

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Liquidazione giudiziale n. 22-2025 **OMISSIS** del Tribunale di Brescia

ANAGRAFICA

Esecutato:

OMISSIS

Sede: Via Nazionale, n. 192 – Piamborno (BS)

C.F.: **OMISSIS**

Curatore Fallimentare:

DOTT.SSA ALESSANDRA BAIOCCHI

Sede: Via Montesuello, n. 18 - Brescia (BS)

Tel: 334 2279546

E-mail: a.baiocchi@baconsult.it

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 : 23 07 2025

Data della consegna della valutazione : 03 04 2026

IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO N. 1 di 1

Descrizione sintetica: Appartamento e box

Ubicazione: COMUNE DI PIANCOGNO

Identificativi catastali: COMUNE DI PIANCOGNO - CATASTO FABBRICATI
Sez. PIA, Fg. 16, Mapp. 1244, come segue:

- Sub. 10, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Sup. cat. mq 68,00, Rendita € 127,05 (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sub. 7 cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24,00 mq, Sup. cat. mq 30,00, Rendita € 54,54 (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);

Quota di proprietà: Proprietà per 1/1 dell'esecutato **OMISSIS**

Valore immobile in Piancogno pari a circa € 75.400,00 a tale importo vanno detratti € 2.000,00 per la sistemazione delle difformità urbanistiche e catastali; pertanto il valore del bene è pari a € 73.400,00 (settantottomilaseicento,00).

Valore immobile in Piancogno in caso di vendita forzata circa € 60.000,00 (sessantatremilaseicentottanta,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 1 – APPARTAMENTO E BOX

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

Immobile occupato | ☐ No ☒ Si

In data 19/02/2026 il CTU richiedeva all'Agenzia delle Entrate se nell'immobile al Lotto 1 fosse presente un contratto di locazione. In data 02/03/2026 la dott. Valentina Torre, Direttrice dell'Ufficio Territoriale inviava un documento dove comunicava in riferimento ai beni immobili oggetto di relazione “...risulta contratto locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 01/06/2019 registrato in data 26/06/2019 al numero 1407 serie 3t con decorrenza 01/06/2019 al 31/05/2023 per il contratto risulta comunicata proroga sino al 31/05/2027”.

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si

Nell'atto di vendita redatto in data 11/03/2025 dal

not. Francesca Sarotti rep. n. 4.927 e racc. n. 4.268 è riportato quanto segue “quanto in oggetto è venduto corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con gli inerenti accessori e pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato per quanto di pertinenza, tali per legge o destinazione, ed in particolare del bene comune non censibile distinto con il mappale 1244 subalterno 5, vano scala dal piano terra al piano terzo comune ai subalterni 8, 9 e 10”.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Si

Come da PGT l'immobile è locato nella zona residenziale “A. Antichi nuclei”, vincoli amministrativi “Fascia C di inondazione per piena catastofica” ed “Area di frana quiescente (Fq)”.

LIMITAZIONI

Come da relazione ventennale del 23/03/2026 redatta dal Not. Giovanni Posio, notaio in Brescia (BS), alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento, l'immobile precedentemente risultava:

* che a carico degli immobili oggetto della presente, di proprietà della società “**OMISSIS**”, gravano le seguenti formalità:

- l'ipoteca volontaria iscritta a Breno il 23 marzo 2015 ai n.ri 1389/162 per la complessiva somma di Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero) a favore della “CASSA RURALE ALTA VALDISOLE E PEJO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA” con sede a Mezzana (TN), Codice Fiscale 01258070224 e domicilio ipotecario eletto in Mezzana (TN), Via IV Novembre n. 56;
- l'ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 3 luglio 2024 ai n.ri 4286/383 per la complessiva somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a favore della “GOLD ART CERAMICA S.P.A.” con sede a Pavullo nel Frignano (MO), Codice Fiscale 01193200357 e domicilio ipotecario eletto in Sassuolo (MO), Via Caduti n. 7;
- il verbale di pignoramento immobili trascritto a Breno il 4 novembre 2024 ai n.ri 7006/5680 a favore della “GOLD ART CERAMICA S.P.A.” con sede a Pavullo nel Frignano (MO), Codice Fiscale 01193200357 e non risulta eletto il domicilio ipotecario;
- la sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Breno il 30 giugno 2025 ai n.ri 4355/3495 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ **OMISSIS**, e non risulta eletto il domicilio ipotecario.

