

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Liquidazione Giudiziale **OMISSIS** n. 191/2025 del 25/09/2025, autorizzata dall'On. Giudice in data 13/10/2025 del Tribunale di Brescia

ANAGRAFICA

Esecutato:

OMISSIS

Sede: **OMISSIS**

C.F.: **OMISSIS**

Curatore Fallimentare:

AVV. MARCO CEFIS

Sede: Via Cozzaglio n° 15, 25125 Brescia (BS)

Tel: 0303533822

Email: cefis86@gmail.com

Esperto incaricato:

ARCH. BRUNO GORLANI

Con studio in Via Benacense, n. 11/A Brescia

C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z

Tel: +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com

Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852

Timbro e firma



DATE

Conferimento d'incarico di stima : 25 09 2025 autorizzata il 13 10 2025

Data della consegna della valutazione : 02 02 2026



IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

Il Lotto 1 è da intendersi come unico fabbricato, sebbene catastalmente composto dai subalterni 3 e 4, in quanto, al momento del sopralluogo, gli stessi risultavano fisicamente comunicanti mediante un'apertura, con una centrale termica promiscua ed erano utilizzati congiuntamente dalla medesima società per le medesime lavorazioni.

Descrizione sintetica: Capannone

Ubicazione: COMUNE DI LENO

Identificativi catastali: COMUNE DI LENO - CATASTO FABBRICATI
Sez. NCT, Fg. 1, Mapp. 432, come segue:

- Sub. 3, cat. D/7, rendita € 7.114,00 (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2025 Pratica n. BS0339861 in atti dal 25/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 339861.1/2025);
- Sub. 4, cat. D/7, rendita € 3.998,00 (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2025 Pratica n. BS0339863 in atti dal 25/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 339863.1/2025);

Quota di proprietà: Proprietà per 1/1

Valore immobile in LENO pari a circa **€ 1.100.000,00 (unmilione centomila,00)**

Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa **€ 890.000,00 (ottocentotantamila,00)**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione leggera ripresa nell'ambito del settore immobiliare.

LOTTO N. 2 di 2 - TERRENI

Descrizione sintetica: Terreno

Ubicazione: COMUNE DI LENO

Identificativi catastali: COMUNE DI LENO - CATASTO TERRENI
Fg.19, come segue:

- Mapp. 25, Qualità SEMIN IRRIG, Cl. 3, Sup. are 06 ca 40, Deduz. I17A, Reddito dominicale € 5,29, Agrario € 5,95 (Dati derivanti da: strumento, atto pubblico, del 22/05/1989 in atti dal 05/10/1995 n. 6763.1/1989);
- Mapp. 29, Qualità SEMIN IRRIG, Cl. 3, Sup. are 95 ca 30, Deduz. F2A, Reddito dominicale € 93,51, Agrario € 88,59 (Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 n. 20681);
- Mapp. 191, Qualità SEMIN IRRIG, Cl. 3, Sup. are 11 ca 80, Deduz. I17A, Reddito dominicale € 9,75, Agrario € 10,97 (Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 n. 20681);

Quota di proprietà: Proprietà per 1/1

Valore immobile in LENO pari a circa **€ 78.500,00 (settantaottomilacinquecento,00)**

Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa **€ 63.500,00 (sessantatremilacinquecento,00)**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile.

La commerciabilità dell’immobile risente della situazione leggera ripresa nell’ambito del settore immobiliare.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE ARTIGIANALE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

LOTTO N. 2 di 2 - TERRENI

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

Immobile occupato No Si

Non sono presenti contratti di locazione come da comunicazione dell’Agenzia delle Entrate in data 28/11/2025 si comunicava “non risultano registrati, a nome della società **OMISSIS** e relativamente all’immobile contratti di locazione presso gli Uffici di nostra competenza”.

Spese condominiali arretrate No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

LOTTO N. 2 di 2 - TERRENI

Immobile occupato No Si

Non sono presenti contratti di locazione come da comunicazione dell’Agenzia di data 28/11/2025 dove si comunicava “non risultano registrati, a nome della società **OMISSIS** e relativamente all’immobile in oggetto, contratti di locazione Uffici di nostra competenza”.

Spese condominiali arretrate No Si



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Come da CDU ricevuto in data 06/11/2025 dal Comune di Leno si specifica che i vincoli sono:

- Fascia dei fontanili - (100,0%). *NTA_PDR Art 34, NTA_PDR Art 34.2, NTA_PDR Art 34.3, NTA_PDR Art 34.6, NTA_PDR Art 34.7, NTA_PDR Art 34.8, NTA_PDR Art 34.9 (mapp. 25, 29 e 191);*
- Fascia di rispetto delle strade esistenti - (51,2%). *NTA_PDR Art 34.12 (mapp. 29 e 191);*
- Tutti i mappali presentano una Classe di sensibilità paesistica 4 = Sensibilità elevata (100%).

LIMITAZIONI

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alla relazione Notarile del Notaio Giovanni Posio in Brescia in data 30/09/2025 sono stati reperiti i relativi dati:

LOTTO 1

- l'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 22 giugno 2020 ai n.ri 20.083/3.677 per la complessiva somma di Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila virgola zero zero) a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede a Leno (BS), Codice Fiscale 01741030983 e domicilio ipotecario eletto in Leno (BS), Via Garibaldi n. 25, a carico, dei soli laboratori al mappale 432 subb. 3 e 4 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati;

LOTTO 1 e 2

- l'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 24 febbraio 2025 ai n.ri 7.799/1.335 per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a favore della "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO" con sede a Brescia, Codice Fiscale 00436650170 e domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), Via Malta n. 7/C, a carico, tra l'altro, di tutti gli immobili oggetto della presente;

- il verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 7 maggio 2025 ai n.ri 20.162/13.686 a favore della "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO" con sede a Brescia, Codice Fiscale 00436650170 e non risulta eletto il domicilio ipotecario, a carico, tra l'altro, di tutti gli immobili oggetto della presente.

Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi Pagina 22-23

Sommario

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	6
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
4.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	14
5.	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ	20
6.	STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE	21
7.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DALL'ACQUIRENTE	22
8.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI DALL'ACQUIRENTE	22
9.	FORMAZIONE LOTTI	22
10.	ANALISI ESTIMATIVA	23
11.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	24
12.	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	25
13.	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	26



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 25 09 2025 l'avv. Marco Cefis conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani poi autorizzato dal giudice della procedura;
- In data 05 11 2025 l'Arch. Gorlani effettuava indagini catastali tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 05 11 2025 l'Arch. Gorlani contattava il Comune di Leno per richiedere l'Accesso agli Atti ed il CDU;
- In data 24 11 2025 il Comune di Leno inviava all'arch. Gorlani l'accesso agli atti in formato digitale;
- In data 20 12 2025 il Comune di Leno inviava al CTU il CDU richiesto;
- In data 26 11 2025 l'Arch. Gorlani contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione;
- In data 10 12 2025 l'Arch. Gorlani, con la sua collaboratrice arch. Giada Muscio, avevano effettuato il rilievo dell'immobile;
- In data 26 11 2025 l'Arch. Gorlani, nominato CTU, chiedeva al Responsabile dell'Agenzia delle Entrate lo stato dei contratti di locazione degli immobili;
- In data 28 11 2025 l'Agenzia delle Entrate rispondeva al CTU che non sono in essere contratti di locazione;
- In data 12 01 2026 l'Arch. Gorlani richiedeva gli atti di compravendita all'archivio notarile di Brescia;
- In data 16 01 2026 l'archivio notarile di Brescia provvedeva ad inviare al CTU i contratti di compravendita;

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE ARTIGIANALE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

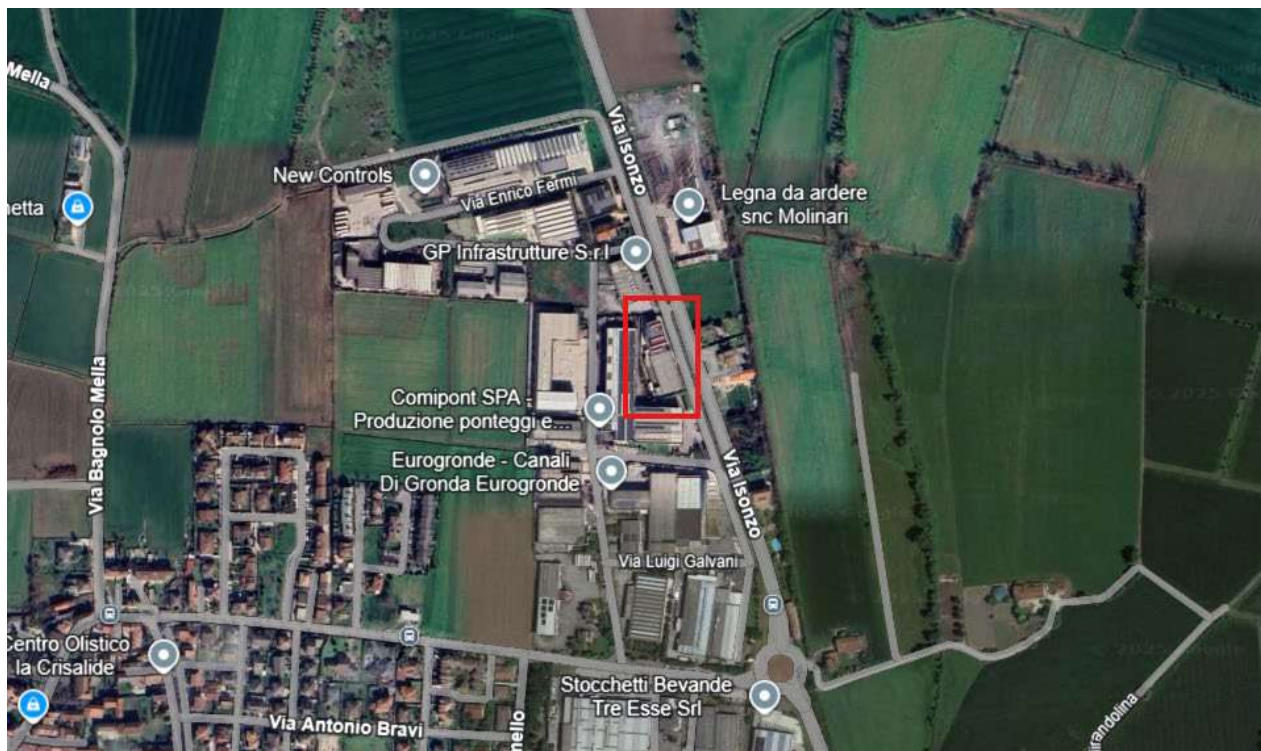
Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Leno
- Via/Piazza : Via Niccolò Copernico
- Civico n. : 7

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica VIA NICCOLO' COPERNICO, N. 7 – COMUNE DI LENO



Fonte Google Earth

- Destinazione urbanistica dell'immobile
 - Residenziale
 - Direzionale
 - Commerciale



- Turistico – ricettivo
- Industriale/Produttivo (D/7)
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva

- Tipologia immobiliare**
 - Terreno
 - Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato**
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente**
- in condominio

- Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato: capannone con uffici al piano primo**
- fabbricato rurale

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Copertura : in cemento armato precompresso e fibrocemento
- Divisori tra unità : muratura
- Infissi esterni : ferro e vetro
- Infissi interni : assenti
- Pavimenti e rivestimenti : calcestruzzo industriale nella parte del capannone e piastrelle in ceramica negli uffici e bagni
- Impianto riscaldamento : parziale
- Impianto climatizzazione : assente
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne : medie
- Dimensione**
 - Piccola
 - Media**
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente

- Privato
- Società**
- Cooperativa
- Ente



- Fase del mercato immobiliare
- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Leggero recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Leno
- Via/Piazza : Via Cascina Cesira
- Civico n. : s. n. c

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

X Extra urbana

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica VIA CASCINA CESIRA – COMUNE DI LENO



Fonte Google Earth

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | <input type="checkbox"/> Residenziale |
| | <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Terziario |
| | <input type="checkbox"/> Sportiva |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Terreno |
| | <input type="checkbox"/> Fabbricato |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | <input type="checkbox"/> Lato acquirente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Privato |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Società |
| | <input type="checkbox"/> Cooperativa |
| | <input type="checkbox"/> Ente |
| | <input type="checkbox"/> Lato venditore |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Privato |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Società |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Leggero recupero |
| | <input type="checkbox"/> Espansione |
| | <input type="checkbox"/> Contrazione |
| | <input type="checkbox"/> Recessione |

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'unità immobiliare è ubicata nella zona industriale del Comune di Leno, all'interno di un contesto urbanistico consolidato a prevalente destinazione produttiva ed artigianale. Il compendio risulta facilmente accessibile dalla viabilità pubblica tramite Via Guglielmo Copernico, mediante un doppio ingresso, pedonale e carrabile, che conduce direttamente al cortile di pertinenza esclusiva. Quest'ultimo è completamente delimitato da una recinzione costituita da muretto in calcestruzzo sormontato da rete metallica e presenta una pavimentazione in asfalto e cemento battuto; mentre, lungo i confini di proprietà sono presenti fasce verdi di mitigazione con siepi perimetrali. Sul lato est sono collocate tettoie adibite al deposito temporaneo delle merci, in parte realizzate con strutture metalliche leggere che dovranno essere demolite in quanto non rappresentate in nessuna pratica edilizia e soprattutto non rispettano la distanza dal confine di almeno m 5,00. L'area esterna risulta inoltre attrezzata con scaffalature metalliche di tipo industriale, idonee allo stoccaggio di materiali quali per esempio bobine.

Il capannone oggetto di perizia è suddiviso in due subalterni, è di forma regolare e con sviluppo prevalentemente longitudinale, realizzato con struttura portante in cemento armato. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è destinato alle attività operative, mentre il piano primo è adibito ad uffici. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con colorazioni di tonalità neutra; le finiture risultano essenziali e funzionali alla destinazione d'uso. La copertura è di tipo piano ed è caratterizzata da un ampio aggetto perimetrale. Sono visibili segni di normale degrado superficiale imputabili all'esposizione agli agenti atmosferici.



I prospetti presentano aperture di tipo industriale, tra cui portoni carrabili metallici, finestre a nastro e aperture protette da griglie metalliche. Il piano primo è dotato di finestre rettangolari, regolarmente distribuite lungo le facciate.

Internamente il capannone, costituito da un soffitto a capriate prefabbricate in cemento armato con lucernari che permettono l'ingresso di luce naturale, le pareti perimetrali invece sono tinteggiate di colore bianco e presentano per la maggior parte dei casi ampie finestre a nastro nella parte alta. Il compendio, come detto in precedenza, è suddiviso in due subalterni che sono comunicanti tramite un'apertura; essi verranno descritti di seguito:

Sub. 3

- Piano terra:
tale subalterno presenta un ingresso posto sul prospetto sud, dove tramite una porta è possibile accedere ad un androne dove sono presenti delle scale che conducono al piano primo ed un'apertura che conduce al laboratorio che costituisce l'area più grande e principale dell'intero compendio. Qui sono presenti lunghi banchi metallici allineati attrezzati per le lavorazioni inerenti alle lavorazioni che si effettuano nel capannone oggetto. Il pavimento di questa area è in cemento industriale. Da questa area è possibile accedere ai bagni, costituiti da tre servizi igienici e da un'area comune dove è ubicato il lavabo. Oltretutto, il bagno presenta una pavimentazione in ceramica con colorazione blu e bianca ed un rivestimento in piastrelle di colore bianco. Accanto ai w.c. sono presenti gli spogliatoi dove sono locati alcuni armadietti. Accanto all'ingresso sono poi presenti due uffici dove sono disposte armadiature e scrivanie. Dalla grande area del laboratorio è possibile accedere ad un magazzino che si sviluppa longitudinalmente. Procedendo si accede ad un altro laboratorio di dimensioni inferiori rispetto a quello principale dove sono disposte varie scaffalature metalliche a più livelli e da quest'ultimo è possibile accedere al sub. 4 tramite un'apertura. Dall'esterno, invece, è possibile accedere ad un piccolo refettorio (in corrispondenza dell'ufficio) dove al momento del sopralluogo erano disposti due tavoli ed una piccola area cottura presumibilmente utilizzata per la pausa pranzo dei dipendenti.
- Piano primo:
per quanto invece riguarda il piano primo, raggiungibile tramite la scala posta all'ingresso (sub. 3), è possibile accedere all'area dedicata agli uffici dai quali tramite alcune finestre è possibile vedere il laboratorio principale (sub. 3). Quest'area è suddivisa in uffici dotati di scaffalature e scrivanie, ad ovest è presente l'ufficio principale con notevoli dimensioni rispetto agli altri infatti è presente una grande scrivania ed un tavolo per le riunioni. In prossimità delle scale, invece, è presente un bagno costituito da un servizio igienico. I vari ambienti sono caratterizzati da pareti con colorazione neutra e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Mentre il soffitto è costituito da un controsoffitto a pannelli.

Sub. 4

- Piano primo:
tale subalterno è costituito da un'area principale adibita a magazzino dove sono presenti svariate scaffalature per appoggiare il materiale necessario alle lavorazioni effettuate all'interno del capannone. In questa area, è stato ricreato un piccolo ufficio tramite dei tamponamenti ancorati al pavimento in alluminio e vetro. Da qui procedendo verso nord è possibile raggiungere tramite una porta un'area che al momento del sopralluogo era utilizzata come deposito di alcuni oggetti, inoltre è locato un ulteriore bagno costituito da due servizi igienici. Anche in questi bagni sia la pavimentazione che il rivestimento presentano piastrelle in ceramica. Nel magazzino è presente una scala che, dal piano terra, conduce ad un soppalco, utilizzato anch'esso come deposito.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile si trova ad un buon livello manutentivo, sarà però necessario demolire le tettoie presenti sul lato ad est ed anche il deposito in muratura posto sotto ad una di esse in quanto non risultano presenti nelle pratiche edilizie e soprattutto non rispettano i limiti delle distanze dai confini.

Inoltre va specificato che nei due subalterni, per lo più nel sub. 4 vi sono presenza di infiltrazioni dalla copertura in punti precisi, pertanto sarà necessario un sopralluogo sulla copertura per pianificare un intervento di manutenzione alle guaine.



Identificazione catastale

- Comune Censuario: Leno
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati (capannone)
- Identificativo Foglio: 1
 Particella: 432
 Subalterno: 3 e 4

Confini

Come da Estratto Mappa da nord in senso orario: via Guglielmo Copernico, mapp. 542, mapp. 438, mapp. 429 e mapp. 349

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
 Solo interno
- Diretto in loco Collaboratore Arch. Giada Muscio
 Data del sopralluogo: 10/12/2025
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo Superficie Commerciale			
	<i>mq</i>	<i>% di valutazione</i>	<i>mq commerciali</i>
Piano terra			
Lab. e magazzini	1650,82	1,00	1 650,82
Scala 1	6,74	0,50	3,37
Scala 2	12,88	0,50	6,44
Tettoie	225,73	0,25	56,43
Cortile	1189,00	0,05	59,45
TOTALE in mq			1 776,51
Piano primo			
Uffici	219,31	1,50	328,97
Scala 1	6,74	0,50	3,37
Scala 2	12,88	0,50	6,44
Soppalco	238,94	0,50	119,47
TOTALE in mq			458,25
TOTALE in mq			2 234,76

Si specifica che la superficie commerciale è stata desunta dalla pratiche edilizie e dalla documentazione catastale.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano area produttiva al piano terra, uffici al piano primo



Impianti in dotazione

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: parzialmente solo negli uffici | |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input checked="" type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE | <input checked="" type="checkbox"/> Certificazione energetica non reperita come da visura allegata presso il CENED |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico
<input type="checkbox"/> Acustico
<input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO DESCRIZIONE IMMOBILI

L'area in oggetto è costituita da un compendio di terreni agricoli identificati ai mapp. 29 e 191, oltre al mapp. 25 che comprende parte di sedime della viabilità di via Cascina Cesira e una capezzagna che delimita il confine settentrionale della proprietà. Al momento del sopralluogo, i terreni si presentavano sostanzialmente pianeggianti. Essi risultavano incolti, caratterizzati da vegetazione spontanea, pertanto non era in atto alcun tipo di coltivazione. L'area è delimitata a nord da via Cascina Cesire ed a Sud dalla Strada Provinciale SP668.



Lungo i margini sono presenti fossati e filari di vegetazione arbustiva tipica della zona.

È importante specificare che all'interno del mapp. 29 e del mapp. 191 sono state riscontrate la presenza di due manufatti, "baracche" prive di manutenzione ed utilizzate come deposito attrezzi. Una baracca era costituita da pareti in lamiera grecata e copertura piana, mentre, l'altra presentava maggiori dimensioni, parzialmente nascosta dalla vegetazione, realizzata con materiali di recupero come legno e lamiere e dotata di una tettoia laterale ed un basamento di calcestruzzo.

Identificazione catastale

Comune Censuario: Leno

Tipologia Catasto

Terreni e capezzagna

Fabbricati

Identificativo

Foglio: 1

Particella: 25 (capezzagna), 29 e 191 (terreni)

Confini

Come da Estratto Mappa, l'intero compendio, da nord in senso orario confina con: mapp. 237, SP668 (mapp. 197 e 196), mapp. 19, mapp. 223, mapp. 185 e mapp. 238.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore Arch. Giada Muscio

Data del sopralluogo:

10/12/2025

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Estratto Mappa

Tabella calcolo valore dei terreni				
	ha	mq	% di valutazione	ha commerciali
Capezzagna mapp. 25	0,064	640,00	1,00	0,064
Terreno mapp. 29	0,953	9 530,00	1,00	0,950
Terreno mapp. 191	0,118	1 180,00	1,00	0,120

Si specifica che la superficie è stata desunta dalla visura catastale.

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)



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

Titoli autorizzativi esaminati

Durante l'Accesso agli Atti Amministrativi è risultata la presenza di numerose pratiche edilizie, delle quali sono state esaminate le più recenti e qui di seguito vengono riportate quelle relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia del 04/01/1988 prot. n. 43/1988 per la nuova costruzione di un capannone artigianale;
- Concessione edilizia del 19/03/1992 prot. n. 815/1992 per l'ampliamento del capannone artigianale;
- Concessione edilizia del 15/07/1992 prot. n. 877/1992 per l'ampliamento del capannone artigianale;
- Concessione edilizia del 03/11/1992 prot. n. 919/1992 variante alla C.E. N. 3.736/1992;
- Concessione edilizia del 26/04/1994 prot. n. 1185/1994 per ampliamento laboratorio;
- Concessione edilizia del 12/02/1995 prot. n. 1303/1995 per ampliamento zona uffici;
- Concessione edilizia del 22/05/1996 prot. n. 1539/1996 variante alle C.E. 1303/1995 e 1185/1994 per la diminuzione della superficie coperta del volume del capannone artigianale;
- Concessione edilizia del 30/10/1997 prot. n. 1805/1997 per ampliamento capannone produttivo.
Revocata in data 30/04/1998;
- Concessione edilizia del 29/01/1998 prot. n. 1857/1998 variante in corso d'opera alla C.E. 4607/1997.
Revocata in data 30/04/1998;
- DIA del 12/11/2004 prot. n. 212/2004 per ampliamento zona uffici;
- Permesso di costruire in sanatoria del 13/08/2012 prot. n. 6101/2012 per la sanatoria al fine di poter fare un ampliamento e modifiche interne;
- Richiesta Certificato di agibilità

Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente: PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si |

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia e successive varianti, richiesta di agibilità.
Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Leno

Data verifica urbanistica 10/12/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici delle planimetrie catastali depositate in date 05/11/2025 n. T43.512.



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

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

- Il Layout interno autorizzato è differente dallo stato di fatto, qui di seguito si riportano le difformità più rilevanti.

