDACTED] [REDACTED] sono state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	502,32	0,00	-502,32
31/07/2024	Rata nr. 2	18,00	0,00	-18,00
31/10/2024	Rata nr. 3	18,00	0,00	-18,00
TOTALE		538,32	0,00	-538,32

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
 Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 4 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarno e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B35 (SUB. 35), intestata a SPETT.LE [REDACTED] sono state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	502,32	0,00	-502,32
31/07/2024	Rata nr. 2	18,00	0,00	-18,00
31/10/2024	Rata nr. 3	18,00	0,00	-18,00
TOTALE		538,32	0,00	-538,32

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 5 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
 Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarro e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B52 (SUB. 52), intestata a SPETT.LE [REDACTED] [REDACTED] state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	502,32	0,00	-502,32
31/07/2024	Rata nr. 2	18,00	0,00	-18,00
31/10/2024	Rata nr. 3	18,00	0,00	-18,00
TOTALE		538,32	0,00	-538,32

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarro e Tiziano Rivetta
 Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 6 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari [redacted] e [redacted] ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B53 (SUB. 53), intestata a SPETT.LE CPC [redacted] [redacted] sono state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	502,32	0,00	-502,32
31/07/2024	Rata nr. 2	18,00	0,00	-18,00
31/10/2024	Rata nr. 3	18,00	0,00	-18,00
TOTALE		538,32	0,00	-538,32

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 7 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale 96024450171
Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio Rivetta Amministrazioni Immobiliari di Jarno e Tiziano Rivetta ss, in qualità di Amministratore di Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B54 (SUB. 54), intestata a SPETT.LE [REDACTED] sono state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024			
	Rata nr. 1 e saldo	502,32	0,00	-502,32
31/07/2024	Rata nr. 2	18,00	0,00	-18,00
31/10/2024	Rata nr. 3	18,00	0,00	-18,00
TOTALE		538,32	0,00	-538,32

Gavardo, 29/04/2024



STUDIO RIVETTA Amministrazioni Immobiliari s.s. di Jarno e Tiziano Rivetta
Via G. Quarena, 145 25085 Gavardo (BS) – Tel. e fax 0365 376152 – www.studiorivetta.eu
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

LOTTO 8 DI 8**DICHIARAZIONE SPESE CONDOMINIALI EFFETTUATE**

Residenza BORGIO ANTICO - Cod. Fiscale [REDACTED]
 Anno amministrativo 01/01/2024 - 31/12/2024

Lo Studio [REDACTED] in qualità di Amministratore di
 Residenza BORGIO ANTICO sito in Muscoline (BS)

DICHIARA

che per l'unità immobiliare B55 (SUB. 55), intestata a SPETT.LE [REDACTED]
 [REDACTED] sono state **RICHIESTE e VERSATE**, nell'anno amministrativo in corso
 01/01/2024 - 31/12/2024, le seguenti quote:

Data	Descrizione	Importo	Versato	A Saldo
20/04/2024	Es. 2024 Rata nr. 1 e saldo	707,05	0,00	-707,05
31/07/2024	Rata nr. 2	26,00	0,00	-26,00
31/10/2024	Rata nr. 3	26,00	0,00	-26,00
TOTALE		759,05	0,00	-759,05

Gavardo, 29/04/2024



[REDACTED] -- Tel. e fax [REDACTED] -- [REDACTED]
 Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

**LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI (N°2023) E QUOTAZIONI
IMMOBILIARI OMI (N°2/2023)**

LISTINO IMMOBILIARE 2023

Fronte Lago	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.800	2.600	2.400	2.010	1.610	1.215	1.140	1.060	980	900
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,66%				MAX 3,45%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 300				MIN-MC 225	
Produttivo	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
RENDIMENTO LOCATIVO			nd				nd			
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ nd				MIN-MQ nd	

MUSCOLINE Ab. 2.661	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.950	1.790	1.625	1.300	975	650	585	520	455	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,83%				MAX 3,67%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 130				MIN-MC 100	
Produttivo	900	790	680	570	460	350	325	300	270	215
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,57%				MAX 4,61%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 130				MIN-MQ 105	

NAVE Ab. 10.540	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.150	1.970	1.785	1.420	1.050	680	610	535	460	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,85%				MAX 3,71%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 130				MIN-MC 100	
Produttivo	850	750	645	545	445	345	320	300	280	240
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,55%				MAX 4,62%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 145				MIN-MQ 115	

NIARDO Ab. 2.021	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.700	1.540	1.380	1.060	740	420	360	200	230	165
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,97%				MAX 3,86%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 55				MIN-MC 40	
Produttivo	900	780	655	530	410	285	255	225	195	130
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,77%				MAX 4,87%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 80				MIN-MQ 65	

NUVOLENTO Ab. 3.960	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.000	1.830	1.665	1.330	995	660	590	525	460	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,83%				MAX 3,68%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 130				MIN-MC 100	
Produttivo	900	790	680	570	460	350	325	300	270	215
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,57%				MAX 4,61%			
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 130				MIN-MQ 105	

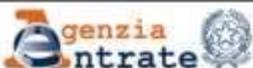
Note: Valutazione MTL Residenziale: NUOVO 0-5 RECENTE 10-20 AGIBILE 1 30-40 AGIBILE 2 50-60 DA RISTRUTTURARE 70-90
 Valutazione MTL Produttivo: NUOVO 0-5 RECENTE 10-15 AGIBILE 1 20-25 AGIBILE 2 30-35 DA RISTRUTTURARE 40-50
 I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo, riferito al NUOVO, è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.
 Per l'incremento di valore degli interventi di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si fa riferimento alle indicazioni di pag. 7

06/05/24, 12:48

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: MUSCOLINE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