Piano terra (sub. 3):

- o Il layout delle pareti del bagno in corrispondenza dell'ingresso e degli spogliatoi è leggermente differente rispetto a quello autorizzato;
- o Il layout delle pareti degli uffici è leggermente differente da quello autorizzato;
- o nell'area uffici le aperture disposte sul prospetto est hanno dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia;
- o In prossimità degli spogliatoi è presente una lesena;
- o Tra il laboratorio principale ed il magazzino, in corrispondenza della porta è presente un gradino di circa cm 15,00;
- o Tra il laboratorio ed il locale nominato "officina", presenta aperture e dimensioni differenti all'autorizzato;
- o Ed altre modifiche della pianta.

Piano terra (sub. 4):

- o Alcune pareti hanno un layout leggermente differente rispetto a quello autorizzato;
- o Nell'area del magazzino è stato ricavato un ufficio, con pareti in alluminio e vetro presumibilmente ancorata al pavimento ed alle pareti, non raffigurato nell'ultima pratica edilizia;
- o sul soffitto del magazzino è presente un abbaino;
- o la scala ha una dimensione leggermente inferiore rispetto a quanto autorizzato;
- o Ed altre modifiche della pianta.
- o in corrispondenza del soppalco, sul soffitto è presente un abbaino;

Cortile esterno:

- o sono presenti due tettoie, di cui una non conforme a quella riportata sulla pratica edilizia mentre un'altra non viene mai raffigurata;
- o Sul lato confinante con il mapp 438 vi è un manufatto in muratura e lamiera (di circa 20 mq) a confine che dovrà essere rimosso.

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

No, perché

X Si presuppone che parte degli abusi sopra citati, possano essere considerati sanabili e parte (es. tettoie) debbano essere rimossi, per averne la certezza però risulta necessario presentare una apposita pratica in



sanatoria presso la P.A e ed il ripristino; i costi per la pratica in sanatoria, l'oblazione e le demolizioni sono stimati in: circa € 8.000,00 + oneri di legge.

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO

Titoli autorizzativi esaminati

Durante l'Accesso agli Atti Amministrativi non è risultata la presenza di pratiche edilizie inerenti ai mapp. 25, 29 e 191. Però, in data 06/11/2025 è stato richiesto il CDU al Comune di Leno, quest'ultimo ha provveduto ad inviarlo al sottoscritto arch. Bruno Gorlani in data 20/12/2025. Di seguito si riporta sinteticamente quanto ricevuto:

- Fg. 19, Mapp. 25
 - o Azzonamento: Zona E1 – Zona Agricola Produttiva (100%) - NTA_PDR Art. 29, NTA_PDR Art. 29.1;
 - o Vincoli: Fascia dei fontanili (100%) - NTA_PDR Art 34, NTA_PDR Art 34.2, NTA_PDR Art 34.3, NTA_PDR Art 34.6, NTA_PDR Art 34.7, NTA_PDR Art 34.8, NTA_PDR Art 34.9;
 - o Area di possibile ristagno, torbose e paludose (100%);
 - o Classe sensibilità 4: sensibilità elevata (100%);
 - o Il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 dalla parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.
- Fg. 19 Mapp. 29
 - o Azzonamento: Zona E1 – Zona Agricola Produttiva (100%) - NTA_PDR Art. 29, NTA_PDR Art. 29.1;
 - o Fascia di rispetto delle strade esistenti (51,2%) – NTA_PDR Art. 34.12;
 - o Vincoli: Fascia dei fontanili (100%) - NTA_PDR Art 34, NTA_PDR Art 34.2, NTA_PDR Art 34.3, NTA_PDR Art 34.6, NTA_PDR Art 34.7, NTA_PDR Art 34.8, NTA_PDR Art 34.9;
 - o Area di possibile ristagno, torbose e paludose (100%);
 - o Classe sensibilità 4: sensibilità elevata (100%);
 - o Il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 dalla parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.
- Fg. 19, Mapp. 191
 - o Azzonamento: Zona E1 – Zona Agricola Produttiva (100%) - NTA_PDR Art. 29, NTA_PDR Art. 29.1;
 - o Fascia di rispetto delle strade esistenti (100%) – NTA_PDR Art. 34.12;
 - o Area di possibile ristagno, torbose e paludose (100%);
 - o Classe sensibilità 4: sensibilità elevata (100%);
 - o Il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 dalla parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.

Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente: PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si
Mapp. 29 e 191: Fascia dei fontanili (100%) e fascia di rispetto delle strade esistenti
Mapp. 25, 29 e 191: il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 dalla parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale. |



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati all'ultima Variante prot. n° 071/99 del 01/04/1999.

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:

- Sui terreni, in particolare mapp. 29, insistono due “baracche” utilizzate come deposito attrezzi.

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

No, perché

Sì, i due depositi dovranno essere demoliti, pertanto si presuppone che l'importo per la demolizione sia di circa € 1.500,00

4.2. RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Particella 432 Subalterni 3
Categoria D/7, Rendita € 7.114,00

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Particella 432 Subalterni 4
Categoria D/7, Rendita € 3.998,00

Documentazione visionata Direttamente presso
 Da siti web: Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 10/12/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- Il Layout interno depositato è differente dallo stato di fatto, qui di seguito si riportano le difformità più rilevanti.

Piano terra (sub. 3):

- o Il layout delle pareti del bagno in corrispondenza dell'ingresso e degli spogliatoi è leggermente differente rispetto a quello autorizzato;
- o Il layout delle pareti degli uffici è leggermente differente da quello autorizzato;
- o In prossimità degli spogliatoi è presente una lesena;
- o Tra il laboratorio principale ed il magazzino, in corrispondenza della porta è presente un gradino di circa cm 15,00;

Piano terra (sub. 4):

- o Nell'area del magazzino è stato ricavato un ufficio, con pareti in alluminio e vetro presumibilmente ancorata al pavimento ed alle pareti, non raffigurato nella planimetria catastale;
- o sul soffitto del magazzino è presente un abbaino;
- o in corrispondenza del soppalco, sul soffitto è presente un abbaino;

Cortile esterno:

- o sono presenti due tettoie, di cui una non conforme a quella riportata sulla pratica edilizia mentre un'altra non viene mai raffigurata;
- o Sul lato confinante con il mapp 438 vi è un manufatto in muratura e lamiera (di circa 20 mq) a confine che dovrà essere rimosso.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, i costi per la presentazione di nuova scheda catastale è quantificabile in circa: € 1.000,00 + oneri di legge

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Particella 25
Qualità Seminativo irriguo, Classe 03, Rendita Dominicale € 5,29 Agrario € 5,95

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Particella 25
Qualità Seminativo irriguo, Classe 03, Rendita Dominicale € 93,51 Agrario € 88,59

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Particella 191
Qualità Seminativo irriguo, Classe 03, Rendita Dominicale € 9,75 Agrario € 10,97



- Documentazione visionata Direttamente presso
 Da siti web: Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia
- Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Sui terreni, in particolare mapp. 29 e 191, insistono due "baracche" utilizzate come deposito attrezzi.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione
 No, perché gli abusi devono essere rimossi.

5. VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Simonetta Palombo
- Data atto : 28/02/1992
- Repertorio : 40.069
- Raccolta : 9.551
- Estremi trascrizione : 11/03/1992
- Quota di proprietà "OMISSIS"
- Parte venditrice "OMISSIS"

Condizioni limitanti

- Servitù No
 Sì, se si quali
- Vincoli No
 Sì, se si quali

Come da relazione ventennale del 30/09/2025 redatta dal Not. Giovanni Posio, notaio in Brescia (BS),
— alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento, l'immobile precedentemente risultava: —

- in forza di atto di compravendita del Notaio Simonetta Palombo, stipulato in data 28/02/1992 rep. n. 40.069 racc. n. 9.551, trascritto a Brescia in data 11/03/1992 ai n.ri 8.995/6.499, la società “**OMISSIS**” comprava la piena proprietà dell’immobile oggetto di relazione dalla società “**OMISSIS**”
- in forza di atto di trasformazione di società in data 30 dicembre 1996 n. 161 di rep. Notaio Fabio Barca trascritto a Brescia il 5 aprile 1997 ai n.ri 10795/7445;
- in forza di atto di trasferimento sede sociale in data 11 giugno 2020 n. 16751 rep. Notaio Laura Valotti trascritto a Brescia il 22 giugno 2020 ai n.ri 19992/12656;

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO

- Tipo di atto : Atto di compravendita
 - Notaio : Simonetta Palombo
 - Data atto : 22/05/1989
 - Repertorio : 28.043
 - Raccolta : 6.790
 - Estremi trascrizione : 31/05/1989 n. 14687
- Quota di proprietà **OMISSIS**
- Parte venditrice **OMISSIS**

Condizioni limitanti

- Servitù No
X Si, sull’atto di acquisto non vi sono riportate servitù, ma di fatto essendo il mapp. 25 parte di strada, dovrebbe esserci una servitù di passaggio necessaria ad accedere alla proprietà successive.
- Vincoli No
X Si, quelli riportati nel CDU.

Come da relazione ventennale del 30/09/2025 redatta dal Not. Giovanni Posio, notaio in Brescia (BS), alla data della trascrizione dell’atto di Pignoramento, l’immobile precedentemente risultava:

- In forza di atto di compravendita in data 22 maggio 1989 n. 28.043 di rep. in autentica Notaio Simonetta Palombo trascritto a Brescia il 31 maggio 1989 ai n.ri 14687/9994;.”
- in forza di atto di trasformazione di società in data 30 dicembre 1996 n. 161 di rep. Notaio Fabio Barca trascritto a Brescia il 5 aprile 1997 ai n.ri 10795/7445;
- in forza di atto di trasferimento sede sociale in data 11 giugno 2020 n. 16751 rep. Notaio Laura Valotti trascritto a Brescia il 22 giugno 2020 ai n.ri 19992/12656;

6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

X Libero

Occupato Da:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): richiesta avvenuta in data 26/11/2025
risposta ricevuta in data 28/11/2025

In data 26/11/2025 il sottoscritto inviava all’Agenzia delle Entrate una richiesta di informazioni relativamente la presenza di eventuali contratti di locazione gravanti sull’immobile oggetto di relazione.

In data 28/11/2025 giungeva al sottoscritto, tramite posta certificata, la comunicazione in risposta alla richiesta precedentemente inviata all’Agenzia delle Entrate, a firma del “Capo Team 3” sig. Raso Leonardo, dove veniva dichiarato che a nome della società **OMISSIS** non risultavano, al momento di dichiarazione, contratti di locazione in essere relativi all’immobile oggetto di relazione.

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO

X Libero



Occupato

Da:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): richiesta avvenuta in data 26/11/2025

risposta ricevuta in data 28/11/2025

In data 26/11/2025 il sottoscritto inviava all'Agenzia delle Entrate una richiesta di informazioni relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione gravanti sull'immobile oggetto di relazione.

In data 28/11/2025 giungeva al sottoscritto, tramite posta certificata, la comunicazione in risposta alla richiesta precedentemente inviata all'Agenzia delle Entrate, a firma del "Capo Team 3" sig. Raso Leonardo, dove veniva dichiarato che a nome della società **OMISSIS** non risultavano, al momento di dichiarazione, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di relazione.

7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DALL'ACQUIRENTE

LOTTO 2

Si, sull'atto di acquisto non vi sono riportate servitù, ma di fatto essendo il mapp. 25 parte di strada, dovrebbe esserci una servitù di passaggio necessaria ad accedere alla proprietà successive.

8. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI DALL'ACQUIRENTE

In base alla relazione Notarile del Notaio Giovanni Posio in Brescia in data 30/09/2025 sono stati reperiti le seguenti formalità:

Per il LOTTO 1

- l'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 22 giugno 2020 ai n.ri 20083/3677 per la complessiva somma di Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila virgola zero zero) a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede a Leno (BS), Codice Fiscale 01741030983 e domicilio ipotecario eletto in Leno (BS), Via Garibaldi n. 25, a carico, dei soli laboratori al mappale 432 subb. 3 e 4 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati;

LOTTO 1 e 2

- l'ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 24 febbraio 2025 ai n.ri 7799/1335 per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a favore della "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO" con sede a Brescia, Codice Fiscale 00436650170 e domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), Via Malta n. 7/C, a carico, tra l'altro, di tutti gli immobili oggetto della presente;

- il verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 7 maggio 2025 ai n.ri 20162/13686 a favore della "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO" con sede a Brescia, Codice Fiscale 00436650170 e non risulta eletto il domicilio ipotecario, a carico, tra l'altro, di tutti gli immobili oggetto della presente.

9. FORMAZIONE LOTTI

Beni divisibili

Si. Se si, indicare N. di lotti: 2

No, pertanto si consiglia la vendita in un unico

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI

Comune di Leno

Lotto n. 1 – Capannone

Foglio: 1

- Particella: 432
- Subalterni: 3 e 4

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO

- Identificazione dei Lotti: CATASTO TERRENI
- Comune di Leno
- Lotto n. 2 – Terreno
- Foglio: 1
- Particelle: 25, 29 e 191

10. 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 esecutive.

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 esecutiva.

Basi del valore

“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.”

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

“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

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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Altro _____
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato



11. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO N. 1 di 2 – CAPANNONE

- Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI Comune di Leno
Lotto n. 1 – Capannone
 Foglio: 1
 Particella: 432
 Subalterni: 3 e 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 1 Mappale 432 del Catasto Fabbricati del Comune di Leno

- Sub. 3, Categoria D/7, Classe 04, Rendita € 7.114,00
- Sub. 4, Categoria D/7, Classe 04, Rendita € 3.998,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

Valore immobile in LENO pari a circa **€ 1.100.000,00 (unmilionecentomila,00)**

Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa **€ 890.000,00 (ottocentonovantamila,00)**

LOTTO N. 2 di 2 – TERRENO

- Identificazione dei Lotti: CATASTO TERRENI Comune di Leno
Lotto n. 2 – Terreno
 Foglio: 1
 Particelle: 25, 29 e 191

Per quanto concerne i terreni identificati in mappa al Foglio 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Leno

- Mapp. 25, Reddito dominicale € 5,29, Agrario € 5,95
- Mapp. 29, Qualità SEMIN IRRIG, Cl. 3, Sup. ha 00 are 95 ca 30, Deduz. F2A, Reddito dominicale € 93,51, Agrario € 88,59
- Mapp. 191, Qualità SEMIN IRRIG, Cl. 3, Sup. ha 00 are 11 ca 80, Deduz. I17A, Reddito dominicale € 9,75, Agrario € 10,97

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

Valore immobile in LENO pari a circa **€ 78.500,00 (settantaottomilacinquecento,00)**

Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa **€ 63.500,00 (sessantatremilacinquecento,00)**



12. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 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: 01/02/2026



13. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata;
2. Scatti fotografici:
 - Lotto n. 1 di 2 – Capannone;
 - Lotto n. 2 di 2 – Terreno;
3. Estratto mappa;
 - Lotto n. 1 di 2 – Capannone;
 - Lotto n. 2 di 2 – Terreno;
4. Visura storica per immobile;
 - Lotto n. 1 di 2 – Capannone;
 - Lotto n. 2 di 2 – Terreno;
5. Planimetria catastale;
 - Lotto n. 1 di 2 – Capannone;
6. Atti di provenienza;
 - Lotto n. 1 di 2 – Capannone;
 - Lotto n. 2 di 2 – Terreno;
7. Visura sul portale CENED per il lotto 1 di 2 Capannone;
8. Comunicazioni con l’Agenzia delle Entrate;
9. Copia titoli autorizzativi;
10. Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2;
11. Reazione notarile.

Allegato 1

Analisi Estimativa

LOTTO N. 1 di 2 - CAPANNONE

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia produttiva) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

L'indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Leno – Via Niccolò Copernico, n. 7</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Leno	PRODUTTIVO	Recente	410,00	490,00	450,00
OMI	Leno	PRODUTTIVO	Recente	480,00	560,00	520,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Leno	PRODUTTIVO	Normale	523,81	523,81	523,81
					Media €/mq	497,94

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,05	1,00	1,05
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	0,95	1,00	0,95
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	1,00	1,00	1,00

Stato dell'impianto idraulico	1,00	1,00	1,00
Presenza di posto auto	1,00	1,00	1,00
Presenza di cortile esclusivo	1,00	1,00	1,00
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,998

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore con vendita forzata
Immobile valutato	2.234,76	497,94	0,998	€ 1.109.988,92	€ 887.991,14

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 432 sub. 3 e 4:

Valore immobile in LENO pari a circa **€ 1.109.988,92 che ARROTONDATO PER ECCESSO DIVENTA € 1.110.000,00 a tale importo vanno detratti € 9.000,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 1.100.000,00 (unmilione centomila,00)**

Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa **€ 890.000,00 (ottocentonovantamila,00)**

LOTTO N. 2 di 2 - TERRENO

Nel caso in esame, per calcolare il più probabile valore sul mercato, si è ritenuto opportuno utilizzare i Valori Agricoli Medi (VAM) introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 della Provincia di Brescia dell'anno 2024. I terreni in oggetto si trovano nella Regione Agraria n. 14 pertanto il valore agricolo €/ha è pari ad:

Tabella calcolo valore dei terreni					
	Superficie commerciale in ha	Prezzo medio €/ha	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore con vendita forzata
Capezzagna mapp. 25	0,06	71.400,00	0,80	€ 3.655,68	
Terreno mapp. 29	0,95	71.400,00	1,00	€ 68.044,20	
Terreno mapp. 191	0,12	71.400,00	1,00	€ 8.425,20	
Totale				€ 80.125,08	€ 63.500,00

Si specifica che per quanto riguarda il mapp. 25 è stato applicato un coefficiente di deprezzamento in considerazione del fatto che lo stesso costituisce una limitata porzione di terreno posta in parte su una strada.

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione



del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Mapp. 25, Mapp. 29, Mapp. 191:

Valore immobile in LENO pari a circa **€ 80.125,08 che ARROTONDATO PER ECCESSO DIVENTA € 80.000,00 a tale importo vanno detratti € 1.500,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 78.500,00 (settantaottomilacinquecento,00)**

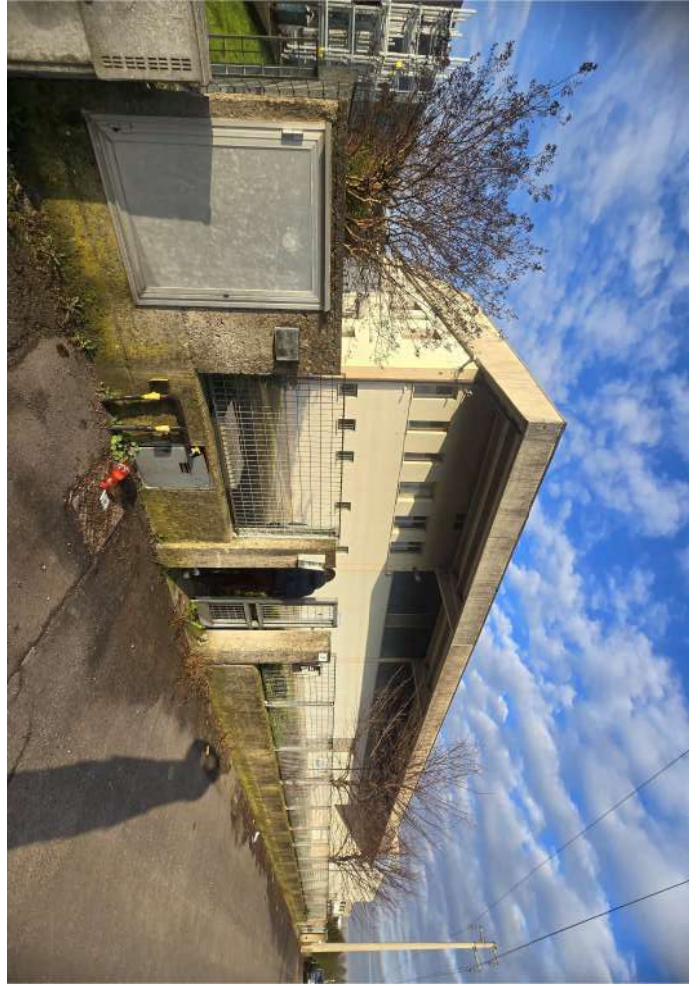
Valore immobile in LENO in caso di vendita forzata circa **€ 63.500,00 (sessantatremilacinquecento,00)**



Allegato 2

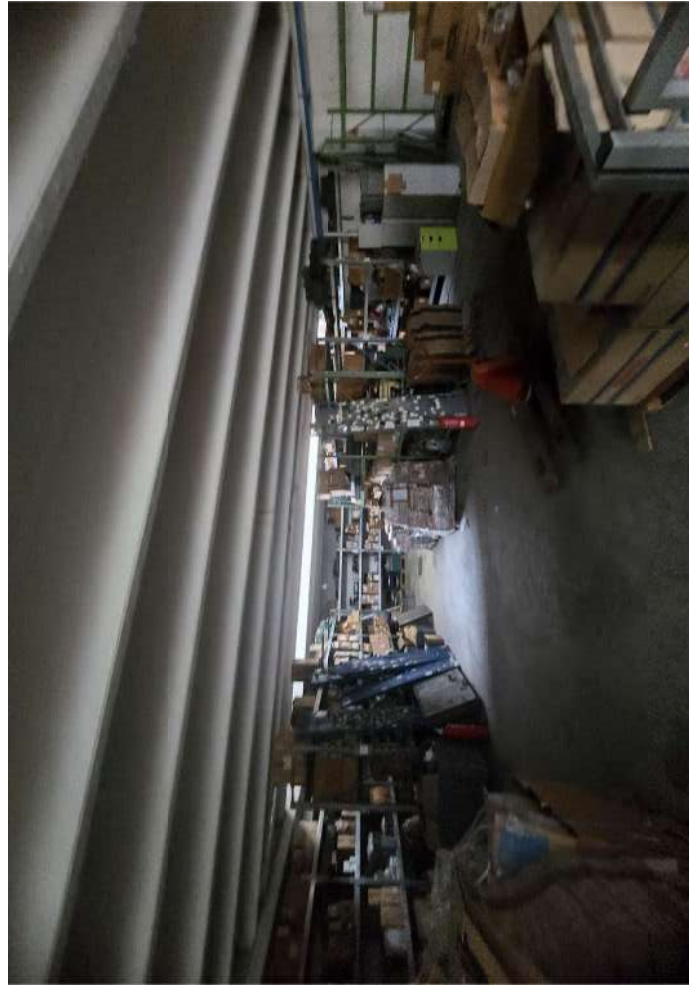
Scatti fotografici

Lotto n. 1 di 2 - Capannone

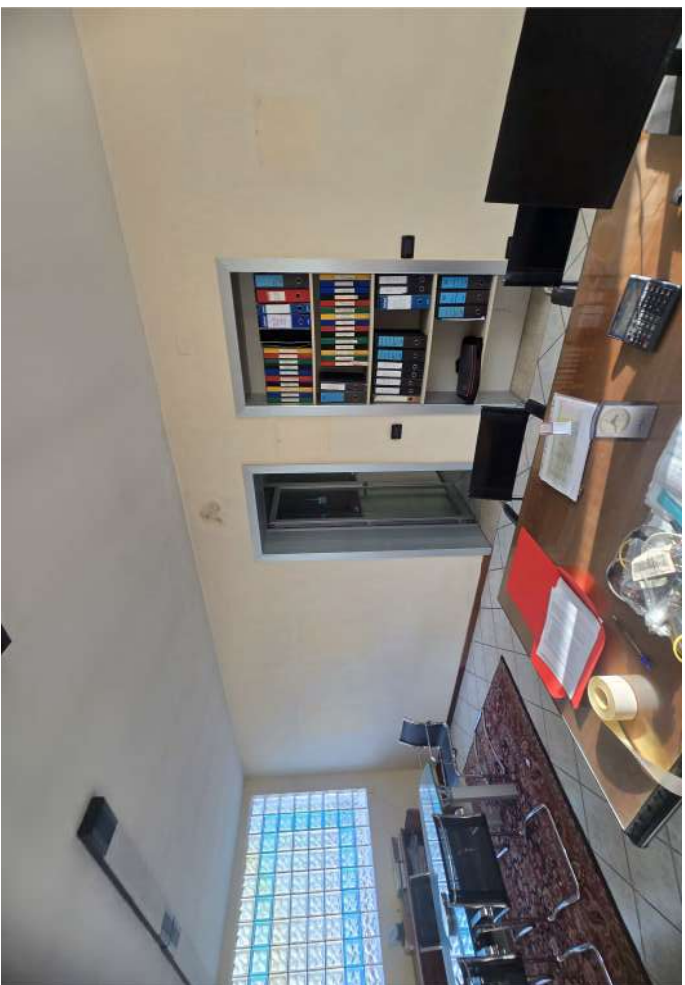






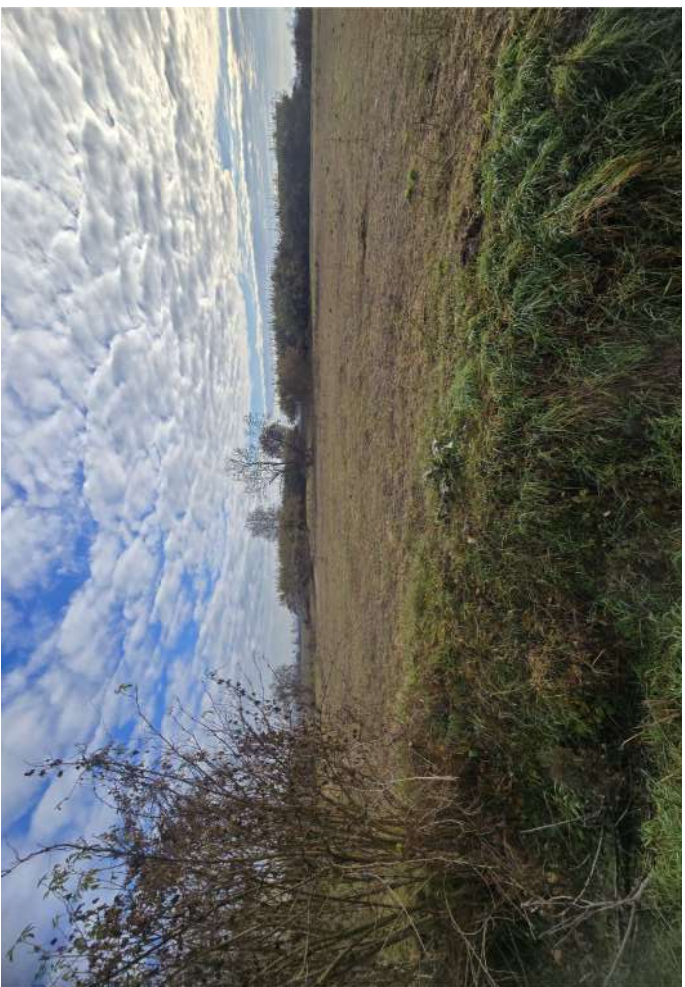








Lotto n. 2 di 2 - Terreno









Allegato 3

Estratto mappa

Lotto n. 1 di 2 - Capannone

Lotto n. 2 di 2 - Terreno



Allegato 4

Visura storica per immobile

Lotto 1 di 2 - Capannone

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di LENO (Codice:ES26) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 1 Particella: 432 Sub.: 3

INTESTATO

1	sede in LENO (BS)	01961400171*	(1) Proprieta' I/I
---	-------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 25/09/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	1	432	3			D/7				Euro 7.114,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2025 Pratica n. BS0339861 in atti dal 25/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 339861.1/2025)
Indirizzo		VIA NICCOLO' COPERNICO n. 7 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E526 - Foglio 1 - Particella 432

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	1	432	3			D/7				Euro 7.114,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2013 Pratica n. BS0174333 in atti dal 28/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39613.1/2013)
Indirizzo		VIA COPERNICO N. n. 7 Piano T-1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni		
-classamento e rendita validati		

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	1	432	3			D/7				Euro 7.114,00	VARIAZIONE del 19/12/2012 Pratica n. BS0352069 in atti dal 19/12/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 56264.1/2012)
Indirizzo												
VIA COPERNICO N. n. 7 Piano F-1												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 11/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] dal 22/06/2020	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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

Sez. urb. NCT Foglio 1 Particella 432 Subalterno 1; Sez. urb. NCT Foglio 1 Particella 432 Subalterno 2;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di LENO (Codice:ES26) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 1 Particella: 432 Sub.: 4

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà I/I
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 25/09/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	1	432	4			D/7				Euro 3.998,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/09/2025 Pratica n. BS0339863 in atti dal 25/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 339863.1/2025)
Indirizzo		VIA NICCOLO' COPERNICO n. 7 Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E526 - Foglio 1 - Particella 432

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	1	432	4			D/7				Euro 3.998,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2013 Pratica n. BS0174333 in atti dal 28/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39613.1/2013)
Indirizzo		VIA COPERNICO N. n. 7 Piano T-1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Notifica					
Annotazioni					
-classamento e rendita validati					
		Partita	Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	NCT	1	432	4			D/7				Euro 3.998,00	VARIAZIONE del 19/12/2012 Pratica n. BS0352069 in atti dal 19/12/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 56264.1/2012)
Indirizzo		VIA COPERNICO N. n. 7 Piano T-I										
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni						-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)						

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

Situazione degli intestati dal 11/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] Reparto PI di BRESCIA in atti dal 22/06/2020			

Situazione degli intestati dal 19/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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

Sez. urb. NCT Foglio 1 Particella 432 Subalterno 1; Sez. urb. NCT Foglio 1 Particella 432 Subalterno 2;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Lotto n. 2 di 2 - Terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di LENO (Codice:ES26)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 19 Particella: 25

INTESTATO

1		(1) Proprieta' I/I
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 22/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito Agrario
1	19	25	-	SEMIN IRRIG 3	06 40	I17A	Euro 5,29 L. 10.240	Euro 5,95 L. 11.520
Notifica					Partita	14451		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/1989 in atti dal 05/10/1995 (n. 6763.1/1989)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito Agrario	
1	19	25	-	SEMIN IRRIG 3	06 40	I17A	L. 10.240	L. 11.520	
Notifica					Partita	3551		Impianto meccanografico del 01/07/1972	
Annotazioni	di studio: STRADA PARIFICATA								

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Situazione degli intestati dal 11/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 30/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 22/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/07/1978 Pubblico ufficiale ARICI Sede MANERBIO (BS) Repertorio n. 35306 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 6 n. 2046 registrato in data 28/07/1978 - Voltura n. 30881 in atti dal 03/09/1985			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1972			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di LENO (Codice:ES26)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 19 Particella: 29

INTESTATO

1		(1) Proprietà I/I
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 03/09/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	19	29		-	SEMIN IRRIG 3	95 30	F2A	Dominicale Euro 93,51 L. 181.070	Agrario Euro 88,59 L. 171.540	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n. 20681)
Notifica					Partita	14451				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:190 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	19	29		-	SEMIN IRRIG 3	4 60 10	F2A	Dominicale L. 874.190	Agrario L. 828.180	Impianto meccanografico del 01/07/1972
Notifica					Partita	3551				

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Situazione degli intestati dal 11/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 30/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 22/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 12/07/1978 Pubblico ufficiale ARICI Sede MANERBIO (BS) Repertorio n. 35306 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 6 n. 2046 registrato in data 28/07/1978 - Voltura n. 30881 in atti dal 03/09/1985			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1972			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Dati della richiesta	Comune di LENO (Codice:ES26)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 19 Particella: 191

INTESTATO

1		1) Proprietà 1/1
---	--	------------------

Unità immobiliare dal 03/09/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 03/09/1985 (n. 20681)
1	19	191	-	SEMIN IRRIG 3	11 80	II7A	Euro 9,75 L. 18.880	Euro 10,97 L. 21.240	
Notifica					Partita	3551			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:47 ; Foglio:19 Particella:189 ;

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

Situazione degli intestati dal 11/06/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Situazione degli intestati dal 30/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

Situazione degli intestati dal 22/05/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 12/07/1978 Pubblico ufficiale ARICI Sede MANERBIO (BS) Repertorio n. 35306 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 6 n. 2046 registrato in data 28/07/1978 - Voltura n. 30881 in atti dal 03/09/1985			

Situazione degli intestati dal 03/09/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCHIATI Luigi nato a CAPRIANO DEL COLLE (BS) il 26/07/1913	RCHLGU13L26B698L*	(99) Da verificare fino al 12/07/1978
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE D'UFFICIO del n. 20681 in atti dal 03/09/1985			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	Agrario	
1	Foglio 19 Particella 47 Sub -	2 41 60	II7A	L. 386.560	L. 434.880	Impianto meccanografico del 01/07/1972
Notifica		Partita	3551			

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

Situazione degli intestati dal 16/02/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/02/1989 Pubblico ufficiale PALOMBO SIMONETTA Sede PADENGHE SUL GARDA (BS) Repertorio n. 26563 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione n. 262 registrato in data 21/02/1989 - Voltura n. 308589 in atti dal 30/08/1990
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 12/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 12/07/1978 Pubblico ufficiale ARICI Sede MANERBIO (BS) Repertorio n. 35305 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 6 n. 2045 registrato in data 28/07/1978 - Voltura n. 20781 in atti dal 03/09/1985		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/07/1972		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato 5

Planimetria catastale

Lotto 1 di 2 - Capannone

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0352069 del 19/12/2012
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Leno
Via Copernico N.
civ. 7

Compilata da:
Mancini Tiberio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 02916

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 1
Particella: 432
Subalterno: 3

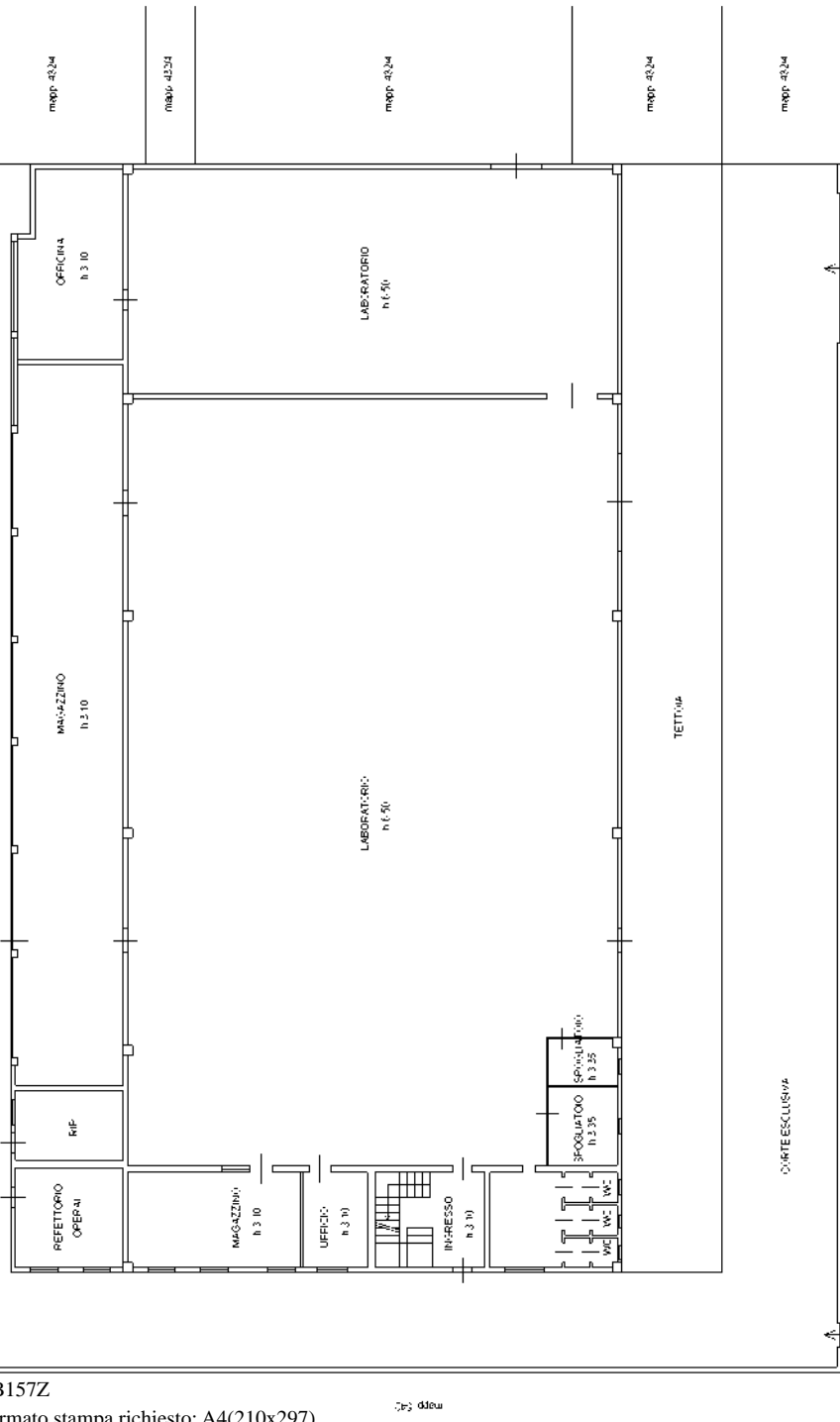
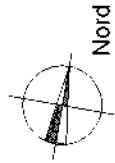
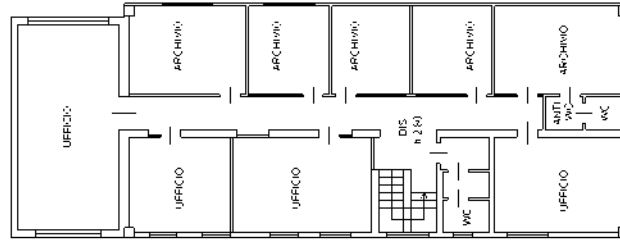
Scalatura
Scala 1: 200

PIANO TERRA

mapp. 432

mapp. 432

PRIMO PIANO



Via Copernico

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

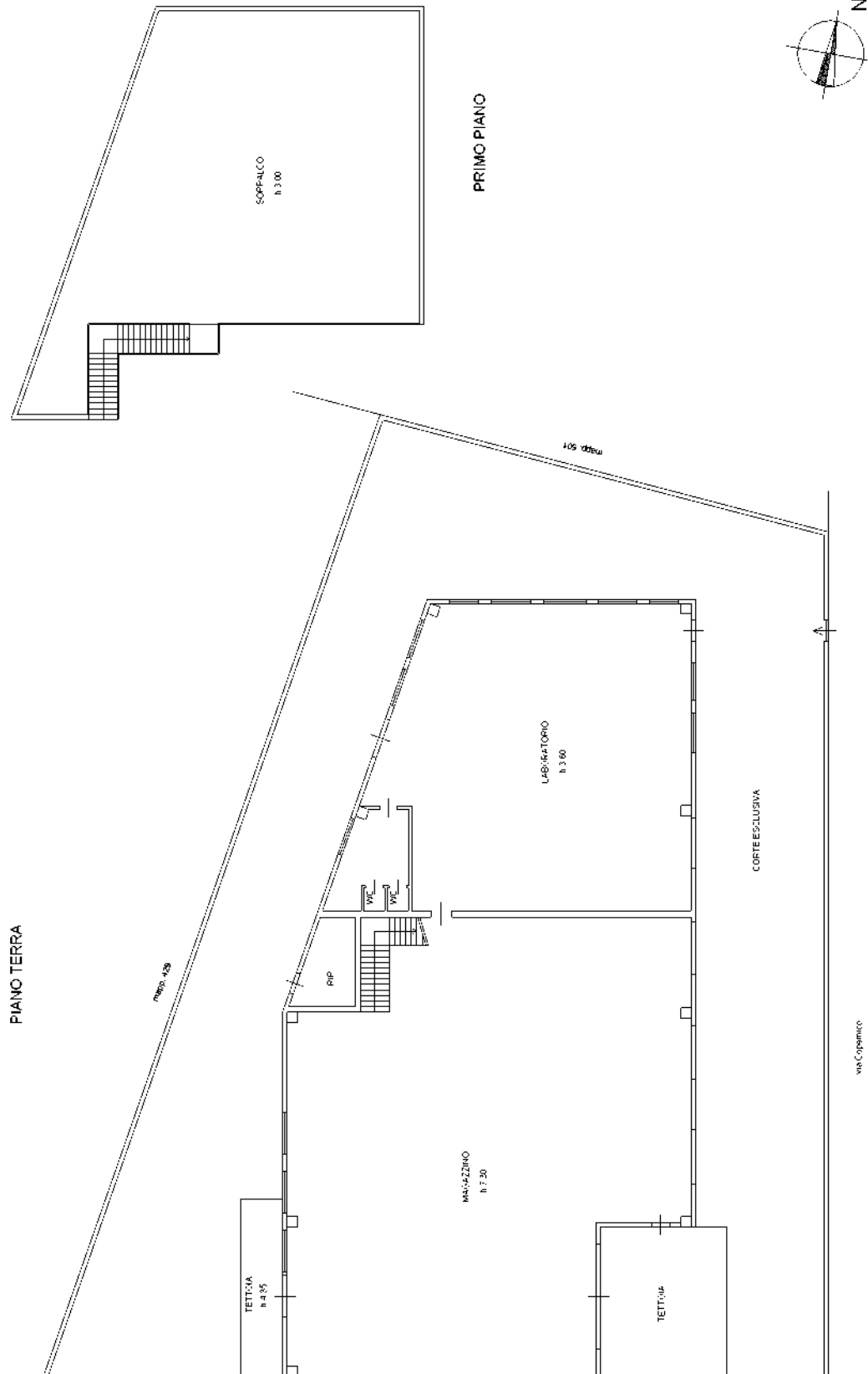
Dichiarazione protocollo n. BS0352069 del 19/12/2012
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Leno
Via Copernico N. civ. 7

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 1
Particella: 432
Subalterno: 4

Compilata da:
Mancini Tiberio
Iscritto all'albo:
Geometra
Prov. Brescia N. 02916

Scheda n. 1
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti



Allegato 6

Atti di provenienza

Lotto 1 di 2 - Capannone

N. 60068 di Repertorio

N. 9551 di Raccolta

COMPRAVENDITA

Con quest'atto che per volontà dei sottoscritti dovrà rimanere depositato nella raccolta degli originali del Notaio che autenticherà le loro firme, tra:

La Società " [REDACTED]

" [REDACTED]

[REDACTED] Capitale 20.000.000 interamente versato, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Brescia al [REDACTED] Registro Società, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede sociale

La Società [REDACTED]

[REDACTED] tale 51.878.431 interamente versato, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Brescia al [REDACTED] el Registro Società'. [REDACTED] in persona

di [REDACTED]

[REDACTED] di amministratore, domiciliato per la carica presso la sede sociale

munto di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.



Si conviene e si stipula quanto segue:

[REDACTED]
[REDACTED]
come sopra rappresentata,

CEDE E VENDE

in piena ed assoluta proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED]

che come sopra rappresentata, accetta ed acquista,

il seguente immobile

Capannone ad uso laboratorio artigianale con annessi locali
ad uso uffici al primo piano, e ad uso servizi al piano ter-
ra,

sito in LENO, Via Isonzo ora Via Copernico

nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 2034

foglio 1, part. la 432 piano T-1,

Come da Modello 55 N. 9663/88 del 7 Aprile 1988 e T.M.

1442/88 definito con TV 3/88.

Confini:

da nord mappale N. 352 (zona verde)

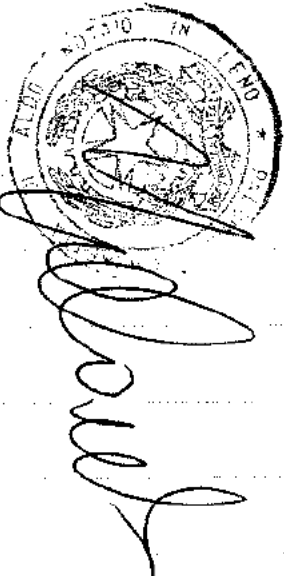
da est Via Isonzo,

da sud mappale N. 433.

da ovest mappale N. 438 e mappale N. 48.

Quanto forma oggetto del presente atto viene compravenduto a
corpo, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e re-
lative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza.

con i fissi e gli infissi di cui è fornito il fabbricato, nel



suo attuale stato di fatto e giuridico, come finora posseduto dalla parte alienante.

Provenienza:

Compravendita in data odierna n. [REDACTED] pertorio Palombo Dr. Simonetta

in corso di registrazione e di trascrizione.

Venditrice era la "REFIN LEASING -s.r.l." con sede in Brescia, che a propria volta aveva acquistato dalla "IMMOBILIARE IPPOCASTANI - s.r.l." con sede in Brescia in forza dell'atto in data 7 Luglio 1988, N. 23671/5985 di Repertorio Palombo Dr. Simonetta, registrato a Verolanuova in data 19/7/1988 al N. 976, Serie 2V, trascritto a Brescia con formalità 21 Luglio 1988 nn:20626/14062.

Garantisce la parte alienante la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto forma oggetto del presente atto, la libertà da pesi, vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura.

Le parti reciprocamente si danno atto che le ispezioni ipotecarie e catastali, a causa della situazione di grave ritardo nei competenti uffici, non sono aggiornate ed in particolare che la repertoriazione all'Ufficio dei Registri Immobiliari statuisce fino al 13 Novembre 1991

e conseguentemente sollevano da ogni responsabilità il notaio che autenticherà le sottoscrizioni del presente atto.



La parte alienante dichiara che le opere relative al fabbricato in contratto sono state realizzate in base alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Leno in data 8 Febbraio 1988, N. 3055 Registro Costruzioni, N. 43 di protocollo, e che successivamente non sono state effettuate opere che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi anche in sanatoria o che comportassero l'irrogazione di sanzioni pecuniarie a sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47.

La parte alienante, ammonita ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.4 gennaio 1968 n.15, sulle sanzioni previste dalla legge in caso di dichiarazione mendace, sotto la sua personale responsabilità, dichiara ed attesta:

che il reddito dell'immobile in contratto non doveva essere oggetto di dichiarazione nel periodo d'imposta per il quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione in quanto:

l'acquisto è avvenuto in data odierna come risulta da quanto sopraspacificato

come anche risulta dal contesto del presente atto.

Proprietà, possesso e godimento di quanto forma oggetto del presente atto, vengono trasferiti con effetto immediato alla parte acquirente, a vantaggio e carico della quale andranno subito le relative decorrenze.

Il prezzo a corrispettivo della presente vendita è stato tra le parti convenuto in lire 383.000.000=. (trecentoottan-

tatremilioni)=. somma che la parte acquirente dichiara di avere già pagato alla parte venditrice, che conferma di averla ricevuta e pertanto ne rilascia ampia e definitiva quietanza liberatoria.

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi eventuale diritto all'ipoteca legale che potesse competerle ed esonera da ogni responsabilità il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto, che è soggetto ad I.V.A. a sensi degli articoli 1 e 2 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633, vengono assunte dalla parte acquirente.

N. 40069 di Repertorio _____ N.9551 di Raccolta _____

_____ AUTENTICA DI FIRME _____

Certifico io sottoscritta Palombo dr. Simonetta notaio in Le-
no iscritta presso il Collegio Notarile di Brescia, che i si-
gnori _____

_____ alita di Amministratore Unico, della Socie-

ta [REDACTED]

con [REDACTED]

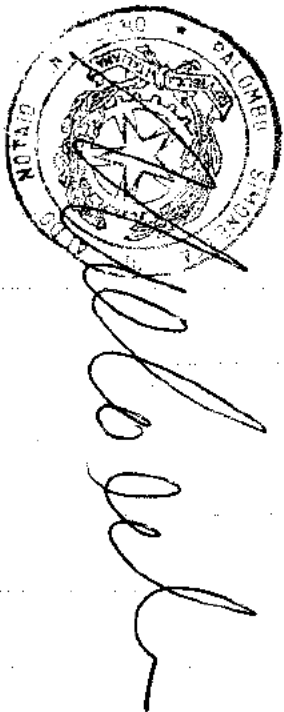
7, capitale 20.000.000 interamente versato, iscritta alla
Cancelleria del Tribunale di Brescia [REDACTED] el Regi-
stro Società, domiciliato per la carica presso la sede so-
ciale _____

[REDACTED]
in qualità di amministratore, della Società [REDACTED]

[REDACTED], Capitale 51.878.431 interamente
versato, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Brescia

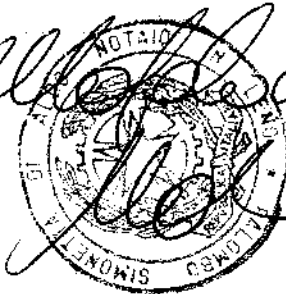
[REDACTED], domiciliato per la carica
presso la sede sociale _____

della cui identità personale io notaio sono certo, previa lo-
ro concorde rinuncia da me acconsentita all'assistenza dei
testimoni, hanno apposto in mia presenza la loro firma a mar-
gine ed in calce all'atto che precede, che per espressa loro
volontà conservo nella raccolta dei miei originali. Io notaio
attesto inoltre che le parti che hanno reso la dichiarazione
sostitutiva di atto notorio di cui sopra, sono state da me
previamente ammonite sulle conseguenze penali delle dichiara-
zioni false e reticenti. _____



Leno, ventotto Febbraio millenovecentonovantadue.