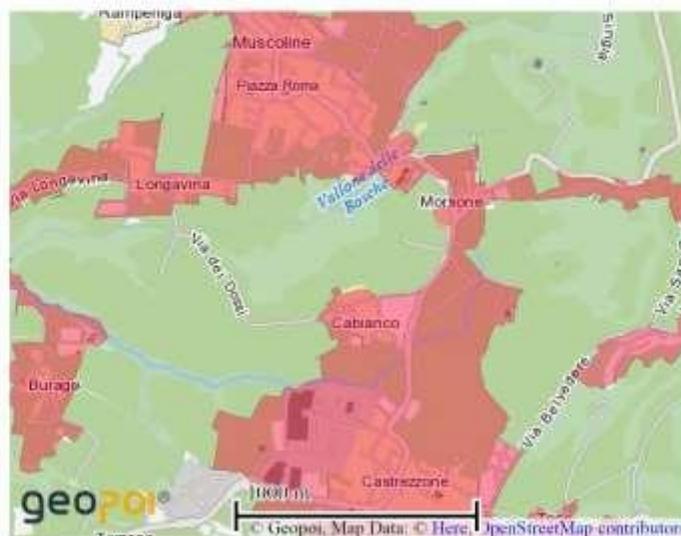
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L	3,7	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1550	L	4,4	5,3	N
Autorimesse	Normale	600	690	L	2,4	2,9	N
Box	Normale	670	770	L	2,7	3,1	N
Posti auto coperti	Normale	460	540	L	1,7	2	N
Posti auto scoperti	Normale	335	395	L	1,2	1,4	N
Ville e Villini	Normale	1150	1350	L	4,1	4,9	N

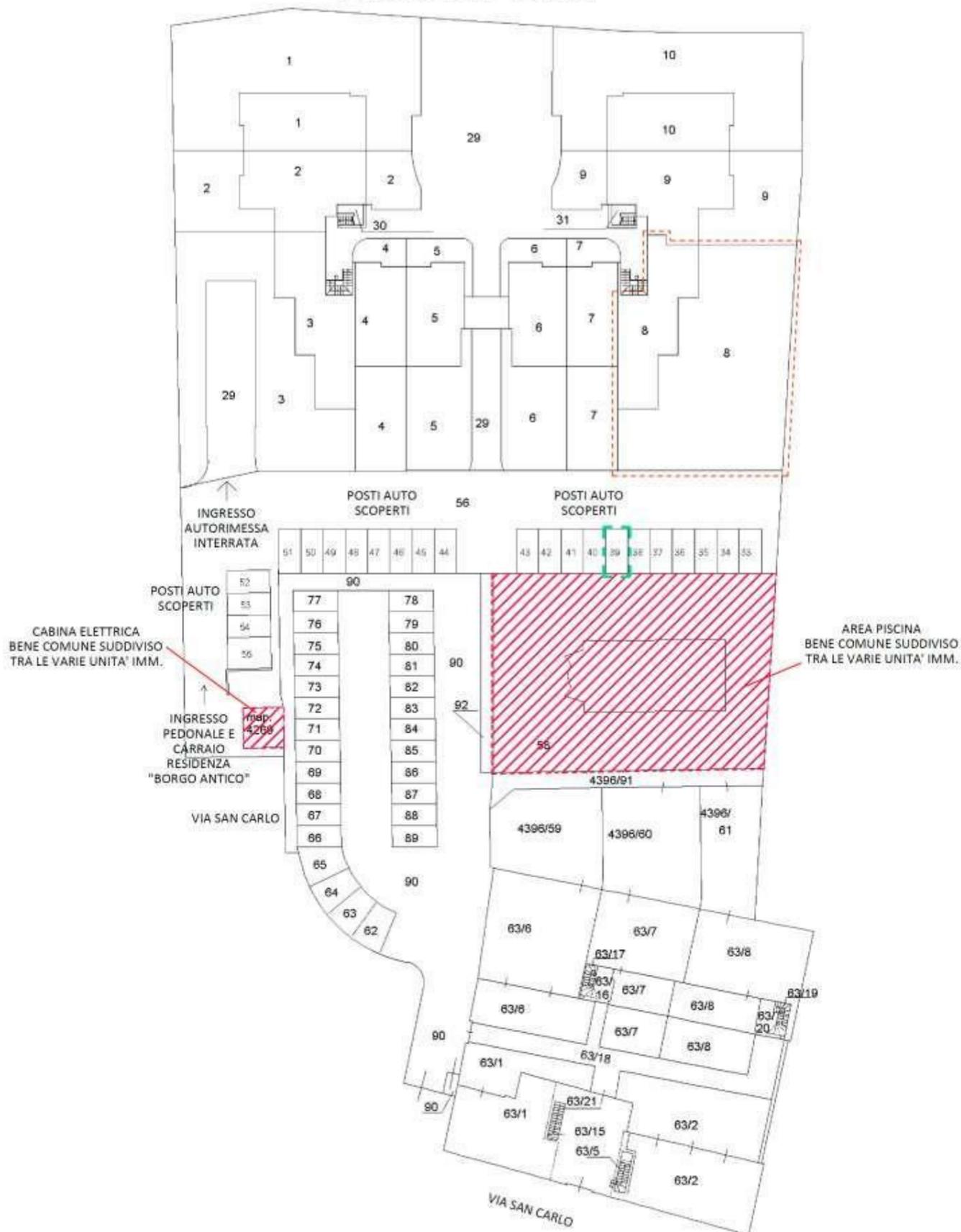
Stampa

Legenda

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=BS&co=F820&linkzona=BS00002176&idstrada=&anno_semestre=20232&fasciazona=Centrale/CENTRALE&utilizzo=Residenziale&co... 1/1

PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)	12,50 mq	6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: ABITAZIONE
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.8/22/39
 FG.4-PART.4396-SUB.58(piscina)
 FG.4-PART.4269(cabina elettrica)