(28/02/1992).

Simonetta Palombo


Trascritto a BRESCIA

il 11-03-1992

UFFICIO DEL REGISTRO DI VEROLANUOVA

richiesta di PALOMBO dr. SIMONETTA di quietanza della somma di
L. 303.000 trecento tremila per l'atto
reg.to il 13.02.1992 al N. 325 Serie 2V Vol. di cui
allegati L. ; Registre L. 100.000 ; Trascrizione L. 100.000
Catasto L. 100.000 ; IN.V.IM. L. ; Tributi L. 3.000 con L. 441.000

N. 8995 Reg. Gen.

N. 6499 Reg. Part.

IL DIRETTORE



[Signature]

NOTA

Bolle e scritti	L. 23.500
Inq. riperforato	500
Onorario	375.870
Costi Notariato	88.068
Progr.	26.062
Costi Archivio	49.000
Costi Registro	51.500
Costi Finanze	31.500

[Signature]

**MINISTERO della GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE
BRESCIA**

**E' copia informatica autentica, rilasciata ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005,
conforme all'originale che si conserva in questo Archivio Notarile.-----**

Si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo ad uso fiscale.-----

**I diritti di rilascio della presente copia sono stati riscossi con bolletta n. 74 in
data 16 GEN 2026.**

Rilasciata in Brescia, alla data risultante dal certificato di firma digitale.

**Il Conservatore delegato
dott. Carmine BORDIERI**

Lotto 2 di 2 - Terreni

247

N. 28.043 di Repertorio

N. 6.790 di Raccolta

COMPRAVENDITA

Con quest'atto che per volontà dei sottoscritti dovrà rimanere depositato nella raccolta degli originali del Notaio che autenticcherà le loro firme, tra:

[Redacted]

dichiara di essere coniugato in comunione legale

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] che dichiara di

essere coniugata in comunione legale

[Redacted]

[Redacted]

capitale 51.878.431= interamente versato, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Brescia al [Redacted] del Registro Società, [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

in persona di [Redacted]

[Redacted] di legale rappresentante,

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione come risulta dall'art. 6 dei patti sociali, domiciliato per la carica presso la sede sociale

Si conviene e si stipula quanto segue:

[Redacted]

[Redacted]



CEDONO E VENDONO

[Redacted]

[Redacted] come sopra rappresentata, accetta ed acquista,
il seguente immobile

sito in LENO,

Appezamento di terreno agricolo nel nuovo catasto terreni
alla partita 12374

foglio 19, part. la 25 ha. 0.06.40 natura e classe Seminativo

Irriguo 3° Rendita Dominicale 10.240 Rendita Agraria 11.520

foglio 19, part. la 29 ha. 0.95.30 natura e classe Seminativo

Irriguo 3° Rendita Dominicale 181070 Rendita Agraria 171540

foglio 19, part. la 191 ha. 0.11.80 natura e classe Seminativo

Irriguo 3° Rendita Dominicale 18880 Rendita Agraria 21.240

(Tutti i redditi sono rivalutati).

Confini:

da nord-ovest Fontanile Bersaglio;

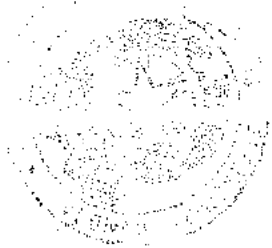
da nord-est mappali 166 e 165;

da sud-est strada Provinciale Lonato-Orzinuovi;

da sud-ovest mappali 47, canale e mappale 27.

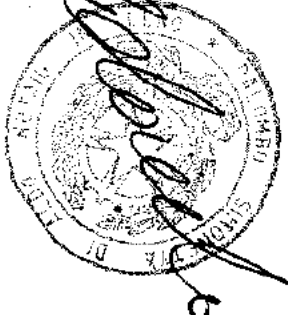
Quanto forma oggetto del presente atto viene compravenduto a
corpo, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e re-
lative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza,
nel suo attuale stato di fatto e giuridico, come finora pos-
seduto dalla parte alienante.

Provenienza:



Sanobelli Mario

Antononi Aldo



Compravendita in data 12 Luglio 1978, N. 35306/6949 di Repertorio Arici Dr. Rinaldo, registrato a Verolanuova il 28 Luglio 1978 al N. 2046, Vol. 6, trascritto a Brescia con formalità 3 Agosto 1978, NN: 15395/12152.

Garantisce la parte alienante la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto forma oggetto del presente atto, la libertà da pesi, vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura.

La parte alienante dichiara che non sono intervenute modificazioni nel vigente strumento urbanistico comunale successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sopra descritto, certificato che in originale qui si allega sotto la lettera "A"

Proprietà, possesso e godimento di quanto forma oggetto del presente atto, vengono trasferiti con effetto immediato alla parte acquirente, a vantaggio e carico della quale andranno subito le relative decorrenze.

Il prezzo a corrispettivo della presente vendita è stato tra le parti convenuto in lire

24.050.000

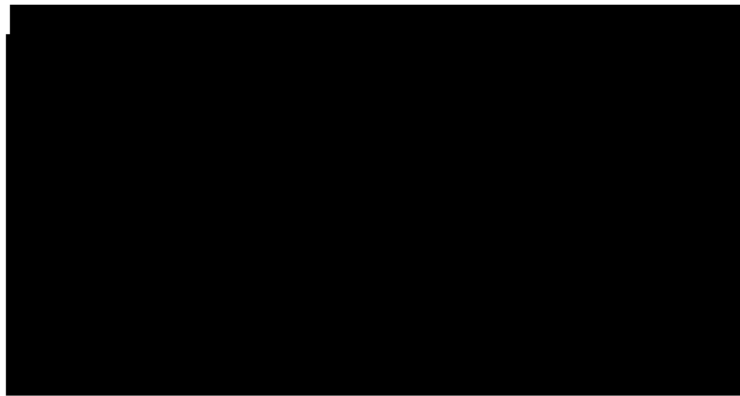
Centiquattromilioni e cinquecento lire

somma che la parte acquirente dichiara di avere già pagato alla parte venditrice, che conferma di averla ricevuta e pertanto ne rilascia ampia e definitiva quietanza liberatoria.



La parte venditrice rinuncia a qualsiasi eventuale diritto all'ipoteca legale che potesse competerle ed esonera da ogni responsabilità il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

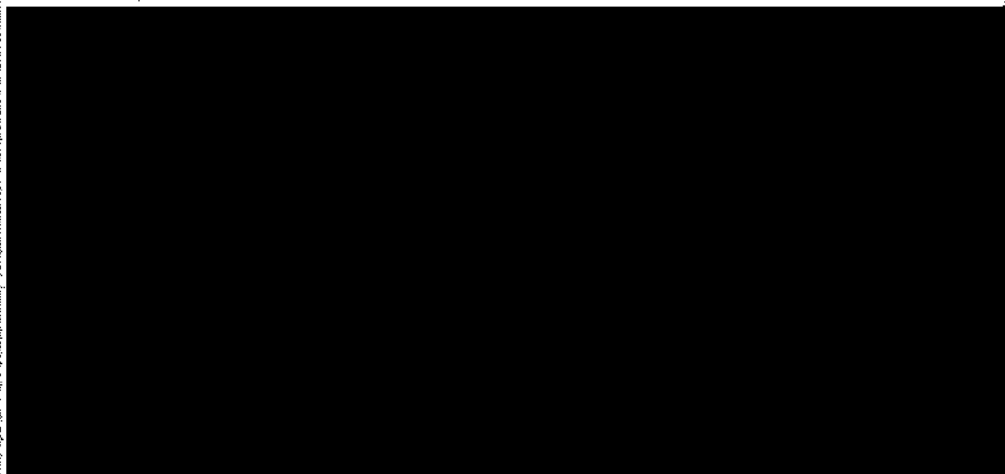
Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto vengono assunte dalla parte acquirente.



N.28.043 di Repertorio ~~—————~~ N6.7/90 di Raccolta ~~—————~~

~~—————~~ AUTENTICA DI FIRME ~~—————~~

Certifico io sottoscritta Palombo dr. Simonetta notaio in Leno iscritta presso il Collegio Notarile di Brescia, che i signori ~~—————~~



in qualita' di legale rappresentante, della Societa' " [redacted] con Se-
 de [redacted]
 interamente versato, iscritta alla Cancelleria del Tribunale
 di Brescia [redacted] Registro Societa', domiciliato
 per la carica presso la sede sociale _____
 della cui identita' personale io notaio sono certo, previa lo-
 ro concorde rinuncia da me acconsentita all'assistenza dei
 testimoni, hanno apposto in mia presenza la loro firma a mar-
 gine ed in calce dell'atto che precede, che per espressa loro
 volonta' conservo nella raccolta dei miei originali.

chitto a *Previo*
 il *31-5-89*
 N. *14687* Reg. Gen.
 N. *9994* Reg. Part.
 con L. *14000*

Leno, ventidue Maggio millenovecentoottantanove.
 (22/05/1989).

M. Palombo
M. Palombo



NOTA

Bolle e scritti	L. 12500
Ind. repertorio	500
Onorario	139446
Costo Notariato	30554
Costo Archivia	17000
Copia Registro	38000
Copia Cartario	23000

UFFICIO DEL REGISTRO DI VEROLANUOVA

A richiesta di PALOMBO dr. SIMONETTA si da' quistanza della somma di
 L. *1596000* (quattro milioni cinquecento mila) per l'atto
 reg.to il *29.5.89* al n. *571* Vol. *21* di cui
 allegati L.; Registro L. *3610000*; trascrizione L. *280000*
 Catasto L. *100000*; IN.V.IM. L. *134400*; Tributi L. *1600*

IL DIRETTORE

[Signature]



COMUNE DI LENO

PROVINCIA DI BRESCIA

Telefoni n. 906161 - 906162
Cod. Avv. Postale 25024
C. F. 88001410179

ALLEGATO A) ALL'ATTO
N. 28043/6780 DI
REP. PALOMBO DR-SIMONETTA

N. di Prot.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art.18 della Legge 28.02.1985 n.47

IL SINDACO

VISTA la richiesta in data 17/11/88 del sig. [REDACTED]
di certificazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo
Comune e catastalmente contraddistinta con il foglio n. 19 map=
pali n. 25 - 29 - 191;

VISTE le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata di cui al
vigente Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale
con deliberazione n.IV/22484 del 24/7/1987;

ATTESTA

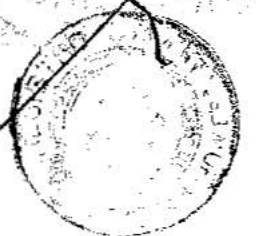
che l'area individuata catastalmente come sopra è compresa nella zona
di rispetto stradale - SRT4 - e parte zona agricola normale-E1
ed i relativi interventi edificatori sono sottoposti alle norme conte-
nute negli artt. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione
allegate al Piano Regolatore Generale.

Leno li, 17/11/1988



[Handwritten signature]

UFFICIO DEL REGISTRO DI VEROLANUOVA (Brescia)
All.to n. 2V del 29.5.89 al n. 571
Vol. [REDACTED]
Il Direttore



Allegato 7

Visura portale CENED per il Lotto 1 di 2 -
Capannone

Ricerca

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia *

BRESCIA

Comune *

LENO

Provincia catastale

BRESCIA

Comune catastale

LENO

Sezione urbana

NCT

Foglio *

1


Particella *

432

Subalterno *

3

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Non sono un robotreCAPTCHA sta modificando i termini di se [Intervieni](#)reCAPTCHA
[Privacy](#) - [Termini](#) Cerca

Ricerca

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia *

BRESCIA

Comune *

LENO

Provincia catastale

BRESCIA

Comune catastale

LENO

Sezione urbana

NCT

Foglio *

1


Particella *

432

Subalterno *

4

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Non sono un robotreCAPTCHA sta modificando i termini di se [Intervieni](#)reCAPTCHA
[Privacy](#) - [Termini](#) Cerca

Allegato 8

Comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate

Oggetto: Liquidazione Giudiziale n° 191/2025 riguardante [REDACTED]

Mittente: "bruno.gorlani@archiworldpec.it" <bruno.gorlani@archiworldpec.it>

Data: 26/11/2025, 14:45

A: dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense 11/A-25123 Brescia, Italy

Tel .030.7776184 cell. 329.0270987

arch.gorlani@gmail.com

www.archgorlani.com

iscritto all'Albo degli Architetti sezione A n°2852

Certificatore energetico per il CENED n°15347

Consulente tecnico del Tribunale Civile e Penale di Brescia

Consulente tecnico della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia n°8

C. Fiscale GRL BRN 83S15 B157Z P. Iva 03215170980

Al Responsabile dei Agenzia delle Entrate

Ufficio di Brescia

A2Sdp.brescia@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: Liquidazione Giudiziale n° 191/2025 del Tribunale di Brescia riguardante [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] relativa agli immobili siti in Leno (BS), Via Via Copernico n. 7 e meglio identificati con i seguenti mappali:

- al Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 1 - mappali:

- 432 sub. 3, Via Niccolò Copernico n. 7, p. T-1, cat. D/7, R.C. Euro 7.114,00;
- 432 sub. 4, Via Niccolò Copernico n. 7, p. T-1, cat. D/7, R.C. Euro 3.998,00;

- al Catasto Terreni - Foglio 19 - mappali:

- 25, SEMIN IRRIG cl. 03, Ha. 0.06.40, R.D. Euro 5,29 R.A. Euro 5,95;
- 29, SEMIN IRRIG cl. 03, Ha. 0.95.30, R.D. Euro 93,51 R.A. Euro 88,59;
- 191, SEMIN IRRIG cl. 03, Ha. 0.11.80, R.D. Euro 9,75 R.A. Euro 10,97;

Il sottoscritto arch. Gorlani Bruno, C. Fiscale GRL BRN 83S15 B157Z, incaricato dal Tribunale di Brescia di redigere la relazione di stima relativa alla procedura immobiliare in epigrafe,

Chiede

A questi uffici, tramite posta certificata lo stato dei contratti di locazione, riguardanti i seguenti immobili:

al Catasto Fabbricati Sez. NCT - Foglio 1 - mappali:

- 432 sub. 3, Via Niccolò Copernico n. 7, p. T-1, cat. D/7, R.C. Euro 7.114,00;
- 432 sub. 4, Via Niccolò Copernico n. 7, p. T-1, cat. D/7, R.C. Euro 3.998,00;

al Catasto Terreni - Foglio 19 - mappali:

- 25, SEMIN IRRIG cl. 03, Ha. 0.06.40, R.D. Euro 5,29 R.A. Euro 5,95;
- 29, SEMIN IRRIG cl. 03, Ha. 0.95.30, R.D. Euro 93,51 R.A. Euro 88,59;
- 191, SEMIN IRRIG cl. 03, Ha. 0.11.80, R.D. Euro 9,75 R.A. Euro 10,97;

Brescia li, 26/11/2025

Distinti Saluti

Arch. Bruno Gorlani

Allegati:

- Decreto di Nomina del Tribunale di Brescia.

Studio di Architettura Gorlani

Via Benacense 11/A – 25123 Brescia, Italy (IT)

tel. +39 030/7776184

www.archgorlani.com

info@archgorlani.com

arch.gorlani@pec.it

Il presente messaggio di posta elettronica non comporta alcun vincolo e non crea obblighi, salvo che ciò non sia espressamente previsto da un preventivo accordo scritto. Le informazioni trasmesse sono destinate esclusivamente alla persona o alla società in indirizzo e sono da intendersi confidenziali e riservate. Ogni trasmissione, inoltro, diffusione o altro uso di queste informazioni a persone o società differenti dal destinatario é proibita. Se ricevete questa comunicazione per errore, contattate il mittente e cancellate le informazioni da ogni computer.

This e-mail message does not imply or cause any obligation, unless it is provided by a previous written agreement. The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Gentile Arch. Bruno Gorlani
Esperto per la stima dei beni

Prot. rif. 374493/2025

OGGETTO: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 191/2025 del Tribunale Ordinario di Brescia [REDACTED]

Richiesta di esistenza di contratti di locazione relativi ai seguenti immobili:

- **Fabbricati siti in Leno (BS), Via Copernico n. 7, identificati catastalmente nella sez. NCT, f. 1, mapp. 432, sub. 3 e 4;**
- **Terreni siti in Leno, identificati catastalmente nel f. 19, mapp. 25, mapp. 29 e mapp. 191.**

Buongiorno,
in merito alla sua istanza in oggetto le comunico che non risultano registrati, a nome della società [REDACTED] e relativamente all'immobile in oggetto, contratti di locazione presso gli Uffici di nostra competenza.

Rimaniamo a disposizione per eventuali chiarimenti.
Distinti saluti.

IL CAPO TEAM 3 (*)
Leonardo Raso
firmato digitalmente

() Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Malinconico*

Funzionario di riferimento: Valentina Casto
Responsabile del procedimento: Leonardo Raso

Allegato 9

Copia titoli autorizzativi

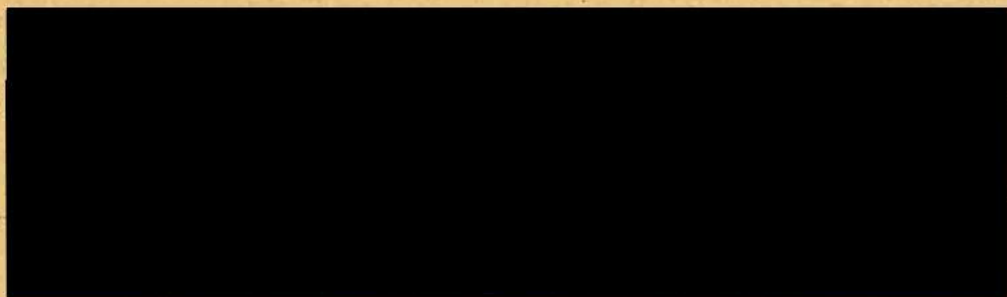


COMUNE DI LENO
PROVINCIA DI BRESCIA

ANNO
2004

DIA N. 212 04

RICHIEDENTE



ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA

Il sottoscritto **DICHIARA** ai sensi dell'art. 2, comma 60, della Legge 662/96, che tali opere non sono in contrasto con:

- gli strumenti urbanistici approvati o adottati;
- il Regolamento Edilizio vigente;
- le norme di sicurezza;
- le norme igienico sanitarie;
- le norme della Legge 13/89 e della Legge Regionale 6/89 inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- le norme della Legge 46/90 inerente le norme per la sicurezza degli impianti;
- le norme della Legge 10/91 ai fini del contenimento dei consumi di energia;



DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART 4, COMMA 12, LEGGE 493/93

Il sottoscritto, consapevole di acquistare con l'incarico la qualità di persona esercente un servizio pubblica necessità ai sensi di degli art. 359 e 481 del Codice Penale

DICHIARA

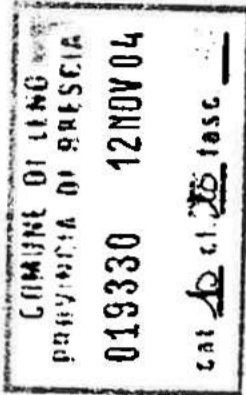
- di essere a conoscenza del contenuto dell'art. 359 del Codice Penale (egli effetti della Legge penale, sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge obbligato a valersi);
- di essere a conoscenza del contenuto dell'art. 481 del Codice Penale (chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità, attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato provare la verità, è punito con la reclusione fino ad un anno o con la multa da £. 100.000 a £. 1.000.000. Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro);
- di sapere che, in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla D.I.A., il Comune avviserà l'Autorità Giudiziarica per le determinazioni di competenza e l'ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.



COMUNE DI LENO
(Provincia di Brescia)

Spazio riservato al protocollo

Restituire copia all'interessato in data 15/12/99



Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 4, L. 04/12/1993, N°493 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.**

Il responsabile del procedimento è il sig.

212 04

N° D.I.A.:

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI LENO.

Il sottoscritto con sede in Leno Via Copernico n° 7

(..... Legale rappresentante sig. Comparoni Aldo nato a Leno il 09/07/33 nella sua qualità di proprietario dell'immobile ubicato in Leno Via Copernico n. 7 e contraddistinto al N.C.T.R. al foglio n° 1 mappali n° 432 ricompreso in zona urbanistica D/1 dal vigente strumento urbanistico generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993, n° 493 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale 19 novembre 1999, n° 22 e successiva circolare interpretativa,

COMUNICA

che trascorsi 30 (trenta) giorni dalla data di consegna al protocollo della presente, daranno inizio agli interventi edilizi di seguito descritti ed individuati nell'allegato "A" del D.G.R. 25 settembre 1998, n° 6/38573:

- a Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- b Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- c Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- d Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.
- e Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso.
- f Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni.
- g Variante in corso d'opera a concessione edilizia n° del.....
- h Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo.
- i Ristrutturazione edilizia.
- j Sovralzo.
- k **Ampliamento uffici**
- l Demolizione e ricostruzione edilizia.
- m Nuova costruzione.
- n Recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 15/96.

Ai fini delle rispettive responsabilità dichiara che:
IL PROGETTISTA dell'intervento sopraindicato è il sig. Arch. Marazzi Piermario
CF MRZ PNN 50P08 E526T iscritto albo professionale degli architetti
della provincia di Brescia al n° 931 con studio in Leno
via Badia n° 90 tel. 0309067104

IL DIRETTORE DEI LAVORI dell'intervento sopraindicato è il sig. GIORGIO FRASSINE
CF FRSQRSGA298157X iscritto albo professionale degli ARCHITETTI
della provincia di BRESCIA al n° 1213 con studio in QUINZANO D'OGIO
via A. VOLTA n° 3 tel. 030.933489

L'ESECUTORE dell'intervento sopraindicato è GUARNEBIL ARREDIMOBILI S.R.L.
CF 020664530174 P.IVA 00679980987 con sede in LUMEZZANE
Via RAGAZZI DEL '99 n° 68 tel. 030.826010

In ottemperanza a quanto disposto dall'ad. 4 della Legge 4 dicembre 1993, n° 493 e successive modificazioni ed integrazioni, allega alla presente denuncia di inizio attività edilizia la documentazione di seguito elencata, assicurando che verrà tempestivamente prodotta la documentazione il cui deposito sia prescritto prima dell'inizio lavori:

- Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento
- Elaborati grafici estratto P.R.G.
- estratto mappa
- estratto aerofotogrammetrico
- piante di rilievo di progetto di comparazione
- sezioni di rilievo di progetto di comparazione
- prospetti di rilievo di progetto di comparazione
- particolari costruttivi, se necessari

- Ricevuta dei diritti di segreteria di L. 30.000
- Dimostrazione dei parcheggi ai sensi della Legge 122/89
- Relazione tecnica ed elaborato grafico ai sensi della Legge 13/89
- Progetto degli impianti ovvero dichiarazione di esenzione ai sensi della Legge 46/90
- Progetto e relazione per contenimento consumi energetici (Legge 10/91)
- Nulla osta A.N.A.S. o Provincia per distanza dalle strade o apertura nuovi accessi carrai
- Nulla osta dei Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi
- Computo metrico estimativo o comunicazione di procedere al calcolo del costo di costruzione come previsto dalla Legge 10/77
- Convenzione registrata con il confinante per le costruzioni a confine
- Denuncia delle opere in C.A. ai sensi della Legge 1086/71
- L.447/95: previsione impatto acustico

Il sottoscritto Comparoni Aldo residente in Leno
via T. Speri n° 51 CF
proprietario dell'immobile sopra
descritto, autorizza l'esecuzione dei lavori in parola.
..... il,

VISTO: per accettazione
IL DIRETTORE DEI LAVORI


IL COSTRUTTORE

GUARNEBIL ARREDIMOBILI S.R.L.
di Guarneri Primo e F.lli
Via Ragazzi del '99 n. 60
25067 LUMEZZANE S.A. (Brescia)
Cod. Fisc. 02064330174
Partita IVA 00679980987

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI LAVORI
ED ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto Arch. Marazzi Piermario CF MRZ PNN 50P08 E526T
tecnico incaricato iscritto con studio in Leno Via Repubblica n° 23
tel. 0309067104 iscritto all'albo professionale degli architetti
della provincia di Brescia al n° 931 progettista dei lavori relativi alle opere di cui alla
presente comunicazione, si assume piena responsabilità in merito alla veridicità ed alla esattezza dei grafici
presentati ed alla regolare esecuzione delle seguenti opere:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI LAVORI

Trattasi di opere relative all'ampliamento della zona uffici al piano primo.