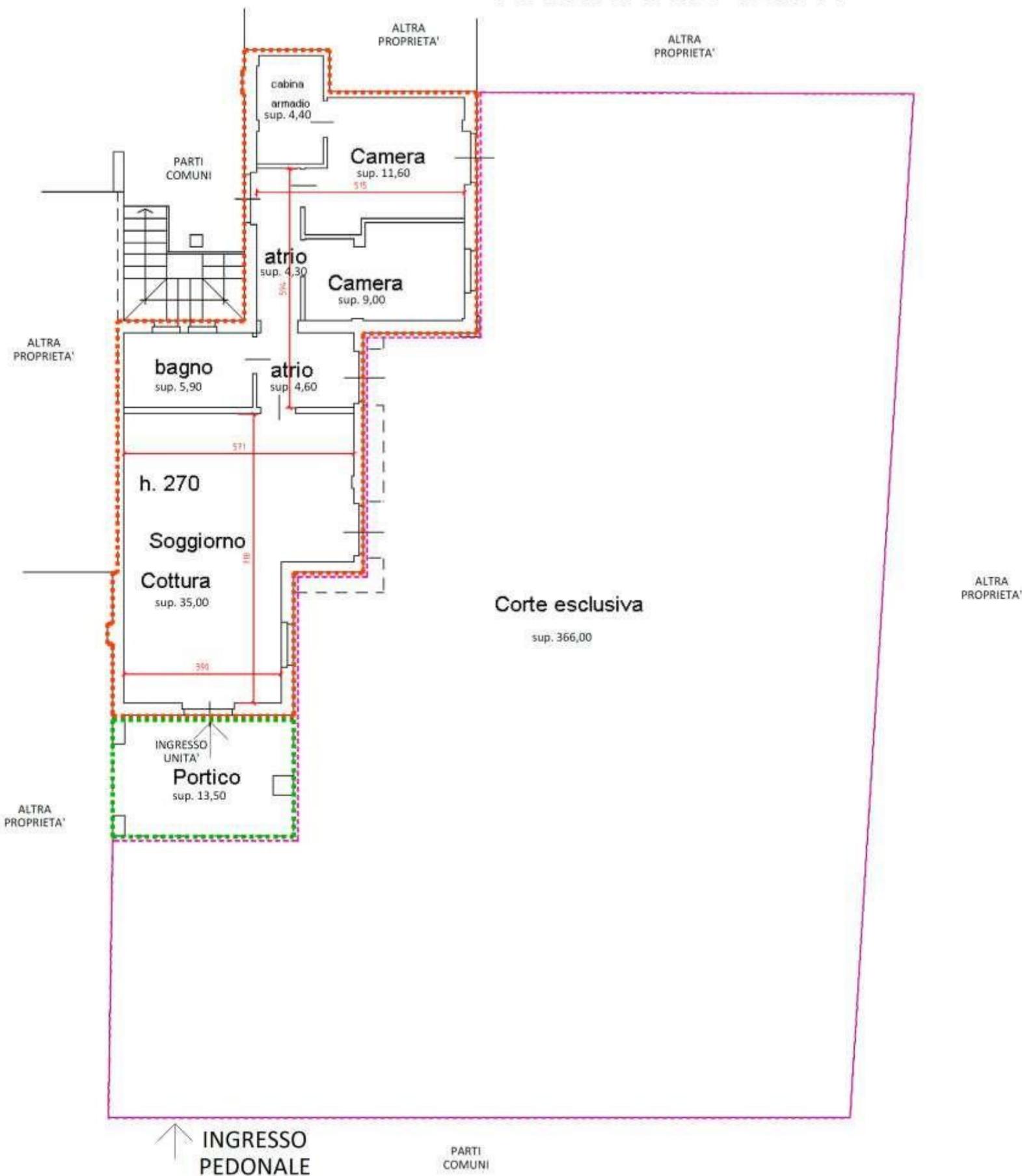
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA

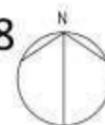


PIANO TERRA		sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP s. comm. sup. principale (100%)	-----	90,10 mq	90,10 mq
SNR portici/logge/balconi (50%)	-----	13,50 mq	6,75 mq
SUP area esterna (10%)	-----	366,00 mq	36,60 mq

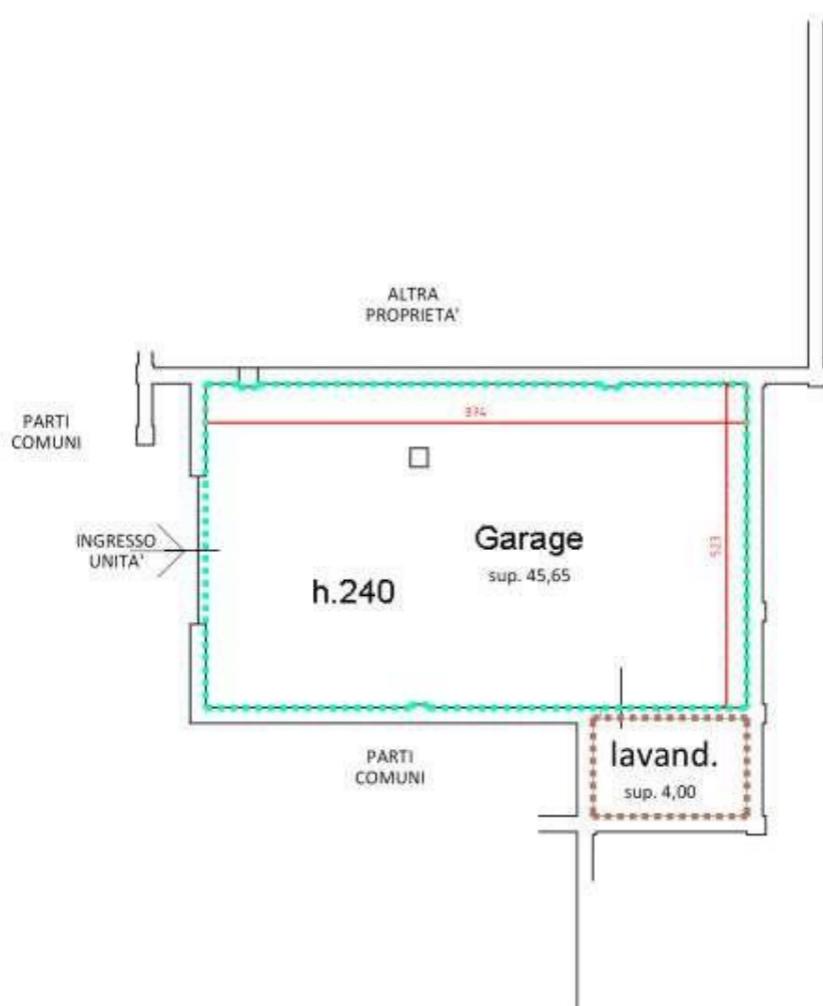
PIANO TERRA
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: ABITAZIONE
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4 -PART.4396-SUB.8/22/39