I RAPPORTI ABBEZZATI E ILLUMINAZI SARANNO GARANTITI
MEDIANTE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI MECCANICI
DA PROGETTO ALLEGATO

IL PROGETTISTA




COMUNE DI LENO

UFFICIO TECNICO

Via Dante, 3 - 25024 Leno (Brescia)

Telefono 030904647 - Fax 0309038305

e-mail info@comune.lenobrescia.it

C. F. 88001410179 - P. IVA 00727240988

Prot. n° 22206...../ut/lc

Rif. Prot. n° 20040019330 del 12-11-2004

Spett.le

VIA COPERNICO N. N. 7
25024 PORZANO LENO (BS)

Oggetto: **VERSAMENTO ONERI PER DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

In riferimento alla Vostra comunicazione di inizio attività edilizia, presentata in data 12-11-2004, prot. 20040019330 ed identificato con numerazione progressiva **DIA - 212 - 2004**, con la presente si comunica:

- che in data 07-12-2004 il responsabile del procedimento, geom. Losio Christian, ha proceduto all'istruttoria della pratica medesima;
- che ai sensi dell'art. 4 comma 10 della Legge 4 dicembre 1993, n° 493 e successive modifiche ed integrazioni, l'ammontare del contributo da corrispondere a norma dell'art. 16 del DPR 06-06-2001, n. 380 da versare presso la Tesoreria comunale è stato così determinato:

Urbanizzazione Primaria	257,69
Urbanizzazione Secondaria	204,52
RSU	81,81
Totale contributo di costruzione di Euro	544,02

Diritti di segreteria	92,96
------------------------------	--------------

Ai sensi di quanto disposto dalla vigente legislazione, l'ammontare complessivo del contributo dovrà essere corrisposto secondo le modalità previste dalla Deliberazione Consigliare n° 26/87:

- Versamento dell'importo in unica soluzione entro **TRENTA GIORNI** dalla data di notifica del presente avviso;
 - Versamento rateizzato con:
 - diritti di segreteria da versare contestualmente alla prima rata;
 - 1^a Rata di € 272,01 pari al 50% del contributo di costruzione entro il termine sopra indicato;
 - 2^a Rata di € 272,01 pari al restante 50% entro il **30-11-2005**.
- L'importo rateizzato dovrà essere coperto da fidejussione e all'atto del pagamento sarà maggiorato dell'interesse legale e verrà adeguato nel caso siano intercorse variazioni negli oneri di costruzione.

IL PAGAMENTO può essere effettuato in contanti (recandosi direttamente con la presente presso la Tesoreria Comunale), tramite bonifico bancario o tramite assegno circolare non trasferibile intestato "TESORERIA COMUNALE DI LENO" - Banco di Brescia - agenzia n. 1 - c/c 27018 - cod. ABI 03500 - cod. CAB 54630 cod. CIN Y.

Nel caso di ritardato pagamento verranno applicate le sanzioni previste dal 2° comma dell'art. 42 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380. In questo caso, prima di effettuare il versamento, rivolgersi all'ufficio ragioneria per procedere al calcolo del nuovo importo dovuto.

I lavori in oggetto potranno iniziare ESCLUSIVAMENTE 30 giorni dopo la data di presentazione e comunque non prima di aver assolto il pagamento degli oneri di cui sopra.

Leno, 07-12-2004



IL RESPONSABILE DI POSIZIONE
Benedetti geom. Pierangelo

RELAZIONE DI NOTIFICA Il sottoscritto Messo Notificatore dichiara che copia del presente avviso è stato notificato oggi

15-12-04 al Sig. ARCA MARAZZI P. NAUDO

nella sua qualità di TECNICO

IL RICEVENTE

IL MESSO NOTIFICATORE



COMUNE DI LENO
Provincia di Brescia

Telefono 030904647
Fax 0309038305
www.comune.lenno.bs.it
servizi.territoriale@comune.lenno.bs.it



316214

Prot. n°/VI.03.02/ut/ds
Prot. Rif. 20130015372 del 06-12-2013

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
(Art. 25 del DPR 06-06-2001, n. 380 e s.m.i.)

Il Responsabile del Servizio

- Vista la domanda presentata in data 06-12-2013 prodotta dal [redacted] a nome e per conto della [redacted] [redacted] endente ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo all'edificio sito in Leno Via N. Copernico n. 7 (Fg. 1 mappale 432 sub. 3 - 4 del Comune Censuario di Leno) avente destinazione artigianale, realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:
- Denuncia inizio attività n° 212 del 12-11-2004;
 - Permesso di costruire n° 6101 (PE 53-2012) del 13-08-2012.
- Vista la documentazione in atti e la dichiarazione di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

autorizza

che l'immobile premenzionato venga adibito all'uso indicato nelle tavole di progetto approvato e nella corrispondente denuncia di iscrizione/variazione catastale presentata all'UTE in data 19-12-2012 Prot. n. BS0352069.
Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Leno, li 24-12-2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dagani geom. Stefano



IL RESPONSABILE AREA
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Lois geom. Christian

PARERE TECNICO

DIA N° 212 - 2004

COMMITTENTE: **COMPARONI ALDO srl**

• DESCRIZIONE:	trattasi della realizzazione di una nuova zona al piano primo da adibire ad uffici
• ZONA URBANISTICA:	D1 - produttiva esistente e di completamento
• SUPERFICIE LOTTO:	3.806,00
• INDICE DI EDIFICABILITÀ:	50%
• SUPERFICIE COPERTA:	invariata
• SLP AMMESSA:	2.854,50
• SLP REALIZZATA:	2.384,03 di cui 99,00 in progetto
• SUPERFICIE A VERDE NECESSARIA:	III
• SUPERFICIE A VERDE REALIZZATA:	III
• LEGGE 122/89:	III
• PARAMETRI URBANISTICI:	III
• PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	III

PARERE FAVOREVOLE

Leno 7 dicembre 2004

IL RESPONSABILE DI POSIZIONE
Benedetti geom. Pierangelo



ISTRUTTORE
AREA TECNICA
Losio geom. Christian



PARERE TECNICO

DIA N° 212 - 2004

COMMITTENTE: COMPARONI ALDO srl

• DESCRIZIONE:	trattasi della realizzazione di una nuova zona al piano primo da adibire ad uffici
• ZONA URBANISTICA:	D1 - produttiva esistente e di completamento
• SUPERFICIE LOTTO:	3.806,00
• INDICE DI EDIFICABILITÀ:	50%
• SUPERFICIE COPERTA:	invariata
• SLP AMMESSA:	2854,50
• SLP REALIZZATA:	necessaria dimostrazione analitica di calcolo
• SUPERFICIE A VERDE NECESSARIA:	///
• SUPERFICIE A VERDE REALIZZATA:	///
• LEGGE 122/89:	///
• PARAMETRI URBANISTICI:	///
• PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	///

PARERE SOSPENSIVO

Leno 18 novembre 2004

IL RESPONSABILE DI POSIZIONE
Benedetti geom. Pierangelo

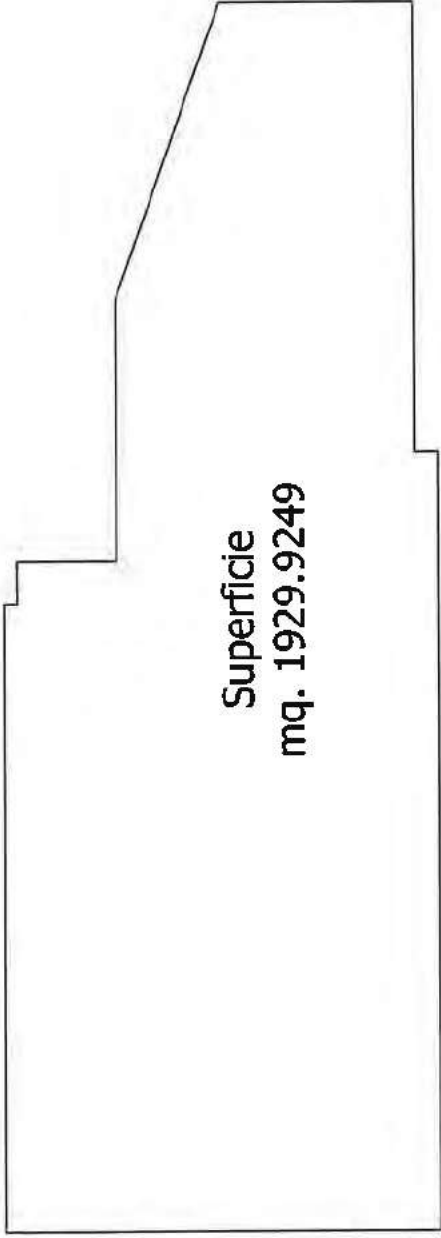


ISTRUTTORE
AREA TECNICA
Losio geom. Christian



ELENCO DOCUMENTI MANCANTI:

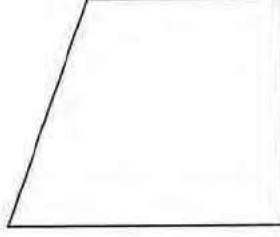
- Dimostrazione analitica della SLP complessiva



Superficie
mq. 1929.9249

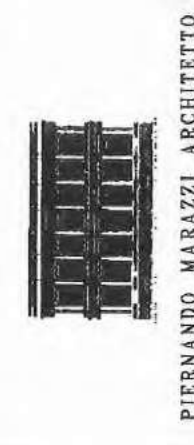


Superficie
mq. 223.5600



Superficie
mq. 230.5500


SLP COMPLESSIVA
MQ. 2.384,0349



COMUNE DI LENO
 PROVINCIA DI BRESCIA
AMPLIAMENTO UFFICI
 in Perzano di Leno - Via Copernico, 7

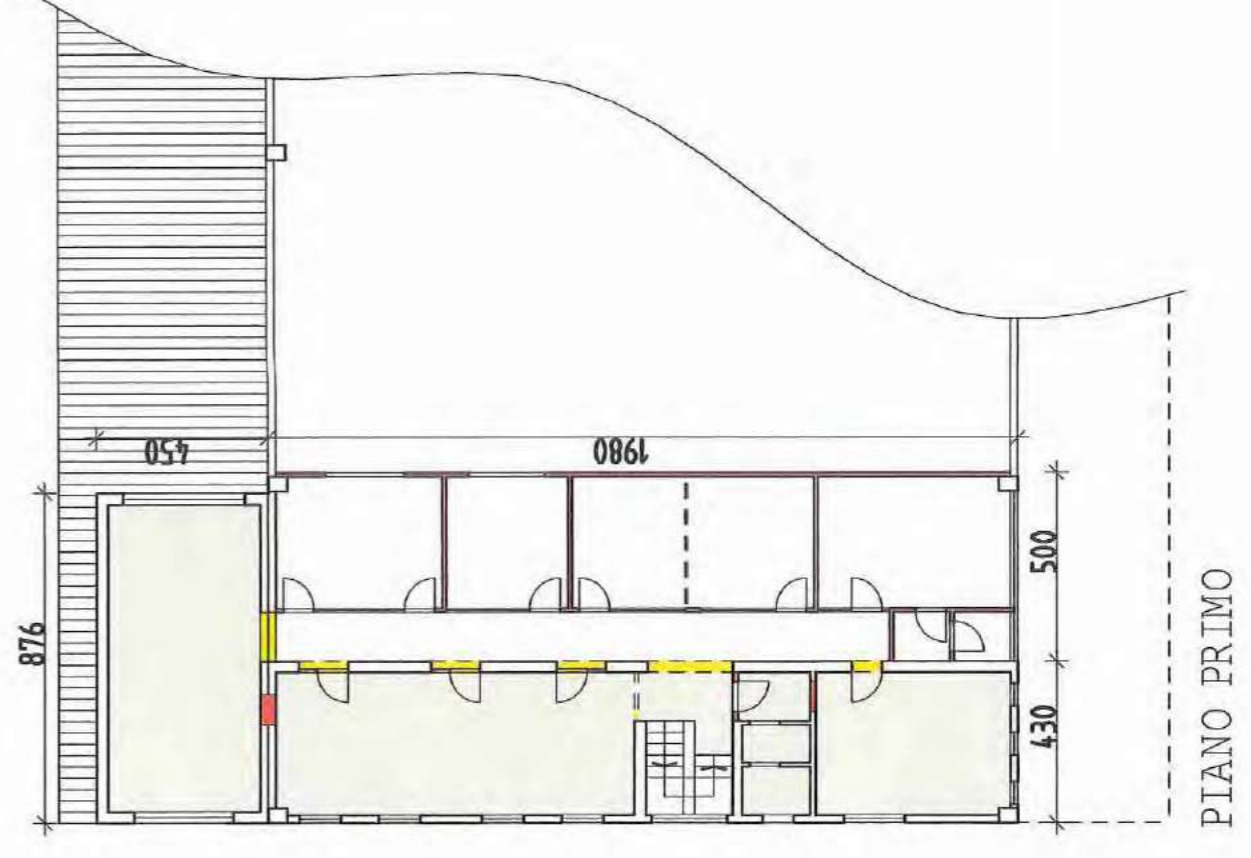
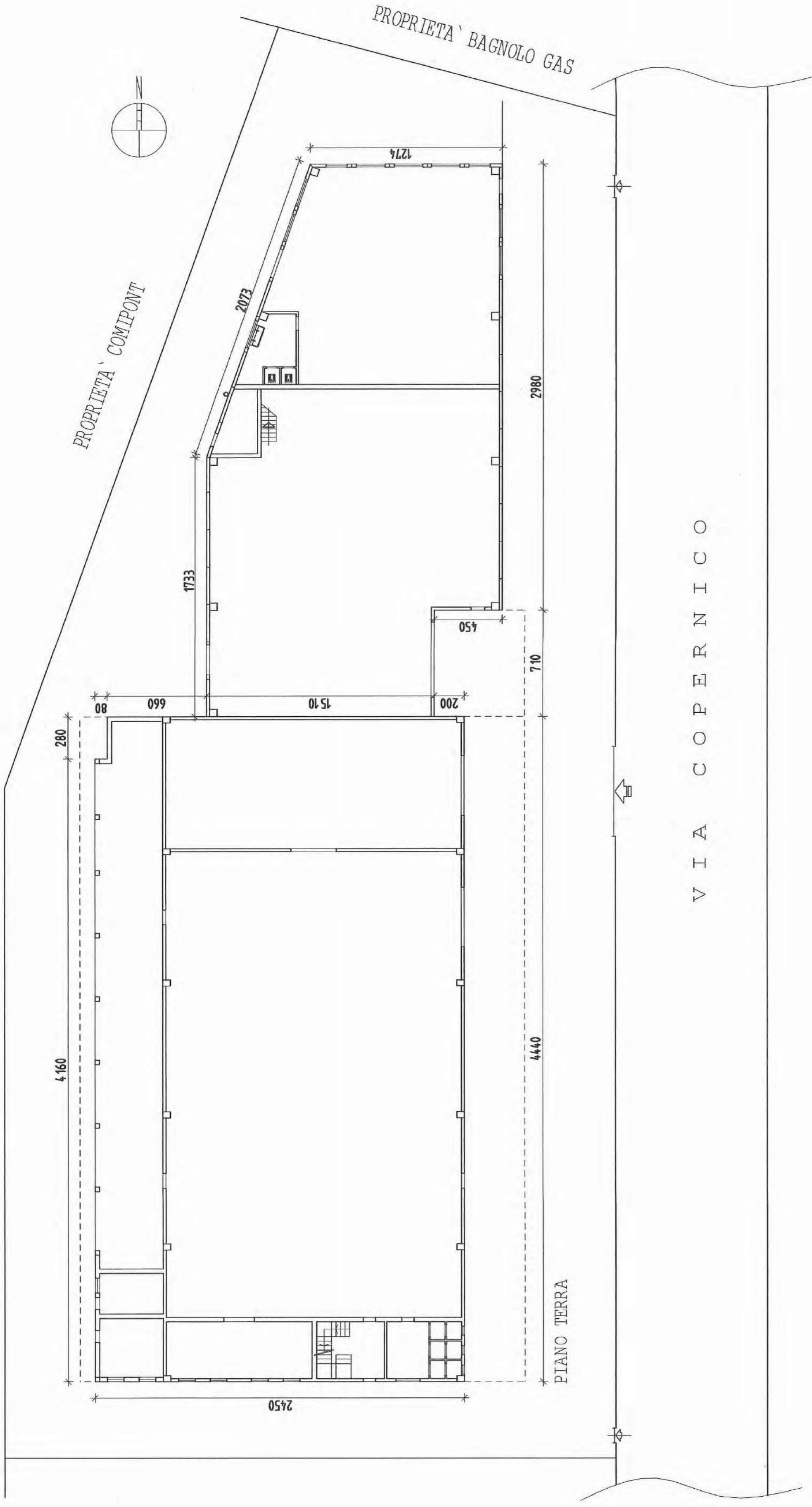
ARCHITETTURA & URBANISTICA - Piermario Marazzi Architetto - 25024 LENO (BS) - Via Bado, 50 - Tel. 030-906704 - cf. n. IMZ PAV ESP08 E201

PIANIMETRIA	COMMITTENTE:	TAVOLA N°
DISEGNO N°		1
DATA	AGGIORNAMENTI	SCALA
novembre 2004		1:200



COMUNE DI LENO
 PROVINCIA DI BRESCIA
019330 12 NOV 04
 cat. 25 cl. 25 tess.

PROGETTO ALLEGATO ALLA
DIA
N° 212 DEL 12 NOV. 2004
 Il Responsabile di Posizione
 Geom. Piermario Marazzi



DATI PLANIVOLUMETRICI: (desunti dalla C.E. n° 4607 del 9/1/98)
 (z. n. o. - D/1)
 (variante n° 4647 del 25/03/98)

A) SUP. LOTTO	mq 3.806,00
B) SUP. COPERTA ESIST.	mq 1.748,60 < 1/2 di A (invariato)
C) SUP. LORDA PAV. ESIST.	mq 2.118,96
D) SUP. LORDA PAV. N.C.	mq 99,00
E) SUP. LORDA PAV. TOT.	mq 2.217,96 < 0,75 di A



COMUNE DI LENO
 PROVINCIA DI BRESCIA
AMPLIAMENTO UFFICI
 in Porzono di Leno - Via Copertino, 7

ARCHITETTURA e URBANISTICA - Pierandrea Marazzi Architetto - 25024 LENO (BS) - Via Bardo, 90 - Tel. 030-906704 - c.f. n° 042.741.50008 ES051

PIANTE
 Plan First
 Scale 1:50
 DISEGNO N°
 DATA novembre 2004
 AGGIORNAMENTI
 SCALA 150

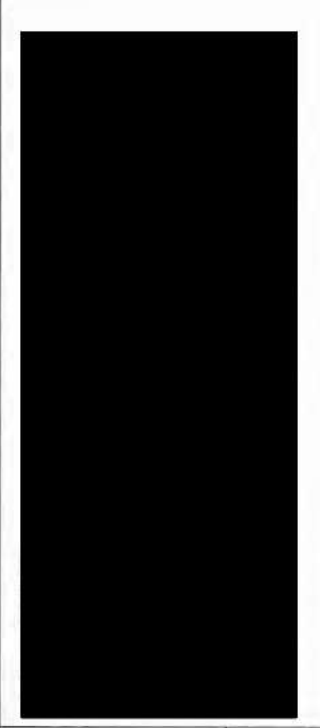


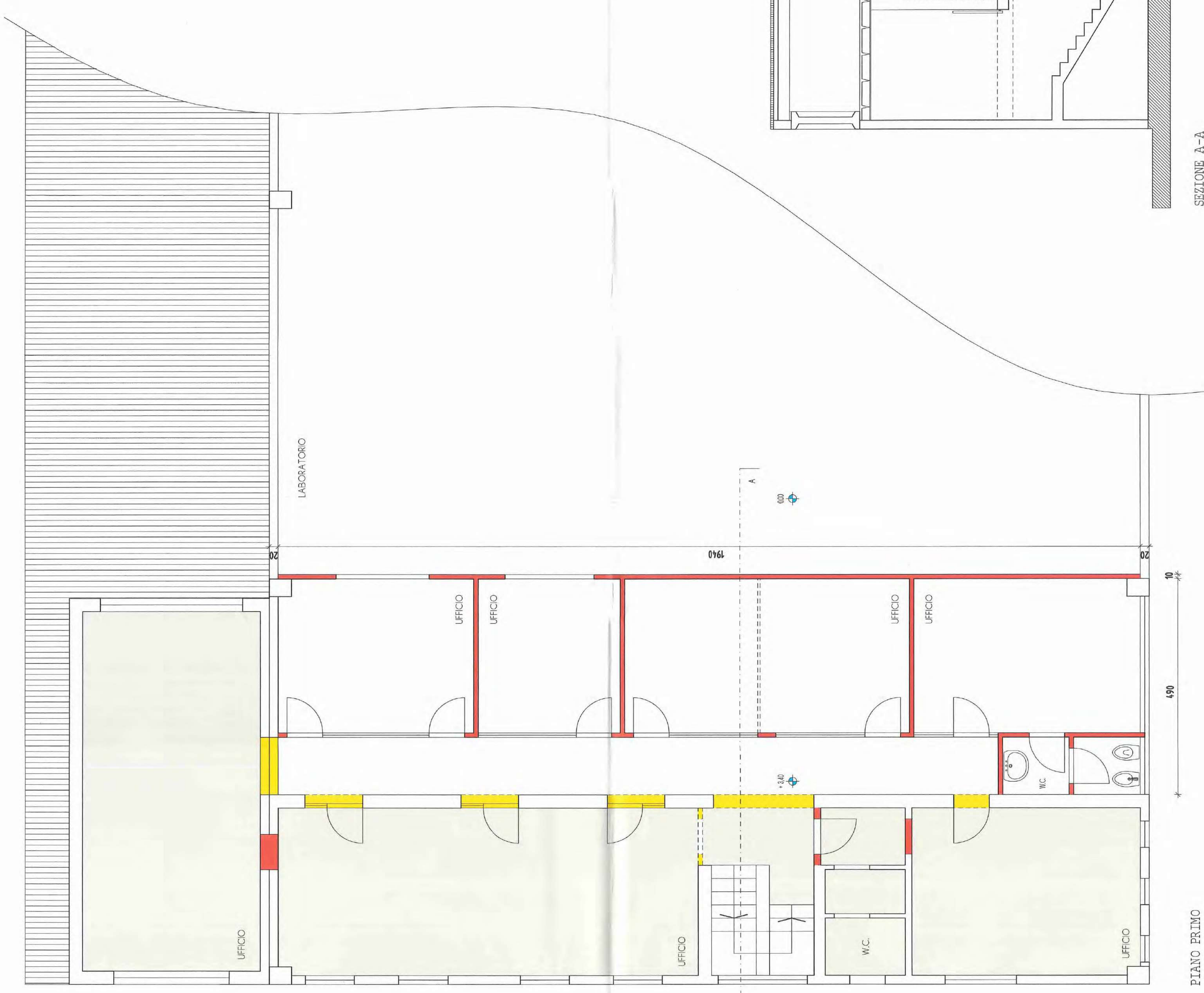
TAVOLA N°
2

COMUNE DI LENO
 PROVINCIA DI BRESCIA
 019330 12 NOV 04
 con il sig. lasc. n° 2002