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1 DI 8



PIANO TERRA
 SCALA 1:100



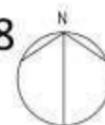
PIANTA PIANO INTERRATO

PIANO INTERRATO	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SNR autorimessa (60%)	45,65 mq	27,40 mq
SNR taverna/lavanderia (60%)	4,00 mq	2,40 mq

PIANO INTERRATO
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: AUTORIMESSA
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4 -PART.4396-SUB.8/22/39

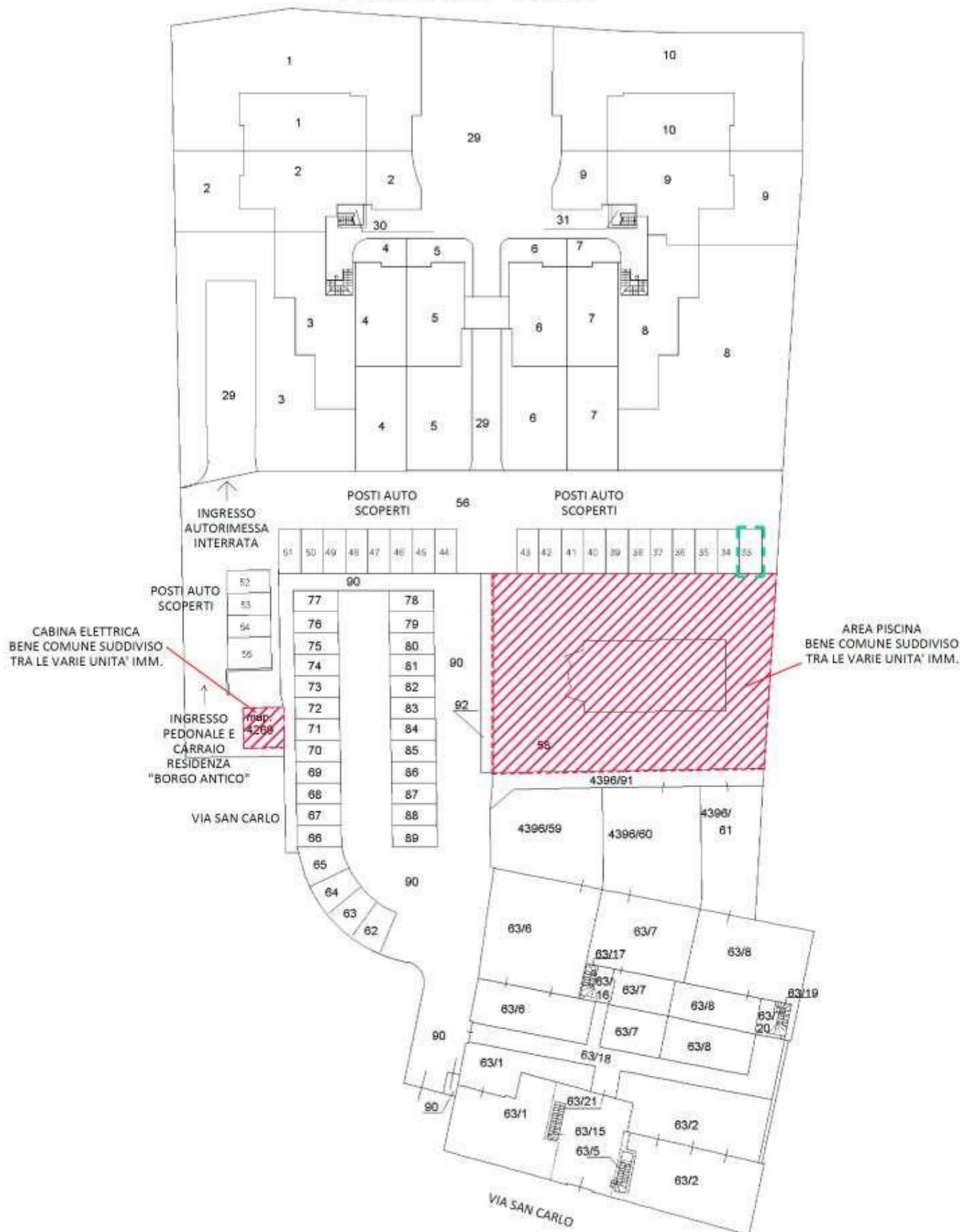
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1 DI 8



PIANO PRIMO
 SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA

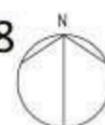


PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)	12,50 mq	6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.33 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

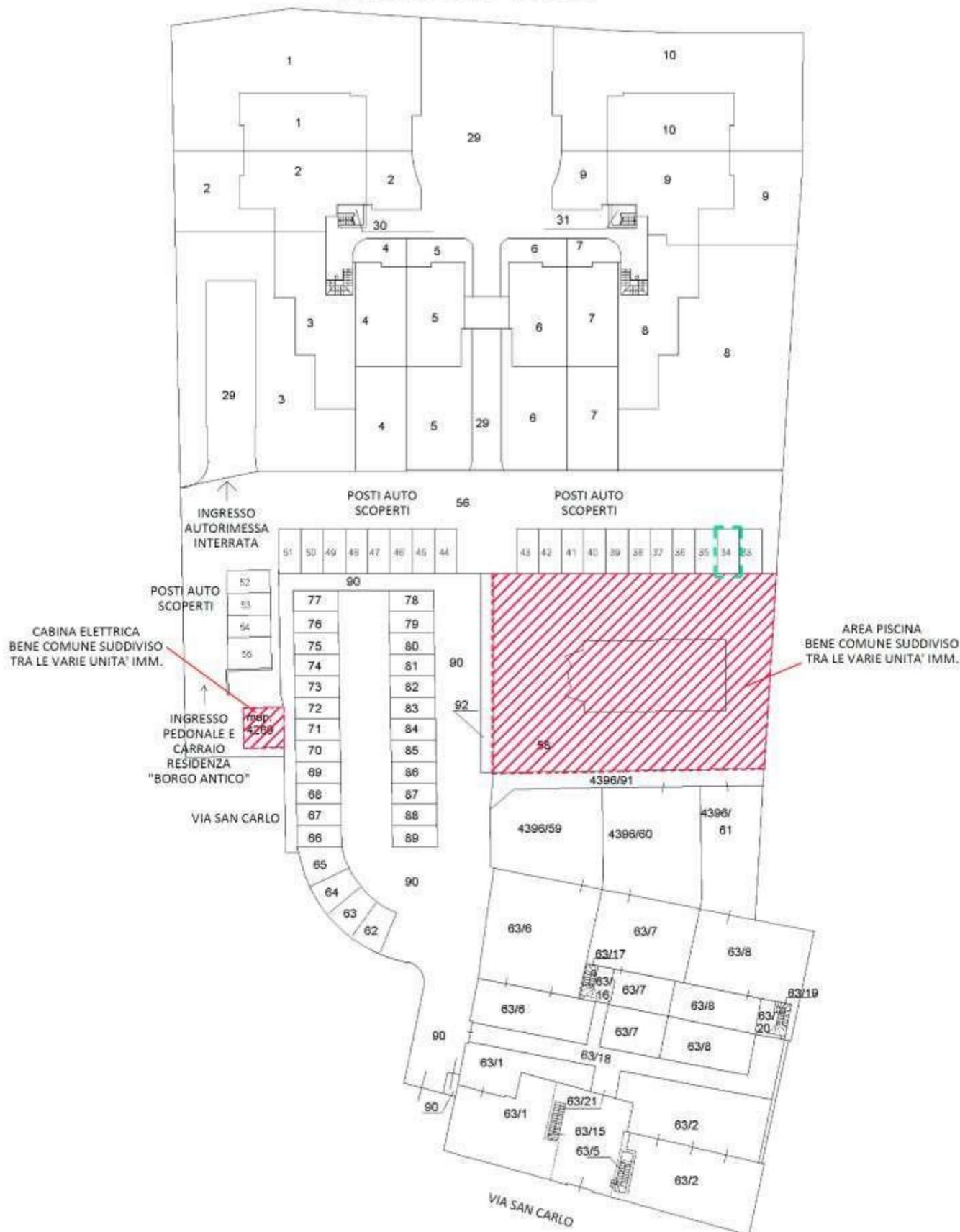
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 2 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)		12,50 mq / 6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.34 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

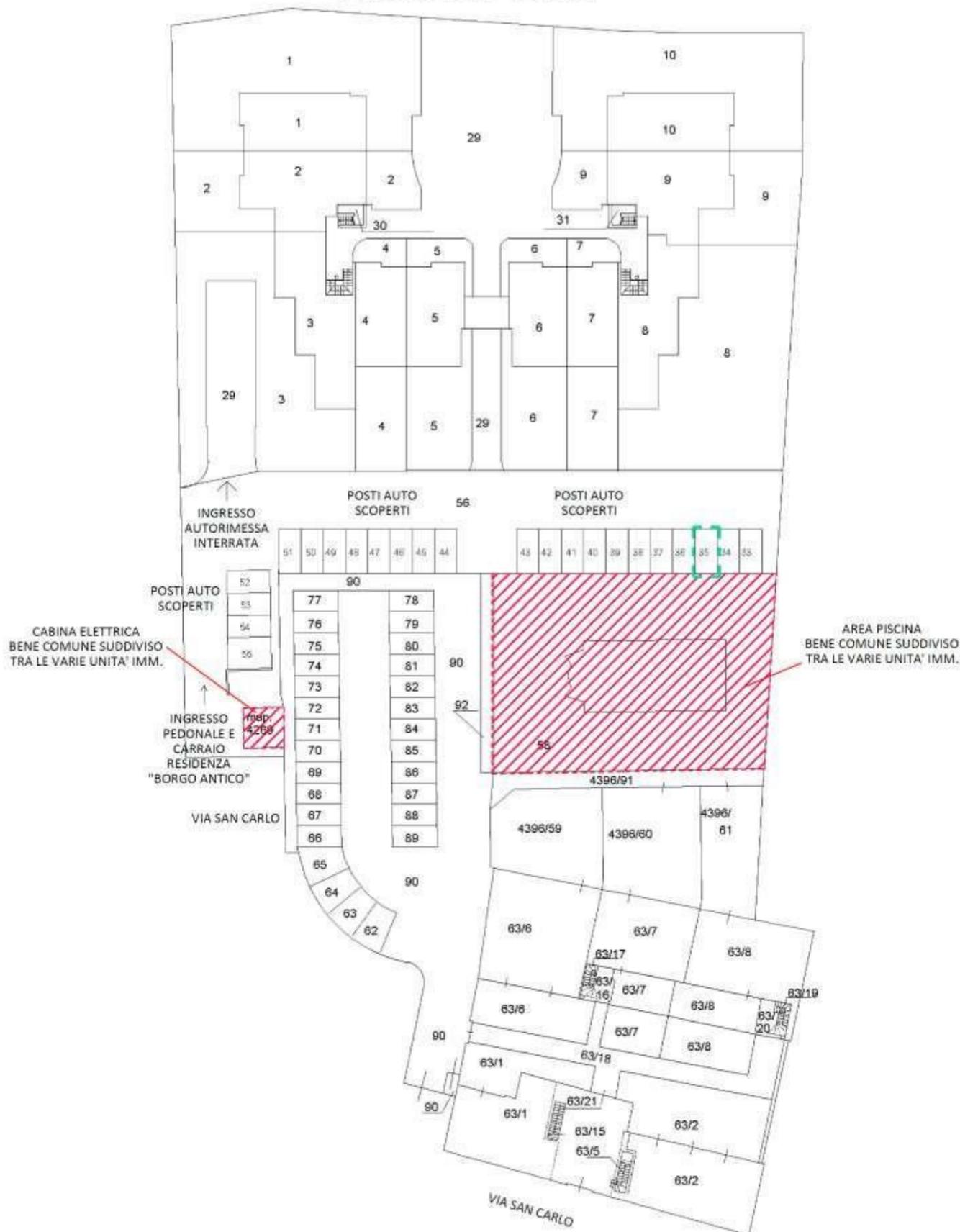
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 3 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA