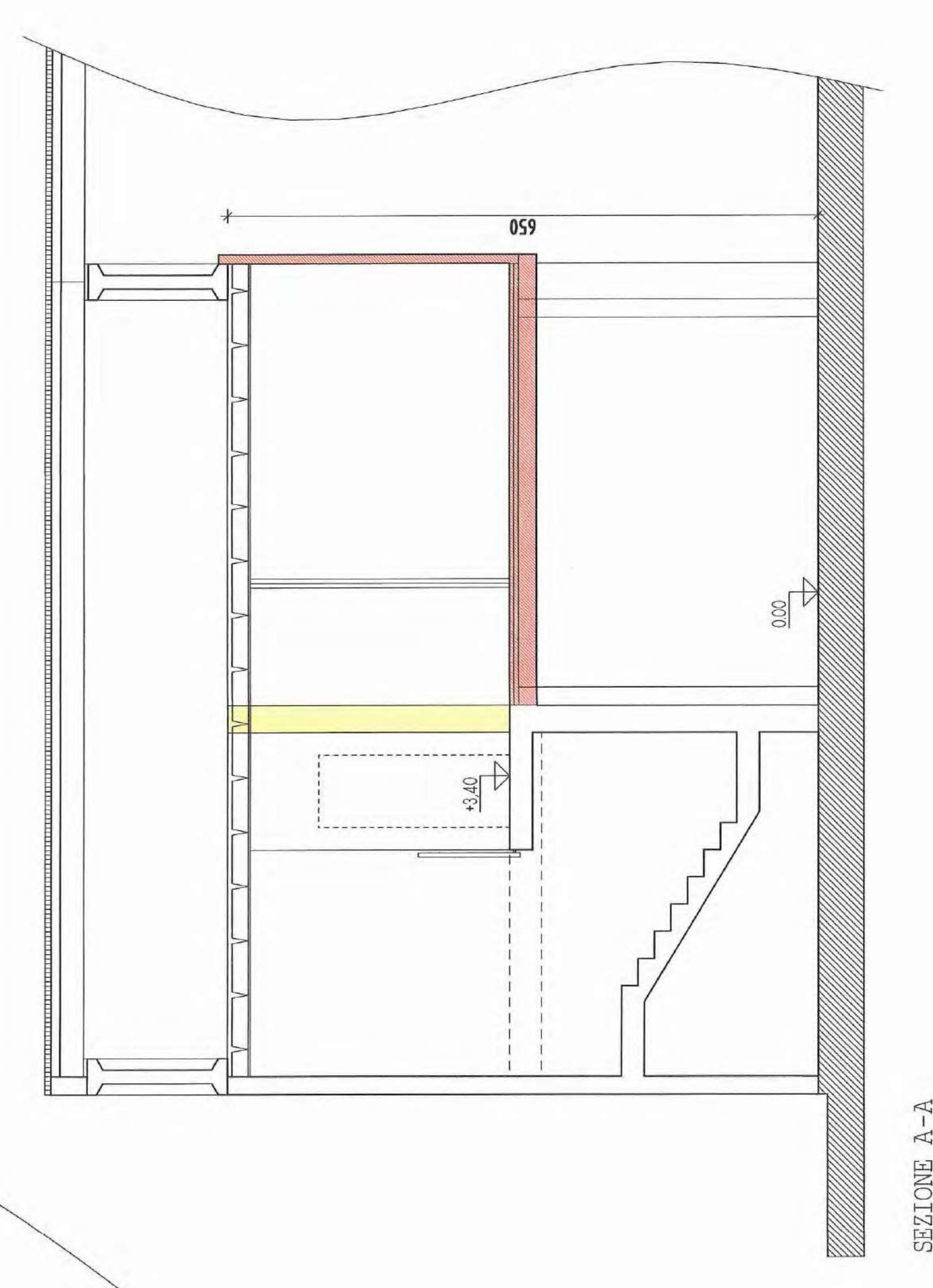


PROGETTO ALLEGATO ALLA
 DIA
 N° 212 DEL 12 NOV 2004
 Il Responsabile di Posizione
 Comm. Benedetti Pierandrea

Pierandrea Marazzi



PIANO PRIMO



SEZIONE A-A



COMUNE DI LENO

PROVINCIA DI BRESCIA

ANNO 20 12

6101

53/12

PERMESSO DI COSTRUZIONE N.

DPR 06-06-2001, n. 380

Proprietario: [REDACTED]

Presentato a:

Finalità della costruzione: SANATORIA PER AMPLIAMENTO E MODIFICHE INTERNE

TIPO DI PERMESSO SANATORIA
(con oneri, agevolata, gratuita)

DOMANDA DI PERMESSO
presentata il 05.06.2012

PASSATA AL TECNICO COMUNALE
il

SOTTOPOSTA ALLA COMMISSIONE EDILIZIA IL

RILASCIATO PERMESSO
il 13/08/2012

DOMANDA DI AGIBILITÀ
presentata il

DEPOSITATA ALL'ASL
il 20/06/2012

RILASCIATA AUTORIZZ. DI AGIBILITÀ
il



PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
ART. 36 DPR 06-06-2001, n. 380;

IL RESPONSABILE

- Vista la domanda presentata in data 05-06-2012 con la quale la ditta [redacted] (BS) chiede il permesso di costruire in sanatoria per ampliamento e modifiche interne, in VIA COPERNICO N. 7 PORZANO - 25024 LENO (BS) individuato al catasto fg. 1 map. 432 censuario di Leno da adibirsi ad uso artigianale di proprietà dello stesso, e ricadente in zona urbanistica omogenea DI - produttiva consolidata e di completamento del PGT vigente;

Progettista: **MANCINI TIBERIO MNCTBR55T13E526Q VIA MAZZINI G. N. 17 - 25024 LENO (BS)**

Direttore Lavori:

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;
- Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 13-08-2012;
- Visto il parere favorevole reso dall'ASL di Brescia in data 17-07-2012;
- Accertato che con deliberazione di Consiglio Comunale del 30-09-2005 n. 37, è stata soppressa la commissione edilizia;
- Visti gli articoli 33, 35, 43 e 44 della LR 11-03-2005, n. 12 e l'art. 15 del DPR 06-06-2001, n. 380;
- Viste le Leggi Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- Calcolato il contributo del costo di costruzione e oneri di urbanizzazione € 516,00.

RILASCI A

Alla ditta [redacted] il permesso di costruire in sanatoria, salvi i diritti di terzi, per l'esecuzione del lavoro sopra indicato, in conformità alle disposizioni del regolamento edilizio e d'igiene, nonché delle seguenti condizioni:

1. in tutti i locali sia assicurata l'aerazione con continuità ricorrendo anche ad idonei mezzi di ventilazione sussidiaria e di ventilazione meccanica o ad impianto di condizionamento riconosciuto idoneo.

Dal Municipio, addì 13-08-2012

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dagani geom. Stefano



IL RESPONSABILE AREA
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Losio geom. Christian

Il sottoscritto incaricato dichiara:

- che il presente permesso di costruire in sanatoria è stato affisso per estratto all'Albo pretorio in data 22/08/2012 e vi rimarrà pubblicato per 15 giorni consecutivi.
- di aver consegnato in data 29/08/2012 il presente mediante consegna di copia a mani di [redacted] del provvedimento notificato il 22/08/2012

IL RICEVENTE

[redacted]

L'INCARICATO

Il Responsabile del Procedimento
geom. Stefano Dagani



COMUNE DI LENO
 Provincia di Brescia

Telefono 030904647
 Fax 0309038305
 www.comune.lenno.bs.it
 servizi.territoriali@comune.lenno.bs.it

Spazio riservato al protocollo

COMUNE DI LENO
 PROVINCIA DI BRESCIA - SERVIZIO PROTOCOLLO
 DOCUMENTI PRESENTATI

in data **05 GIU. 2012**

008179

PROT. N. **008179**
 CAT. **03**
 FASC. **02/12**

Aggiornamento modello Circa del giugno 2008

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62

Entrate

00003273 000071A4 40GS3001
 00126430 22/09/2011 09:04:41
 0001-00009 0BF187E141FA8390
 IDENTIFICATIVO : 01100999371081

0 1 10 009937 108 1

DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
(Art. da 33 a 40 della LR 11-03-2005, n. 12 e s.m.i.)

Al Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Leno

Il sottoscritto [redacted] a Leno [redacted]
 e residente in LENO via Tito Speri n. 51

codice fiscale, telefono, per conto:

- proprio
- proprio e dei soggetti elencati nella tabella alla pagina successiva
- della ditta [redacted] codice fiscale [redacted] avente sede in BRESCIA via SARDEGNA n. 7 che rappresenta in qualità di **legale rappresentante**

**DOCUMENTO CONSEGNATO
 AI SEGUENTI UFFICI:**

EDILIZIA PRIVATA

avente titolo alla presentazione della richiesta di permesso di costruire in quanto:

- proprietario
- comproprietario con i soggetti elencati nella tabella alla pagina successiva
- affittuario usufruttuario comodatario, e pertanto autorizzato dai proprietari dell'immobile

CHIEDE

il **permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 38 della LR 11-03-2005, n. 12 e s.m.i., per:

- intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera b) della LR 12/2005 e s.m.i.
- intervento di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera c) della LR 12/2005 e s.m.i.
- intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della LR 12/2005 e s.m.i.
- intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e) della LR 12/2005 e s.m.i.
- variante a PdC/Dia n. del
- altro: **sanatoria**

dell'immobile ubicato a Leno in via Copernico n.

contraddistinto al NCT al foglio 01 mappali 432

e ricompreso in zona urbanistica dal vigente strumento urbanistico ed avente destinazione d'uso

- residenziale direzionale commerciale agricola
- industriale artigianale altro:

Si elencano di seguito le pratiche edilizie precedenti presentate ed inerenti l'immobile oggetto dell'intervento (dati obbligatori se esistenti):

DIA 212/2004

Si precisa che l'immobile:

- non è inserito in alcun piano attuativo vigente
- è inserito nel piano denominato approvato con deliberazione di GC/CC n. del e convenzionato con atto notaio del rep.....

Il **progettista** dell'intervento sopraindicato è il sig. **MANCINI TIBERIO**
 codice fiscale **MNCTBR55T13E526Q**, iscritto all'albo professionale dei Geometri
 della provincia di **Brescia** al n. **2916**, con studio in **Leno**
 via **Mazzini** n. **17**, tel **030.9038748**

Il **direttore lavori** dell'intervento sopraindicato è il sig.
 codice fiscale, iscritto all'albo professionale de
 della provincia di al n., con studio in
 via n., tel

Prima o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori verrà reso noto l'esecutore dell'intervento medesimo.

**Tabella riepilogativa degli altri soggetti aventi titolo
 che sottoscrivono in solido la presente domanda di permesso di costruire**

[REDACTED]
e residente in Leno via Tito Speri n. 51 codice fiscale, in qualità di <input checked="" type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> comproprietario <input type="checkbox"/> Firma per assenso.....
..... nato a il e residente in via n. codice fiscale, in qualità di <input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> comproprietario <input type="checkbox"/> Firma per assenso.....
..... nato a il e residente in via n. codice fiscale, in qualità di <input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> comproprietario <input type="checkbox"/> Firma per assenso.....
..... nato a il e residente in via n. codice fiscale, in qualità di <input type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> comproprietario <input type="checkbox"/> Firma per assenso.....

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme dello strumento urbanistico e della Legge Urbanistica nonché dei regolamenti in materia edilizia e di igiene.

Leno 30.05.2012

[REDACTED]



Il progettista

Dichiarazione di responsabilità

Il sottoscritto....., progettista dell'intervento di cui alla presente domanda e titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria responsabilità penale che assume ai sensi dell'articolo 76 del T.U. approvato con DPR 445/2000, nel caso di dichiarazione non veritiere e falsità degli atti,

DICHIARA

la veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente domanda. Inoltre dichiara:

in relazione alla normativa in materia igienico-sanitaria, che

- l'intervento è conforme alle norme igienico-sanitarie contenute nel vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- richiede che il parere igienico sanitario dell'ASL sia acquisito direttamente dall'ufficio tecnico comunale ed a tal fine allega copia della ricevuta di versamento dei diritti sanitari.

in relazione alla normativa in materia di sicurezza degli impianti, che

- l'intervento, in base a quanto previsto dalla normativa vigente, è escluso dall'obbligo della progettazione inerente gli impianti.
- allega alla presente copia del progetto degli impianti relativi all'intervento in oggetto.

in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che

- l'intervento, in base a quanto previsto dalla normativa vigente, non è soggetto a parere dei Vigili del Fuoco.
- allega alla presente copia della domanda di parere di conformità antincendio presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

in relazione alla normativa in materia di terre e rocce di scavo, che

- le stesse saranno utilizzate per gli usi previsti dall'art. 186 comma 1 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Pertanto si allega progetto di destinazione delle terre e rocce di scavo.
- le stesse non saranno utilizzate nel rispetto delle condizioni dell'art. 186 comma 1 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e pertanto, secondo quanto previsto al comma 5 del medesimo articolo, saranno sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti.

in relazione alla normativa in materia di prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, che

- l'intervento, in base a quanto previsto dalla normativa vigente, è escluso dall'obbligo della presentazione della scheda prevenzionale.
- allega alla presente copia della scheda prevenzionale contro i rischi di caduta dall'alto.

in relazione alla normativa in materia di certificazione energetica degli edifici, che

- è a conoscenza della normativa esistente e degli obblighi ad essa correlati in materia di risparmio e certificazione energetica degli edifici. Si impegna a realizzare lo stesso in conformità alla normativa ed a produrre agli uffici preposti ogni successivo documento necessario.

in relazione all'onerosità del presente permesso di costruire, che

- l'intervento è gratuito e non è dovuto il contributo di cui all'art. 43 della LR 11-03-2005, n. 12 e s.m.i. in quanto:
 - trattasi di intervento previsto dall'art. 17 comma 3, lettera.....) del DPR 06-06-2001, n. 380 e s.m.i.
 - trattasi di intervento diverso da quelli previsti all'art. 33 e 41 della LR 11-03-2005, n. 12 e s.m.i.
- l'intervento è oneroso e pertanto:
 - per le nuove costruzioni:**
 - allega il prospetto di cui all' art. 11 D.M. 10-05-1977 e la proposta di determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 11-03-2005, n. 12 e s.m.i.
 - per gli interventi di ristrutturazione:**
 - allega computo metrico estimativo della opere da realizzare.
 - comunicato di procedere al calcolo del costo di costruzione come previsto dalla legge 10/77.

in relazione alle normative civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che

- l'intervento è conforme alle norme di Codice Civile e alle norme integrative allo stesso e non lede alcun diritto di terzi, con assoluto sollievo di ogni eventuale responsabilità del Comune.
- è stato ottenuto l'assenso scritto da parte di terzi controinteressati, che si allega alla presente, all'esecuzione dell'intervento.

Leno 30.05.2012

Il progettista



Documentazione allegata al permesso di costruire

Il progettista allega alla presente domanda di permesso di costruire i seguenti documenti¹ previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento edilizio:

Edilizia residenziale

- Attestazione di pagamento dei diritti sanitari ovvero autocertificazione (nei casi previsti dall'art. 38 comma 1 LR 12/2005 e s.m.i).
- Relazione tecnica.
- Richiesta di autorizzazione allo scarico e relativa planimetria per ottenere autorizzazione di cui al D. Lgs. 152/06 e s.m.i..
- Planimetria con indicazione delle dimensioni del lotto, distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, arretramenti stradali e dimostrazione della superficie destinata a verde permeabile.
- X Piante con indicazione delle quote esterne ed interne, dimensioni delle aperture, destinazione, superficie e RAI dei vari locali nonché la pianta della copertura.
- X Sezioni quotate con riferimento alla quota della strada (+0,00).
- X Prospetti con indicazione dei materiali di finitura ed eventuali edifici confinanti.
- Calcolo analitico del volume oggetto dell'intervento.
- X Elaborati grafici di comparazione nei casi di ristrutturazione.
- Computo metrico estimativo o comunicazione di procedere al calcolo del costo di costruzione come previsto dalla legge 10/77.
- Dimostrazione dei parcheggi ai sensi della legislazione vigente.
- Dichiarazione di conformità, relazione tecnica ed elaborato grafico ai sensi art. 77 DPR 06-06-2001, n. 380 e s.m.i. (eliminazione barriere architettoniche).
- Documentazione fotografica.
- Nulla osta dei Vigili del fuoco, Sovrintendenza ai beni architettonici ed ambientali o altri enti pubblici.
- Progetto degli impianti.
- Scheda prevenzionale contro i rischi di caduta dall'alto.
- Progetto di destinazione delle terre e rocce di scavo.
- Convenzione registrata con confinante.
-
-
-

Edilizia ad uso produttivo e commerciale

Oltre a quanto richiesto per l'edilizia residenziale è necessario presentare:

- Scheda prevenzionale in duplice copia.
- LR 13/2001: previsione impatto acustico (art. 7) **obbligatoria.**

Edilizia ad uso agricolo

Oltre a quanto richiesto per l'edilizia residenziale è necessario presentare:

- Relazione sul rapporto di copertura e di cubatura nelle modalità prescritte dalla LR 12/2005 e s.m.i. e dalle NTA.
- Copia della certificazione iscrizione imprenditori agricoli.
- Copia atto di vincolo di inedificabilità delle aree.
- Copia atto di asservimento dei realizzandi fabbricati all'attività agricola.
- Eventuale PUA per gli ampliamenti stalla e realizzazione vasche di raccolta dei liquami.

Prima dell'inizio dei lavori è necessario presentare

- Comunicazione inizio lavori con i nominativi del direttore lavori e dell'impresa costruttrice.
- Relazione tecnica sulla coibentazione termica ai sensi della ex L. 10/91 e successivi DPR attuativi.
- Denuncia dei C.A. ai sensi della normativa vigente con indicazione del numero del titolo abilitativo.

Leno 30.05.2012

Il progettista



¹ Per l'edilizia residenziale con un numero di unità abitative inferiore a 5: presentare due copie di tutta la documentazione. Per l'edilizia residenziale con un numero di unità abitative superiore a 5, il produttivo, l'agricolo ed ogni uso diverso dal residenziale: presentare tre copie di tutta la documentazione (Per la destinazione d'uso agricolo potranno essere richieste ulteriori copie eventualmente necessarie per la verifica del benessere animale).



COMUNE DI LENO
Provincia di Brescia

Telefono 030904647
Fax 0309038305
www.comune.lenno.bs.it
servizi.territoriali@comune.lenno.bs.it



Marca da bollo
(Ove previsto)

Prot. n° **216214** /VI.03.02/ut/ds
Prot. Rif. 20130015372 del 06-12-2013

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
(Art. 25 del DPR 06-06-2001, n. 380 e s.m.i.)

Il Responsabile del Servizio

- Vista la domanda presentata in data 06-12-2013 prodotta dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] tendente ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo all'edificio sito in Leno Via N. Copernico n. 7 (Fg. 1 mappale 432 sub. 3 - 4 del Comune Censuario di Leno) avente destinazione **artigianale**, realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:
- Denuncia inizio attività n° 212 del 12-11-2004;
 - Permesso di costruire n° 6101 (PE 53-2012) del 13-08-2012.
- Vista la documentazione in atti e la dichiarazione di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

autorizza

che l'immobile premenzionato venga adibito all'uso indicato nelle tavole di progetto approvato e nella corrispondente denuncia di iscrizione/variazione catastale presentata all'UTE in data 19-12-2012 Prot. n. BS0352069.

Il presente certificato è sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Leno, li 24-12-2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dagani geom. Stefano



IL RESPONSABILE AREA
PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Losio geom. Christian



COMUNE DI LENO
Provincia di Brescia

Telefono 030904647
Fax 0309038305
www.comune.lenovo.bs.it
servizi.territoriale@comune.lenovo.bs.it

Spazio riservato al protocollo

COMUNE DI LENO
PROVINCIA DI BRESCIA - UFFICIO PROTOCOLLO
DOCUMENTO Pervenuto

in data **06 DIC. 2013**

PROT. **015372**
CAT. **de CL 03**
FASC. **02/3**

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICE/00

Entrate

00003273 000071A4 W0G53001
00174721 09/10/2013 08:49:34
4578-00010 7ADP57CC390071FE
IDENTIFICATIVO: 01121295644960

0 1 12 129564 496 0

DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
(Art. 24 e 25 del DPR 06-06-2001, n. 380 e s.m.i.)

Al Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Leno

Il sottoscritto _____

e residente in Leno via T.Speri n. 51

codice fiscale _____, telefono _____, per conto:

- proprio
- proprio e dei soggetti elencati nella tabella in ultima pagina
- della ditta _____

avente sede in Porzano di Leno via Sardegna n. 7

che rappresenta in qualità di **legale rappresentante**

avente titolo alla presentazione della richiesta del certificato di agibilità in quanto:

- proprietario esclusivo
- comproprietario con i soggetti elencati nella tabella in ultima pagina
- affittuario usufruttuario comodatario, e pertanto autorizzato dai proprietari dell'immobile

**DOCUMENTO CONSEGNATO
AI SEGUENTI UFFICI:**

EDILIZIA (PRM)

CHIEDE

il rilascio del **certificato di agibilità**, ai sensi dell'art. 25 del DPR 06-06-2001, n. 380 e s.m.i., per l'immobile sito in Leno via Sardegna n. 7

contraddistinto al NCT al foglio 01 mappali 432 sub

avente destinazione

- residenziale direzionale commerciale agricola
- industriale x artigianale altro: _____

I lavori, ultimati in data _____, sono stati eseguiti in conformità:

- x al Permesso di costruire alla Dia n° 53 del 2012
- al Permesso di costruire alla Dia n° _____ del _____
- al Permesso di costruire alla Dia n° _____ del _____
- al Permesso di costruire alla Dia n° _____ del _____
- al Permesso di costruire alla Dia n° _____ del _____

Leno 6/12/13

Il richiedente

Ai fini dell'istruttoria della richiesta di agibilità, il richiedente allega alla presente la seguente documentazione:

Documentazione:	Spazio riservato all'ufficio per l'istruttoria
<input type="checkbox"/> dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti (art. 25 comma 1 lettera b, DPR 380/2001) sottoscritta dal richiedente e dal direttore lavori (*);	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 25 comma 3 lettera d, DPR 380/2001) sottoscritta dal richiedente e dal direttore lavori (*);	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> dichiarazione congiunta sottoscritta dal direttore lavori e dall'impresa costruttrice (*) ai sensi dell'art. 127 DPR 380/2001 (ex art. 29 L. 10/91);	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> dichiarazione di regolare esecuzione e di idoneità statica delle strutture portanti non realizzate in C.A. od in ferro rilasciata dal direttore lavori ovvero copia del certificato del collaudo statico per le opere in C.A. ed in ferro (art. 25 comma 3 lettera a, DPR 380/2001);	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alle norme di legge vigenti rilasciato dalla ditta esecutrice (art. 25 comma 1 lettera c, DPR 380/2001)	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e idrosanitario alle norme di legge vigenti rilasciato dalla ditta esecutrice (art. 25 comma 1 lettera c, DPR 380/2001)	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> copia del certificato di prevenzione incendi, copia della ricevuta della richiesta per le attività e gli edifici aventi le caratteristiche previste dalla legge 07-12-1984, n° 818 ovvero dichiarazione di esenzione per gli edifici non soggetti;	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> copia della documentazione presentata per l'iscrizione in catasto evidenziando protocollo e data;	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> copia autorizzazione allo scarico ai sensi del D. Lgs. 152/06;	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> attestato certificazione energetica e ricevuta generata dal catasto energetico edifici	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> dichiarazione installazione dei "Dispositivi contro le cadute dall'alto" per edifici realizzati successivamente al 02-06-2005	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> presentata <input type="checkbox"/> non presentata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELLE OPERE

I sottoscritti:

⇒ C.F.
residente in via
tel. in qualità di richiedente del certificato di agibilità;

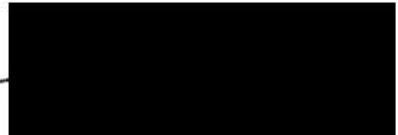
⇒ MANCINI TIBERIO C.F. MNCFBASST13E5069
iscritto all'albo professionale de CEOM della provincia di BS
al numero 2916 con studio in LENO
via MAZZINI 17 tel. 9038748
in qualità di direttore lavori / tecnico incaricato in sostituzione del direttore lavori

con riferimento ai lavori pertinenti le opere di cui alla presente richiesta di agibilità

DICHIARANO E CERTIFICANO

- sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera B del DPR 06-06-2001, n. 380, la conformità delle opere al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- sotto la propria responsabilità, che le opere sono state realizzate ai sensi della parte II capo III del DPR 06-06-2001, n. 380, nel rispetto della normativa nazionale e regionale, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Leno



DICHIARAZIONE CONGIUNTA DI CONFORMITÀ SULLE CARATTERISTICHE DI ISOLAMENTO

(Art. 25 comma 1 lettera C del DPR 06-06-2001, n. 380 - ex art. 29 L. 10/91 e D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.)

I sottoscritti:

⇒ in qualità di direttore dei lavori;

⇒ in qualità di costruttore;

a seguito del completamento dei lavori di isolamento termico pertinenti le opere di cui alla presente richiesta di agibilità

DICHIARANO E CERTIFICANO

ciascuno per gli obblighi che gli competono, sotto la rispettiva propria responsabilità che i lavori di isolamento termico sono stati eseguiti in conformità alla normativa sopraccitata.

Leno

IL DIRETTORE LAVORI

IL COSTRUTTORE

GENIO CIVILE DI BRESCIA
Si attesta l'avvenuto deposito
Legge 5-11-1971 n. 1086)
30 DIC. 1992
4737
N. pos.

Mazzano, 28/12/1992



VERBALE DI VISITA E COLLAUDO STATICO

- Fabbricato in Comune di Leno (BS) Eraz. Porzano

- Committente:

con sede in Leno Via T. Speri, 53

- Progettista e Direttore Lavori C.A.: Dott. Arc. Piernando

Marazzi di Leno (BS) iscritto all'Ordine degli

Architetti di Brescia al n. 931

- Impresa esecutrice: Iandoli Innocente & C. s.n.c. con sede

in Leno (BS) Via Legnazzi, 16

- Pratica Genio Civile: Pos. 4737 del 30.10.1992

COMUNE DI LENO
PROVINCIA DI BRESCIA - UFFICIO PROTOCOLLO
DOCUMENTO PERVENUTO
in data 06 DIC. 2013
PROT. N. 915372
CAT. CL.
FASC.

Trattasi dell'ampliamento di un capannone esistente eseguito

su due lati per una superficie coperta di mq. 345.

L'ampliamento laterale è stato realizzato con struttura

tradizionale costituita da fondazione continua debolmente

armata e pilastrata in C.A. con interasse di mt. 4,20 sulla

quale è stata gettata una trave di coronamento a sezione

rettangolare che sorregge un solaio in laterocemento armato

H 20+4, una gronda ed una veletta in C.A. a vista.

L'allungamento sul retro è stato realizzato con struttura

prefabbricata della Ditta S.p.A S. Michele di Bassano Brescia-

no con plinti a tazza, pilastri con mensole per carro ponte,

capriate in C.A.V. a doppia pendenza H max mt. 2,00, tegoloni

di copertura precompressi a pi greco.

Tutto ciò premesso, è stata ispezionata attentamente tutta la costruzione con particolare riferimento alla esecuzione delle strutture portanti, ove non sono state riscontrate lesioni o microfessure.

Sono state eseguite numerose prove sclerometriche su tutte le opere in c.a. che hanno dato esito positivo.

Detti manufatti corrispondono alle caratteristiche di cui alla documentazione depositata al Genio Civile sia per quanto riguarda la struttura tradizionale che per quella prefabbricata.

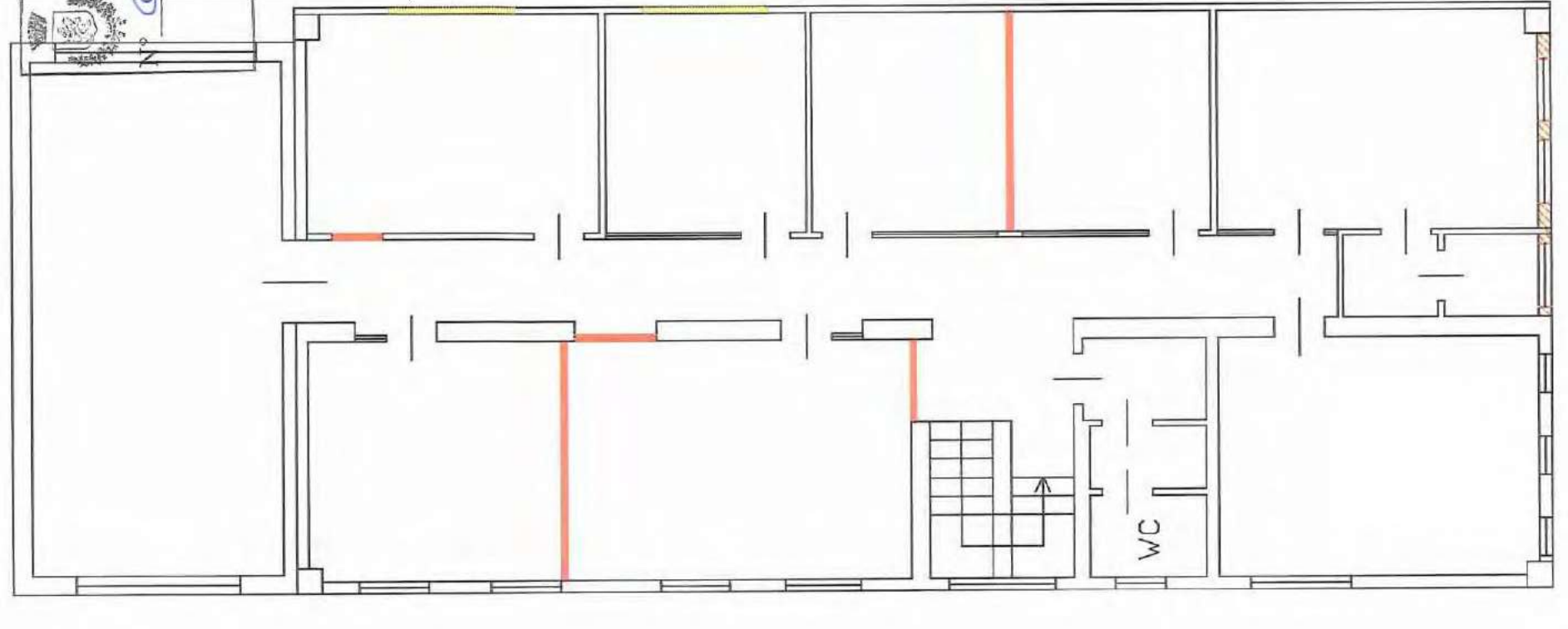
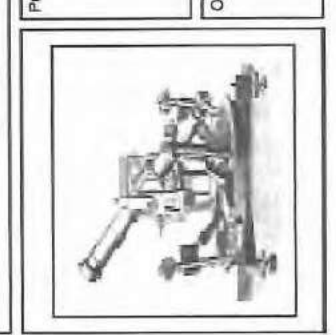
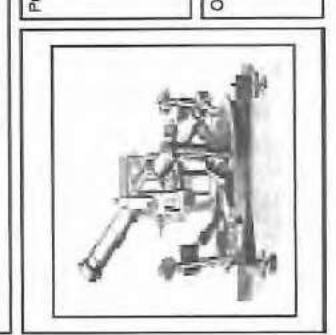
Gli elaborati grafici risultano completi e definiscono compiutamente in ogni parte le armature dei singoli elementi strutturali. Da verifiche fatte, si è constatato che le tensioni max dei materiali sotto carico, risultano inferiori alle massime disposte dalle norme vigenti e che i sovraccarichi sono conformi alle norme C.N.R. n. 10012.

E' stata pure consegnata al sottoscritto la Relazione Finale del Direttore dei Lavori come previsto dalla Legge 5.11.71 n. 1086. Da quanto sopra descritto, verificato e riscontrato, ed in considerazione del fatto che la Direzione Lavori ha personalmente e minuziosamente controllato l'esecuzione di tutte le strutture portanti, il sottoscritto Dott. Ing. GIOVANNI FORTI, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 7 della Legge 5.11.71 n. 1086, ritiene di poter collaudare come in effetti

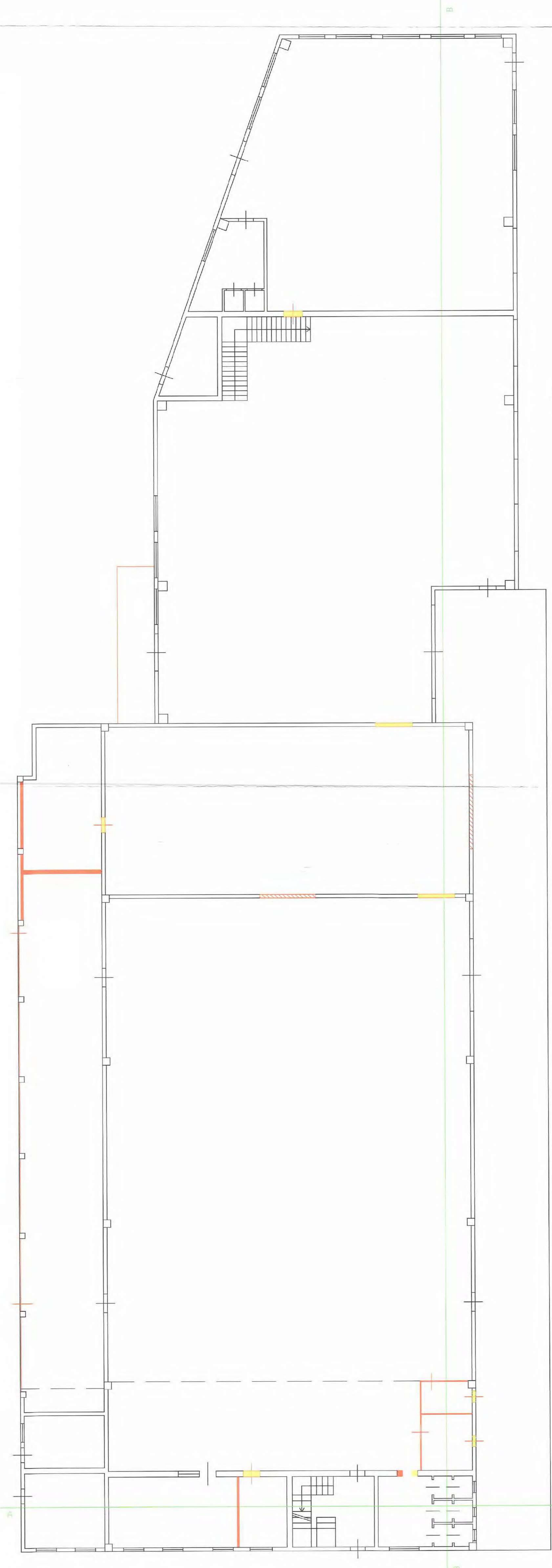
Comune: **LENO / BS**
 Data: **21.05.2012**
 Foglio / Tot. Fogli: **2**
 Data Approvazione:
 Titolo Approvazione:
 Note: **Varie**
 E' in scala:

Studio Tecnico
MANCINI Geom. TIBERIO
 VIA MAZZINI n° 17 - 25054 - LENO (BS) - C.F. MANCINI TIBERIO STUDIO ESBO
 Tel. Fax 030/98784 - E-MAIL: biocomec@libero.it

Progetto: **CAPANNONE ARTIGIANALE
 AMPLIAMENTO E VARIANTI INTERNE**
 Oggetto: **COMPARATIVA PIANTE E SEZIONI**



PRIMO PIANO

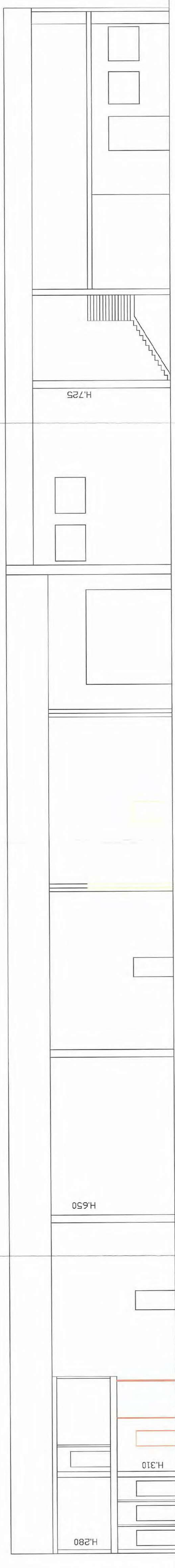


PIANO TERRA



PRIMO PIANO

SEZIONE A -A



SEZIONE B-B

Completato

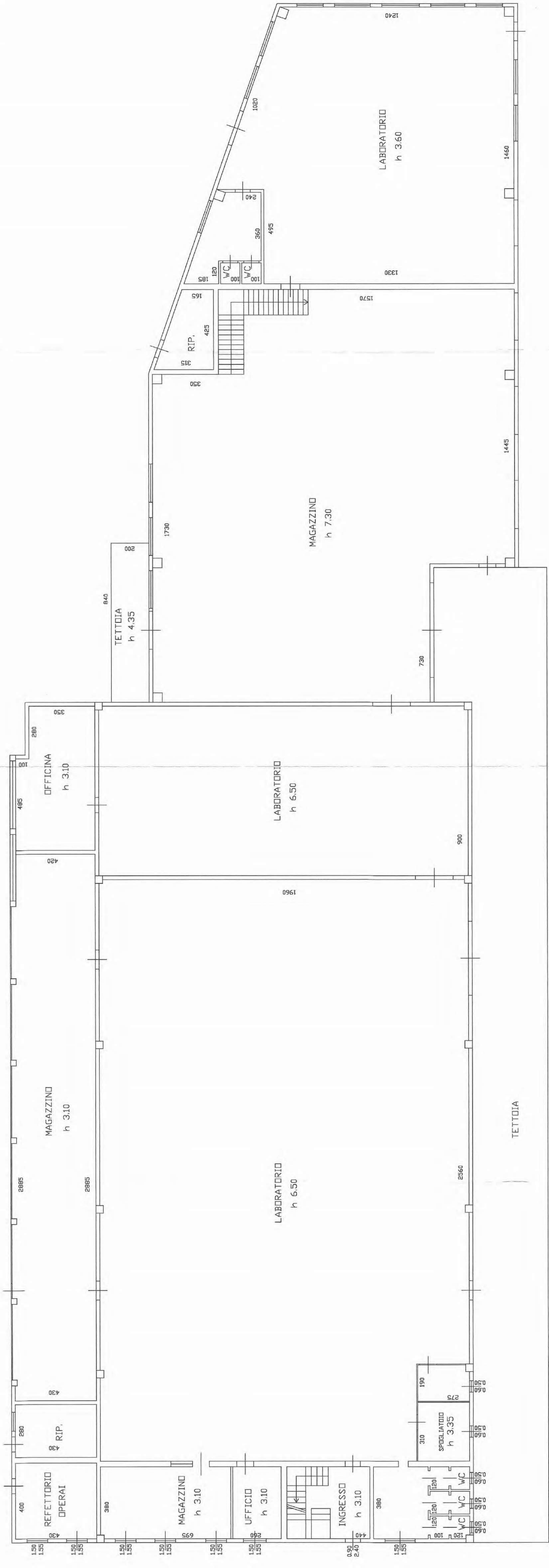
Studio Tecnico
MANCINI Geom. TIBERIO
 Via MAZZINI n° 17 - 20124 - LENO - (BG) - C.F. 04812850173 E 02492
 Tel./Fax. 030/303158 - E-MAIL: tibermanncini@tin.it

Completato/Prodotto
 LENO/BS
 Data: 21.05.2012
 Foglio n° Tot. Fogli: 3
 Data Approvazione:
 Firma Approvazione:
 Firma:
 Vario

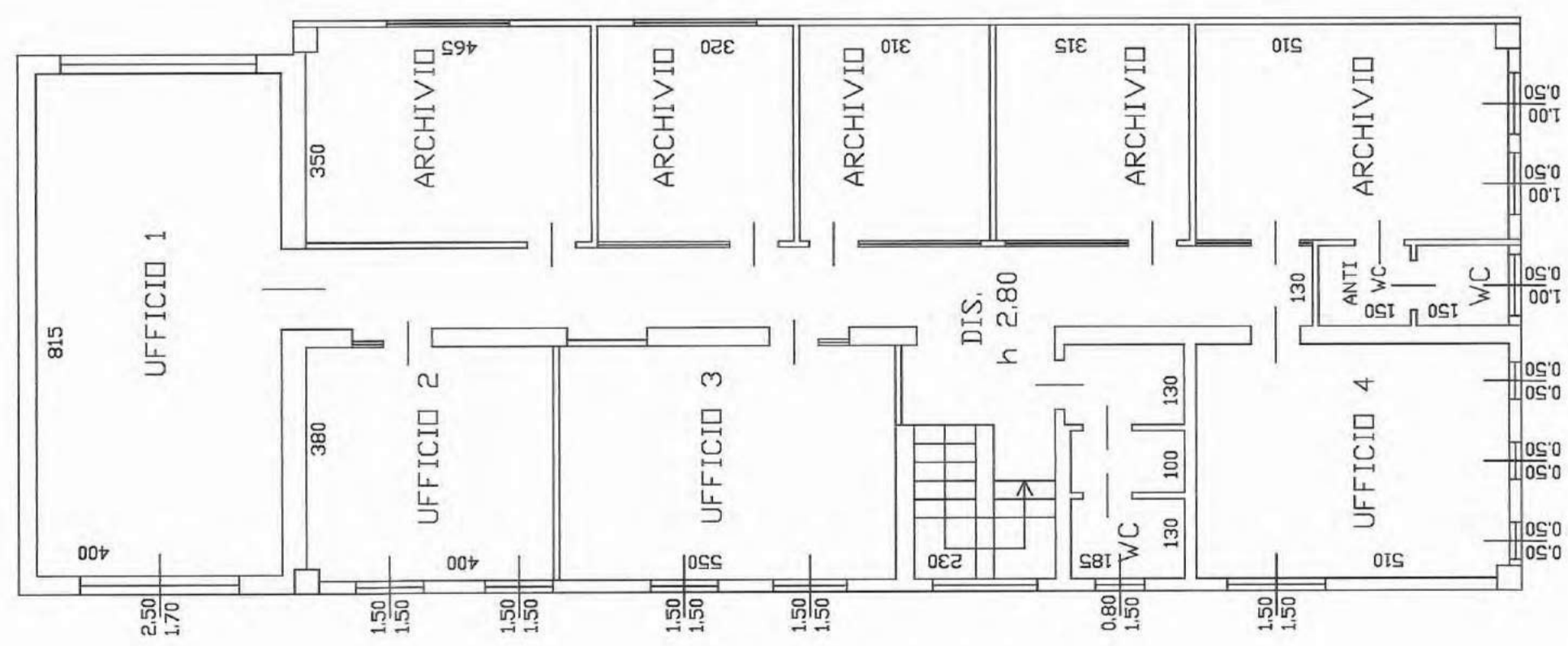
PROGETTO PIANTE

Capannone Artigianale
 Ampliamento e Varianti Interne

Progetto
 Egitto



PIANO TERRA



PRIMO PIANO

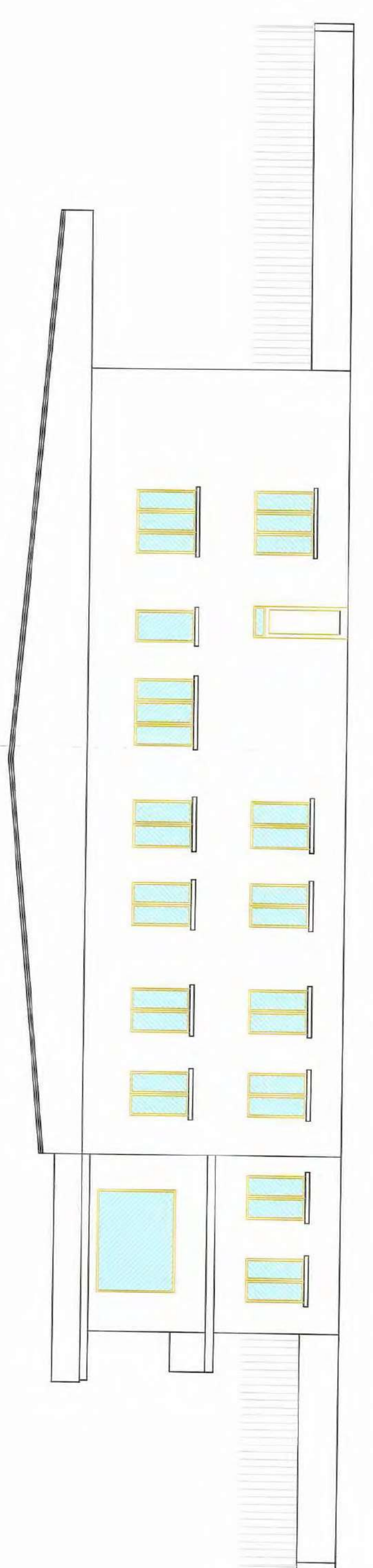
SUPERFICI "PROGETTO"

CAPANNONE	MCQ.	RAI
INGRESSO #P.1	10,72	
LABORATORIO #P.1	5,76	114
UFFICIO #P.1	18,84	
REFETTORIO MENSA #P.1	11,20	
RIPOSTIGLIO #P.1	12,24	
MAGAZZINO OFFICINA #P.1	182,35	
LABORATORIO #P.1	764,57	
OFFICINA #P.1	318,62	
MAGAZZINO #P.1	10,58	
RIPOSTIGLIO #P.1	201,78	
LABORATORIO #P.1	15,59	
WC #P.1	254,79	
SOPRALAVATOIO #P.1		
TOTALE S.M.R.	1873,84 MCQ.	

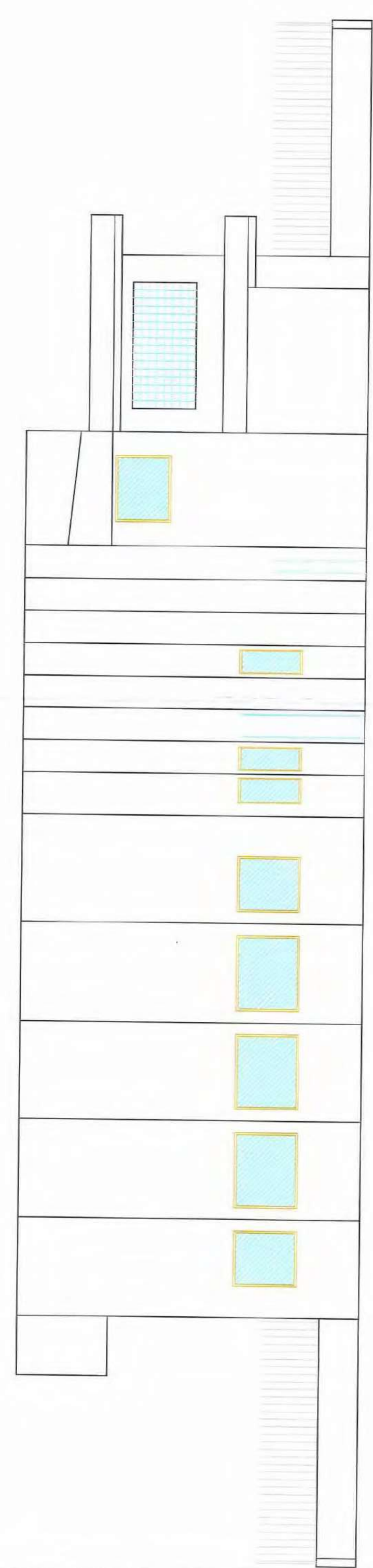
SUPERFICI "PROGETTO"

UFFICI	MCQ.	RAI
VANO SCALA #P.1	8,74	
DIS/IMPUGNO #P.1	21,84	
UFFICIO #P.1	358	115
UFFICIO #P.1	358	117
UFFICIO #P.1	15,57	113
UFFICIO #P.1	20,82	
UFFICIO #P.1	19,38	16
ARCHIVIO #P.1	87,19	
WC #P.1	3,90	17
TOTALE S.M.R.	186,45 MCQ.	