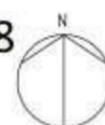


PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)		12,50 mq / 6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.35 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

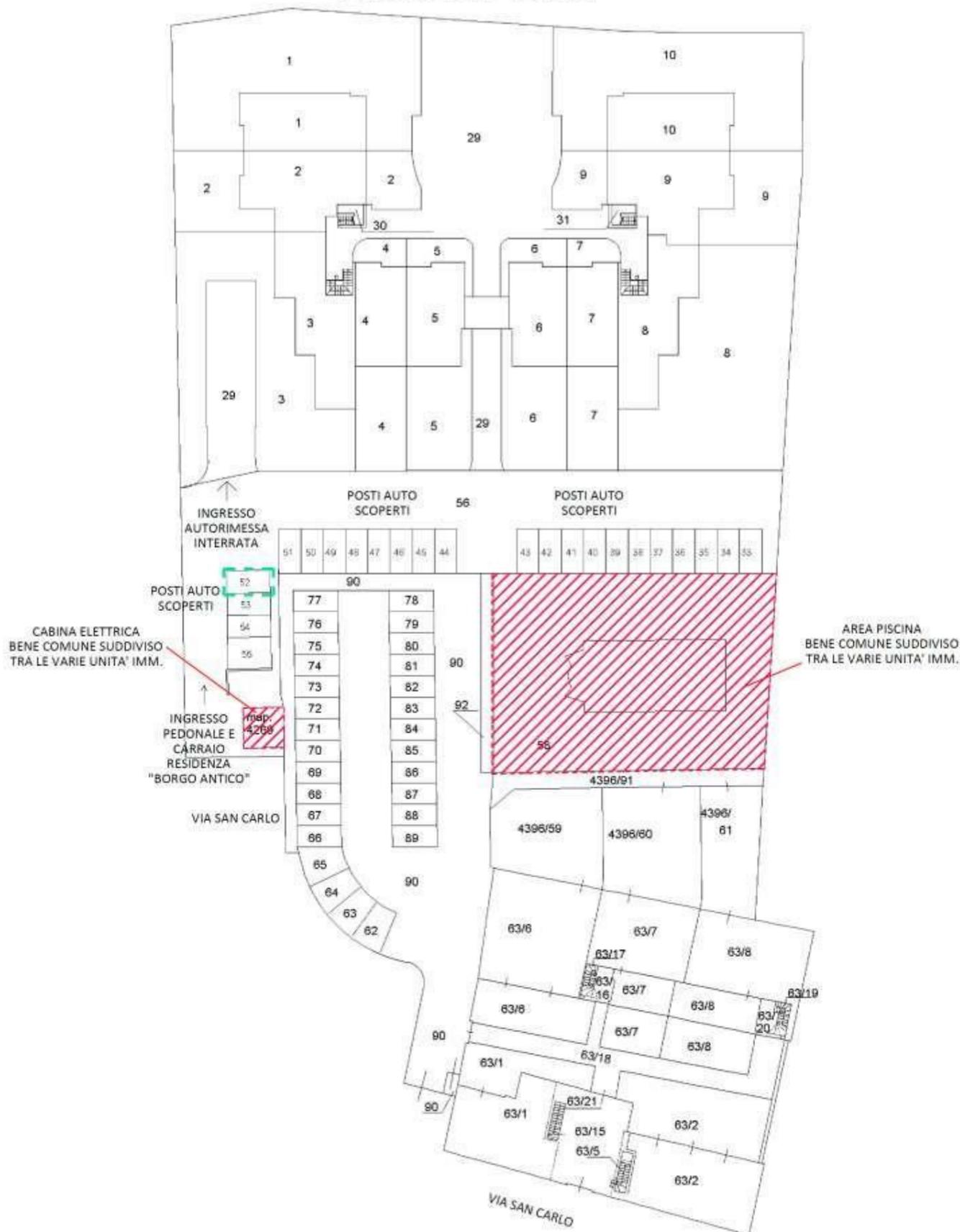
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 4 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA

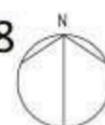


PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)		12,50 mq / 6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.52 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