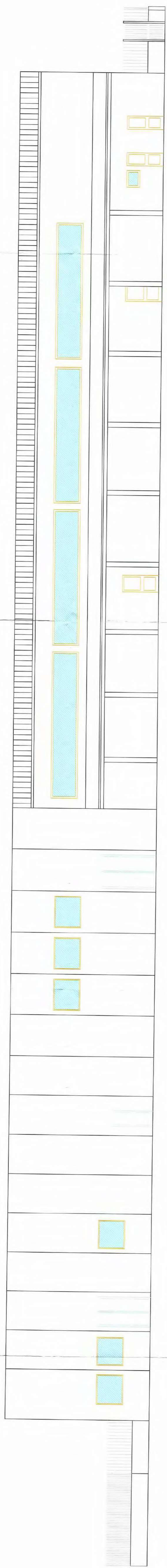
<p>Comune / Provincia: LENO / BS</p> <p>Data: 21.05.2012</p> <p>Turno / Foglio: 4</p> <p>Scala: Varfo</p>	
<p>Progetto: CAPANNONE ARTIGIANALE AMPLIAMENTO E VARIANTI INTERNE</p> <p>Esistente - PROSPETTI</p>	
<p>Studio Tecnico MANCINI Geom. TIBERIO Via Mazzini n° 17 - 25024 - LENO (BS) - C.F. MANCINI TIBERIO Tel. 030 9997918 - E-Mail: mancini@leno.bs.it</p>	
<p>PROFESSIONE DI LENO PRIMA ASSOCIAZIONE ITALIANA PERITI DOCUMENTAZIONE PERENIOTTA In data: 05 GIU. 2012 PROT. N. 008179 C.A.P. LENO</p>	



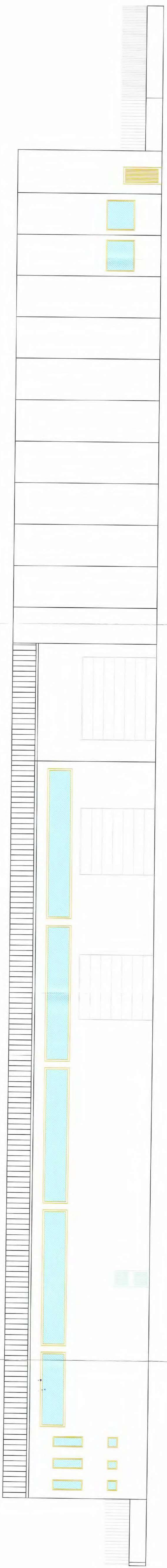
PROSPETTO SUD




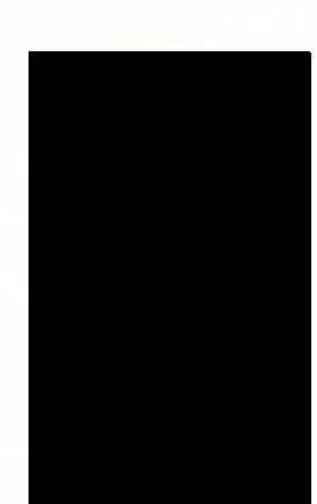


PROSPETTO NORD

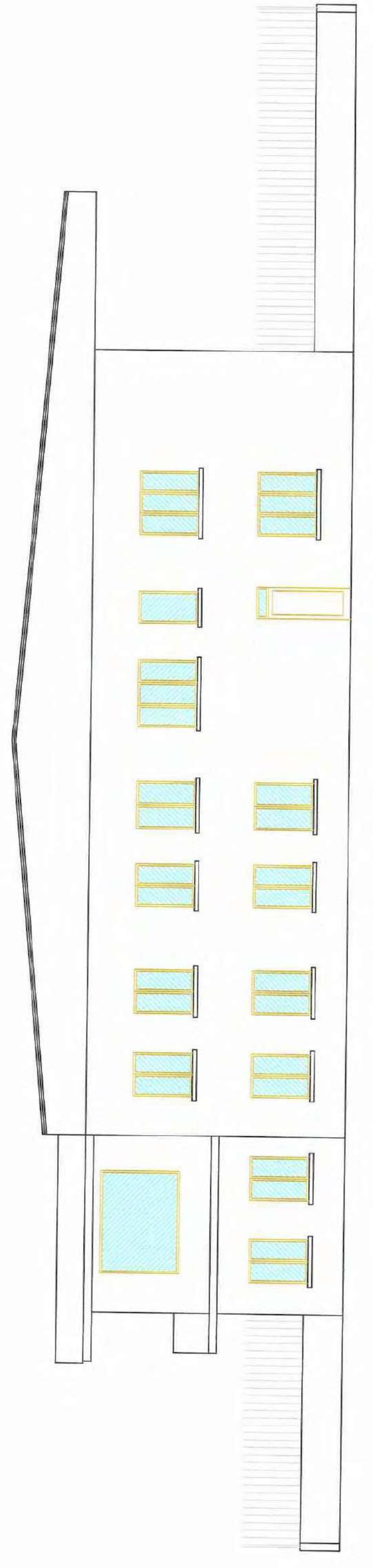


PROSPETTO OVEST

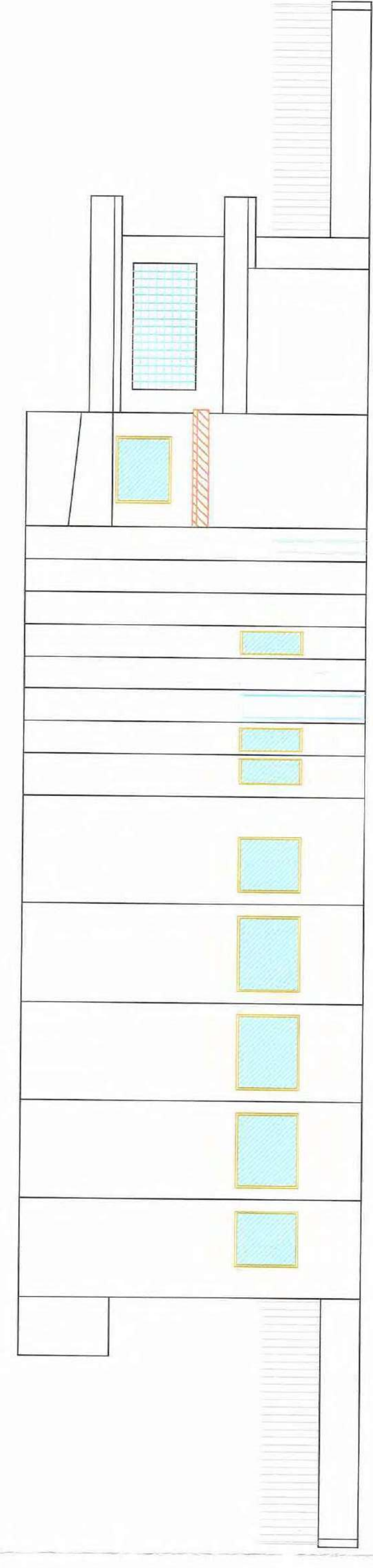


PROSPETTO EST

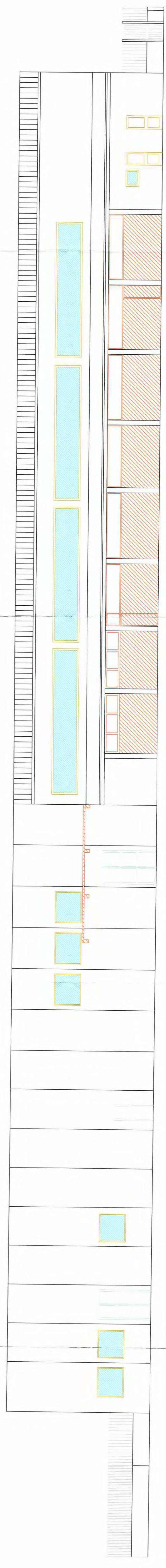
MANCINI Geom. TIBERIO Studio Tecnico Via MAZZINI n° 17 - 28024 - LENO (BS) - CF. MANCINI TIBERIO 45113150200 Tel/Fax. 0399037346 - E-MAIL: tibermancini@libero.it		Comune / Provincia: LENO / BS Data: 21.05.2012 Foglio / Tot. Fogli: 5 Data Approvazione: Termine Approvazione: Stato: Varie	
Progetto: CAPANNONE ARTIGIANALE AMPLIAMENTO E VARIANTI INTERNE Copione: COMPARATIVA - PROSPETTI			
			
		COMUNE DI LENO DOCUMENTO FIRMATO In data: 05 GIU. 2012 PROT. N. 008179 CAT. 02/03	



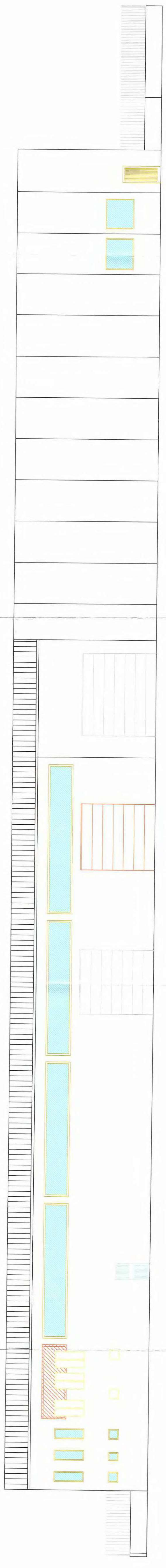
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

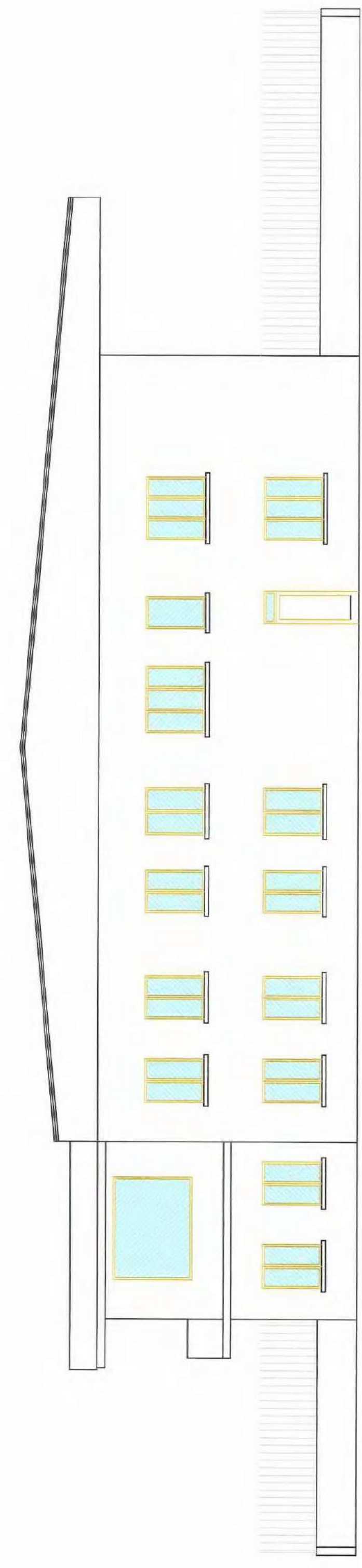
Studio Tecnico
MANCINI Geom. TIBERIO
 Via MAZZONI 11 - 55024 - LENZO - (PS) - CF. ANC. TIB. 5111 15294
 TEL./FAX. 050303248 - E-MAIL: info@mancini@libero.it

CAPANNONE ARTIGIANALE
 AMPLIAMENTO E VARIANTI INTERNE
 PROGETTO - PROSPETTI

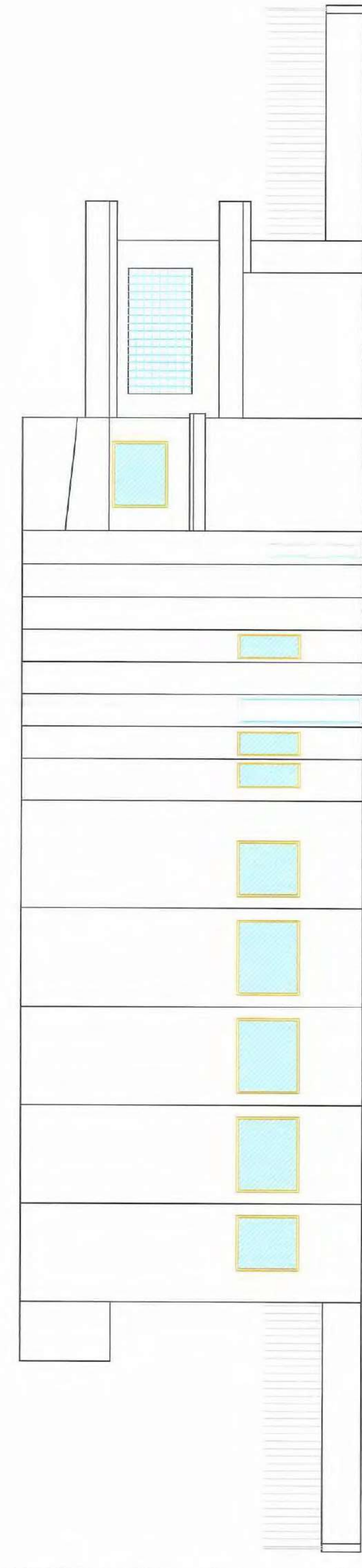
COMUNE DI LENZO (PS)
 PRIMA DEL PRATICO PERVENIMENTO
 In data 05 GIU. 2012
 PROT. N. 008179
 CAT. ... P. 03



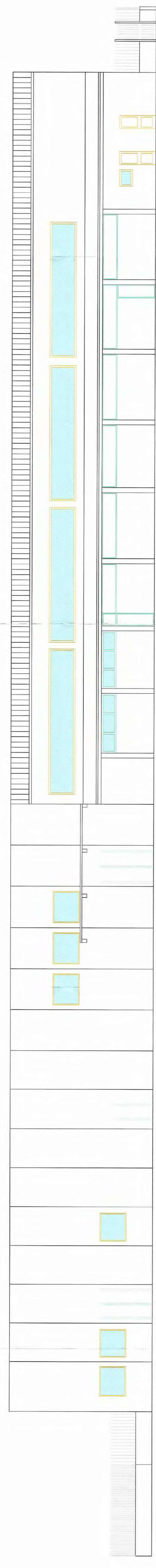
Cliente Proiezione
 LENO / BS
 Date 21.06.2012
 Foglio 6
 Data Aggiornamento 6
 Scala Varie



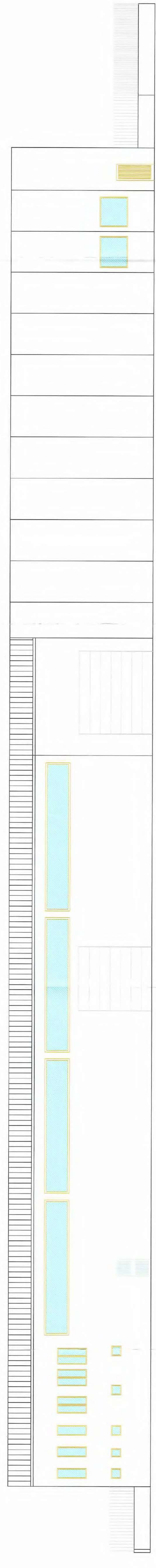
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

Allegato 10

Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2



COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA
E DEL TERRITORIO
Urbanistica - Edilizia Privata

Prot.(assegnato dal sistema) / Fasc-Class 06.01.01

Rif. Entrata Prot. n. 2025/0025706 del 06/11/2025

Spett.le

Gorlani Bruno

A mezzo pec: BRUNO.GORLANI@ARCHIWORLDPEC.IT

U
COMUNE DI LENO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0029727/2025 del 20/12/2025
Class. VI.1 Fasc. VI.1 N.0/2025
Firmatario: CHRISTIAN LOSIO

Oggetto: rilascio certificato destinazione urbanistica.

In riferimento all'istanza pervenuta in data 06/11/2025 prot. n. 2025/0025706, in allegato alla presente si trasmette il certificato di destinazione urbanistica richiesto.

Cordiali saluti.

Leno, 20.12.2025

IL RESPONSABILE DI P.O.
Losio Christian
(Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)



COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA
E DEL TERRITORIO
Urbanistica - Edilizia Privata

Prot. (assegnato dal sistema)/ Fasc-Class 06.01.01.2025
Rif. Entrata Prot. n. 2025/0025706 del 06/11/2025

Marca da bollo
01241278031433

Pratica numero 2025/00068/CDU

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile

Vista la domanda di Gorlani Bruno (C.F. GRLBRN83S15B157Z) presentata in data 06/11/2025 con prot. n° 2025/0025706 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna delle aree censite al Catasto di questo Comune con il/i mappale/i:

- foglio n°19, mappale n° 25;
- foglio n°19, mappale n° 29;
- foglio n°19, mappale n° 191;

VISTE le integrazioni pervenute in data 18/11/2025 prot. n. 26945;;

VISTE le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata e contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate agli atti del Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 18 dicembre 2008, n. 46 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi del 15 aprile 2009, n. 15;

VISTE le prescrizioni relative all'area interessata contenute nella parte normativa allegata al Reticolo Idrico Minore del Territorio Comunale approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 4 maggio 2011, n. 25 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 15 giugno 2011, n. 24;

VISTE le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata e contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate agli atti della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 26 settembre 2011, n. 31 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 8 febbraio 2012, n. 6;

VISTE le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata e contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 30 giugno 2020, n. 7 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi del 11 novembre 2020, n. 46;

VISTO l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA



COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA
E DEL TERRITORIO

Urbanistica - Edilizia Privata

che l'area o gli immobili siti in Comune di **Leno**, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e dalle risultanze degli atti in possesso dell'Ufficio, come alla distinta sott'indicata, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee a fianco di ognuno indicate e sommariamente riportate all'interno del presente atto:

FOGLIO 19 PARTICELLA 25

Comune di Leno_PGT - Vigente

Piano delle Regole

- **Azzonamento**

Zona E1 - Zona agricola produttiva - (100,0%). *NTA_PDR Art 29, NTA_PDR Art 29.1*

Documento di piano

- **Vincoli e limitazioni del PTCP**

Fascia dei fontanili - (100,0%). *NTA_PDR Art 34, NTA_PDR Art 34.2, NTA_PDR Art 34.3, NTA_PDR Art 34.6, NTA_PDR Art 34.7, NTA_PDR Art 34.8, NTA_PDR Art 34.9*

- **Criticità geomorfologica**

Aree di possibile ristagno - torbose o paludose - (100,0%).

- **Sensibilità paesistica**

Classe di sensibilità - 4 - Sensibilità elevata (100,0%).

Componente geologica

- **Fattibilità geologica**

Classe di fattibilità - 3d - 2a - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica (100,0%). *Relazione_CG Art 9.1, Relazione_CG Art 9.1.1, Relazione_CG Art 9.2, Relazione_CG Art 9.2.4*

- **Pericolosità sismica**

Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche) (100,0%).



COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA
E DEL TERRITORIO
Urbanistica - Edilizia Privata

Reticolo Idrico

Il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 della parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.

FOGLIO 19 PARTICELLA 29

Comune di Leno_PGT - Vigente

Piano delle Regole

- **Azzonamento**

Zona E1 - Zona agricola produttiva - (100,0%). *NTA_PDR Art 29, NTA_PDR Art 29.1*

- **Rispetto stradale**

Fascia di rispetto delle strade esistenti - (51,2%). *NTA_PDR Art 34.12*

Documento di piano

- **Vincoli e limitazioni del PTCP**

Fascia dei fontanili - (100,0%). *NTA_PDR Art 34, NTA_PDR Art 34.2, NTA_PDR Art 34.3, NTA_PDR Art 34.6, NTA_PDR Art 34.7, NTA_PDR Art 34.8, NTA_PDR Art 34.9*

- **Criticità geomorfologica**

Aree di possibile ristagno - torbose o paludose - (100,0%).

- **Sensibilità paesistica**

Classe di sensibilità - 4 - Sensibilità elevata (100,0%).

Componente geologica

- **Fattibilità geologica**

Classe di fattibilità - 3d - 2a - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica (100,0%). *Relazione_CG Art 9.1, Relazione_CG Art 9.1.1, Relazione_CG Art 9.2, Relazione_CG Art 9.2.4*

- **Pericolosità sismica**

Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche) (100,0%).



COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA
E DEL TERRITORIO
Urbanistica - Edilizia Privata

Reticolo Idrico

Il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 della parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.

FOGLIO 19 PARTICELLA 191

Comune di Leno_PGT - Vigente

Piano delle Regole

- **Azzonamento**

Zona E1 - Zona agricola produttiva - (100,0%). *NTA_PDR Art 29, NTA_PDR Art 29.1*

- **Rispetto stradale**

Fascia di rispetto delle strade esistenti - (100,0%). *NTA_PDR Art 34.12*

Documento di piano

- **Vincoli e limitazioni del PTCP**

Fascia dei fontanili - (100,0%). *NTA_PDR Art 34, NTA_PDR Art 34.2, NTA_PDR Art 34.3, NTA_PDR Art 34.6, NTA_PDR Art 34.7, NTA_PDR Art 34.8, NTA_PDR Art 34.9*

- **Criticità geomorfologica**

Aree di possibile ristagno - torbose o paludose - (100,0%).

- **Sensibilità paesistica**

Classe di sensibilità - 4 - Sensibilità elevata (100,0%).

Componente geologica

- **Fattibilità geologica**

Classe di fattibilità - 3d - 2a - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica (100,0%). *Relazione_CG Art 9.1, Relazione_CG Art 9.1.1, Relazione_CG Art 9.2, Relazione_CG Art 9.2.4*

- **Pericolosità sismica**

Classe di pericolosità sismica - Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche) (100,0%).



COMUNE DI LENO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA
E DEL TERRITORIO
Urbanistica - Edilizia Privata

Reticolo Idrico

Il mappale ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 della parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non costituisce presupposto sufficiente per l'utilizzazione edificatoria dell'area né per il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività a tale scopo.

L'utilizzazione edificatoria dell'area può essere limitata o inibita dall'esistenza di vincoli derivanti da norme speciali non recepite nello strumento urbanistico o da precedenti interventi sulla medesima area che ne abbiano utilizzato in tutto o in parte la potenzialità edificatoria e che il richiedente o il destinatario del certificato di destinazione urbanistica deve accertare e verificare a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Leno, 20.12.2025

IL RESPONSABILE

Losio Christian

(Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)

Allegato 11

Relazione notarile

"BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO" con sede a Brescia, Codice Fiscale 00436650170 e domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), Via Malta n. 7/C, a carico, tra l'altro, di tutti gli immobili oggetto della presente;

- il verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 7 maggio 2025 ai n.ri 20162/13686 a favore della "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO" con sede a Brescia, Codice Fiscale 00436650170 e non risulta eletto il domicilio ipotecario, a carico, tra l'altro, di tutti gli immobili oggetto della presente.

Brescia, li 30.9.2025 (trenta settembre duemilaventicinque).



Firmato digitalmente
da GIOVANNI POSIO
C: IT
O: DISTRETTO
NOTARILE DI
BRESCIA:80017830177