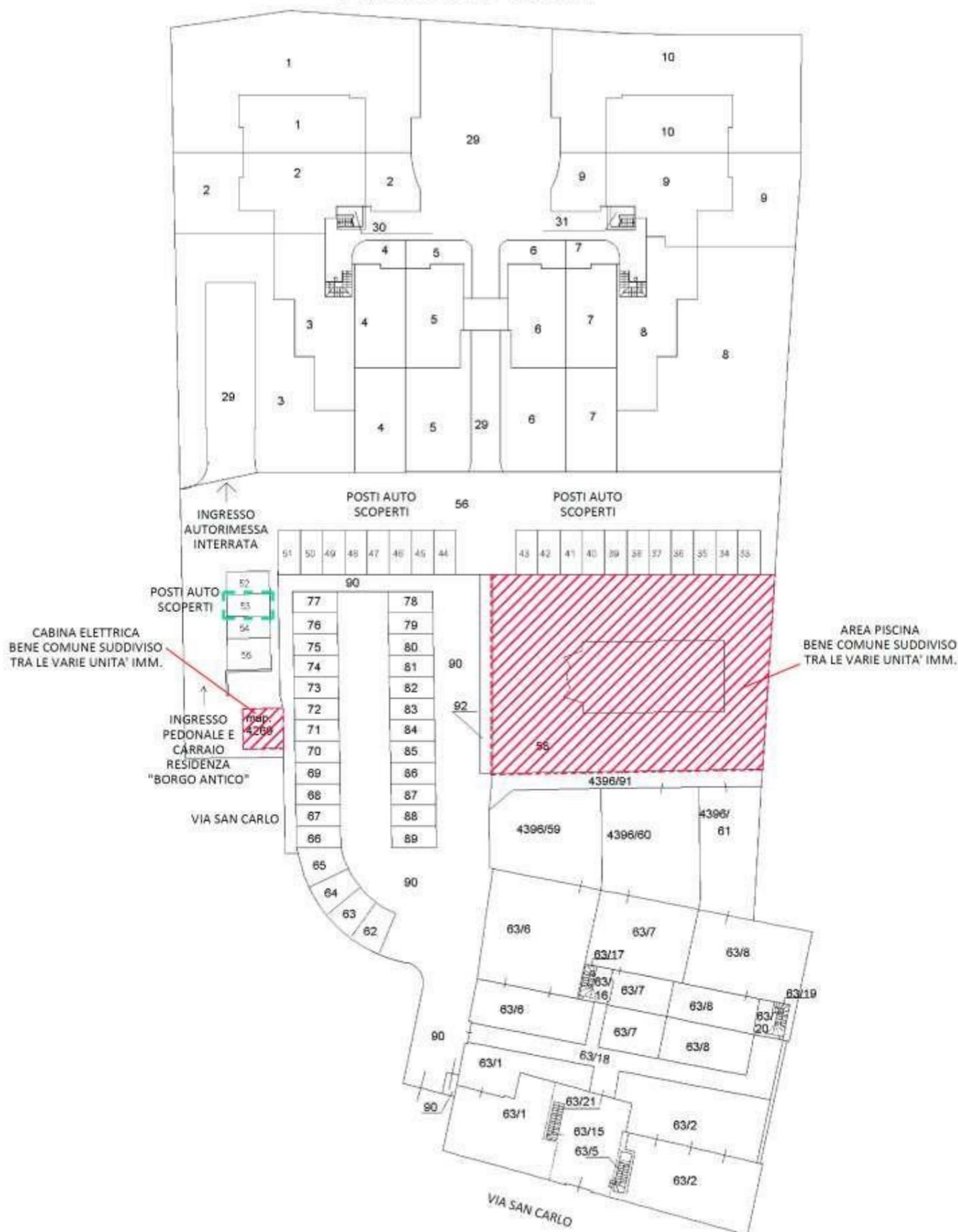
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 5 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)		12,50 mq / 6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.53 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

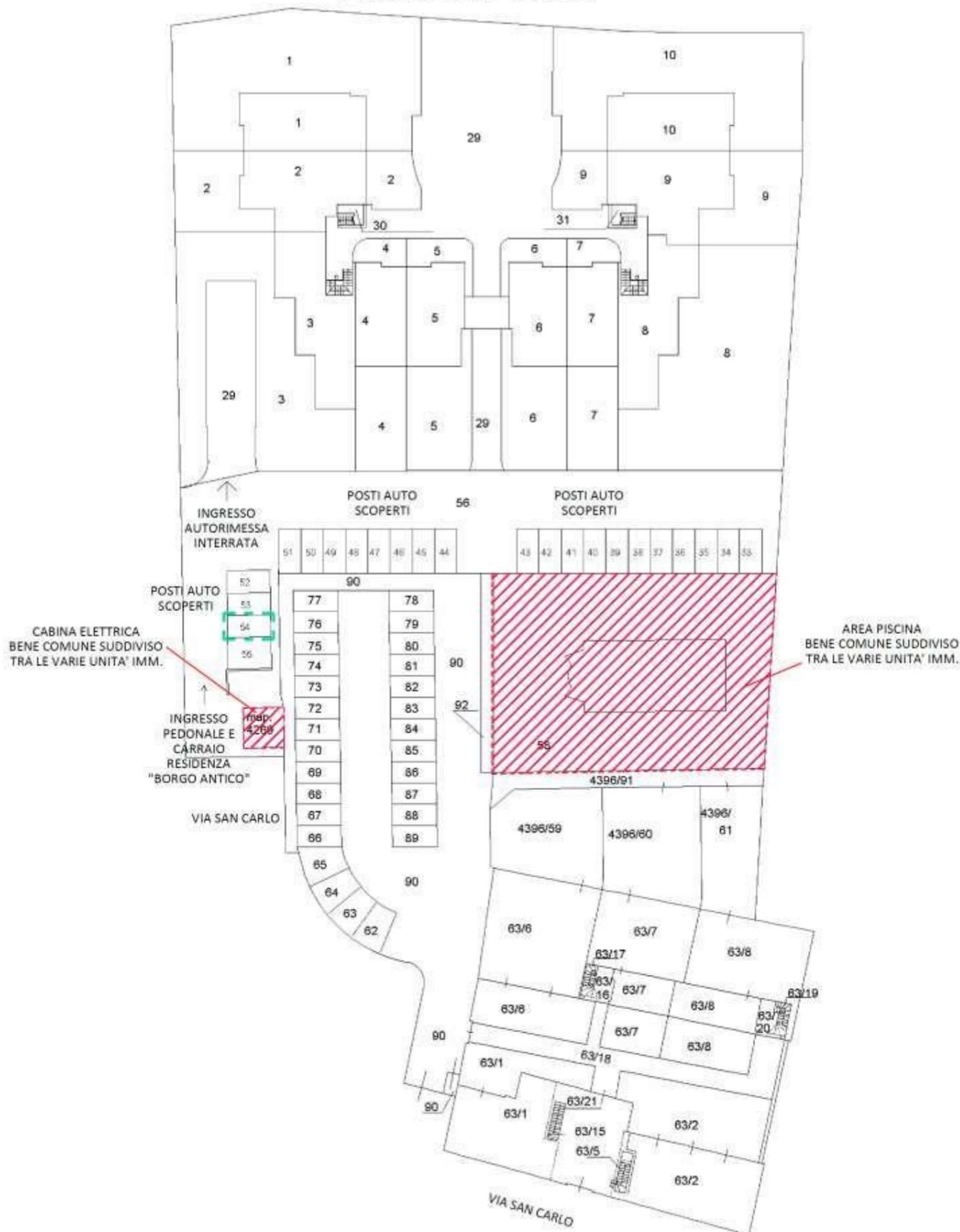
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 6 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)		12,50 mq / 6,25 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.54 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

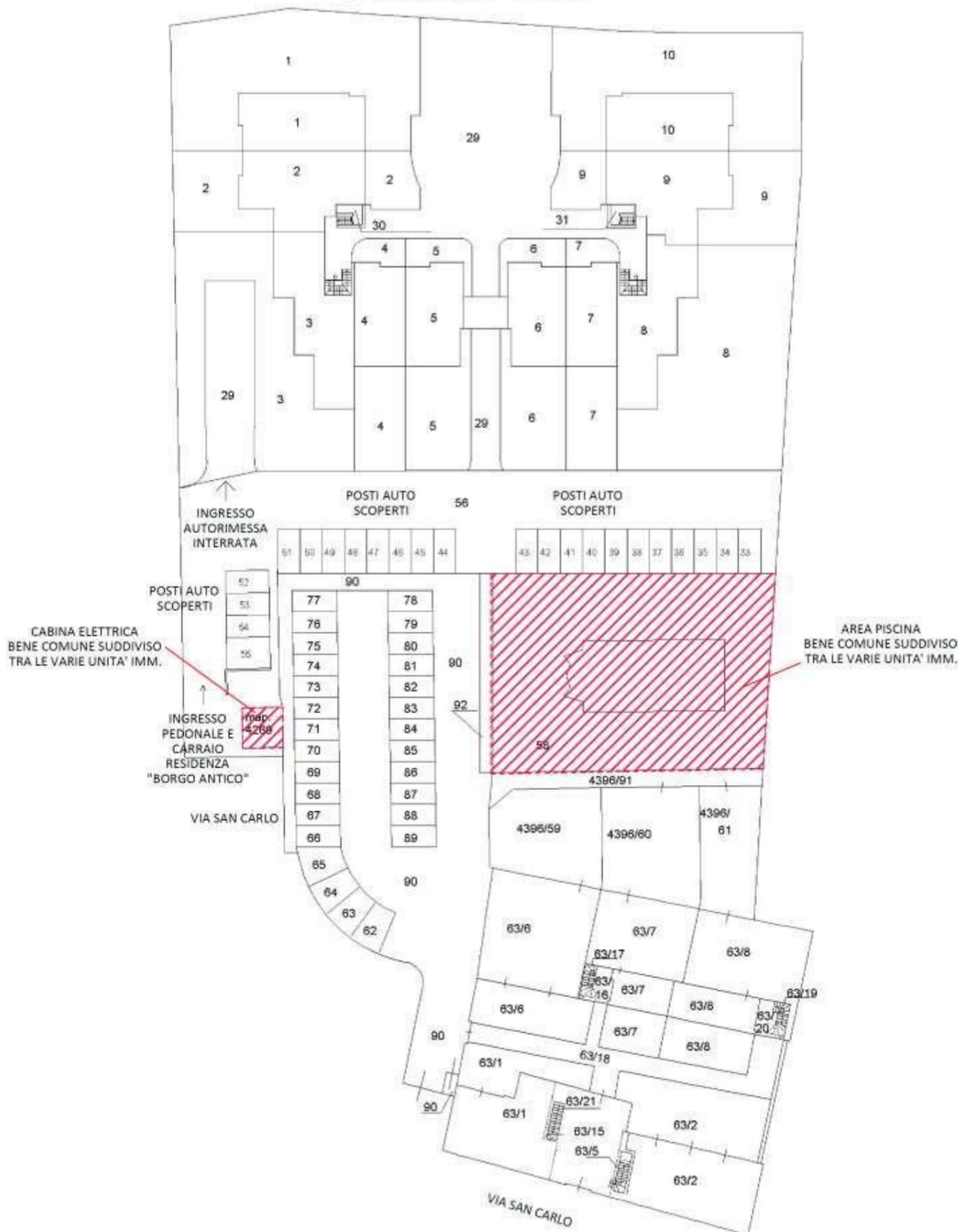
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 7 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA P.T.	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP sup. principale TOTALE		
BENI COMUNI (DA SUDDIVIDERE)		
POSTI AUTO DI PROPRIETA' (50%)	17,50 mq	8,75 mq

PLANIMETRIA INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO
 CATASTO FABBRICATI:
 FG.4-PART.4396-SUB.55 POSTO AUTO SCOPERTO
 FG.4-PART.4396-SUB.58 (piscina)
 FG.4-PART.4269 (cabina elettrica)

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA S. CARLO 16 - MUSCOLINE (BS)
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 8 DI 8



PLANIMETRIA PIANO TERRA
 SCALA 1:500