Sommario

IDENTIFICAZIONE LOTTI.....	2
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	2
FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	2
LIMITAZIONI.....	3
Sommario	4
1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	5
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	8
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	11
5. VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	13
6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE	14
7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DALL'ACQUIRENTE	15
8. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI DALL'ACQUIRENTE	15
9. FORMAZIONE LOTTI.....	15
10. ANALISI ESTIMATIVA	15
11. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	16
12. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	17
13. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	18

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

In data 23 07 2025	la dott.ssa Alessandra Baiocchi conferiva l'incarico di stima al sottoscritto arch. Bruno Gorlani;
In data 17 12 2025	l'arch. Bruno Gorlani effettuava indagini catastali tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate;
In data 30 01 2026	l'arch. Bruno Gorlani richiedeva al not. Francesca Sarotti copia dell'atto di compravendita; il documento veniva inoltrato dallo studio notarile nella medesima giornata;
In data 02 02 2026	l'arch. Bruno Gorlani richiedeva al not. Luigi Raffaele D'Agostino copia dell'atto di cambio di denominazione aziendale; il documento veniva inoltrato dallo studio notarile nella medesima giornata;
In data 26 02 2026	l'arch. Bruno Gorlani presentava sullo sportello telematico del Comune di Piancogno la richiesta per l'accesso agli atti;
In data 19 02 2026	l'arch. Bruno Gorlani effettuava l'accesso agli atti documentale presso il Comune di Piancogno; nella medesima giornata, il CTU, faceva il sopralluogo presso l'immobile oggetto;
In data 19 02 2026	l'arch. Bruno Gorlani richiedeva all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione;
In data 02 03 2026	l'Agenzia delle Entrate provvedeva ad inviare un documento che attestava l'esistenza di un contratto di locazione;
In data 05 03 2026	l'arch. Bruno Gorlani chiedeva all'Agenzia delle Entrate l'invio dei contratti di locazione completi;
In data 03 04 2026	l'arch. Bruno Gorlani provvedeva a depositare la relazione in oggetto.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Piancogno
- ☐ Via/Piazza : Via Guadagnini
- ☐ Civico n. : 43

Zona

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

Mappa geografica VIA GUADAGNINI, N. 43 – COMUNE DI PIANCOGNO



Fonte Google Earth – Subb. 10 e 7

- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile** ☒ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
- ☐ **Tipologia immobiliare** ☐ Terreno
 ☒ Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo
☒ ristrutturato (2010)
☐ seminuovo
☐ usato
☐ rudere
- Indicare se l'immobile è
☐ indipendente
☒ in condominio
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati** ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☒ fabbricato in linea
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ☒ appartamento (sub. 10)
☒ autorimessa (sub. 7)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile - Descrizione sintetica**

Copertura	: legno lamellare e tegole
Divisori tra unità	: muratura
Infissi esterni	: scuri in legno
Infissi interni	: legno con doppio vetro
Pavimenti e rivestimenti	: pavimento e rivestimenti (presenti in bagno e in corrispondenza dei pensili della cucina) in ceramica
Impianto riscaldamento	: Riscaldamento a pavimento, solo in bagno termoarredo
Impianto climatizzazione	: assente
Fonti rinnovabili	: assenti
Finiture esterne	: buone

- ☐ **Dimensione** ☒ Piccola
☐ Media
☐ Grande

- | | |
|---|--|
| ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile | ☒ Residenziale |
| | ☐ Direzionale |
| | ☐ Commerciale |
| ☐ Caratteri domanda e offerta | ☐ Lato acquirente |
| | ☒ Privato |
| | ☒ Società |
| | ☐ Cooperativa |
| | ☐ Ente |
| | ☐ Lato venditore |
| | ☐ Privato |
| | ☒ Società |
| | ☐ Cooperativa |
| | ☐ Ente |
| ☐ Fase del mercato immobiliare | ☒ Leggero recupero |
| | ☐ Espansione |
| | ☐ Contrazione |
| | ☐ Recessione |

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX DESCRIZIONE IMMOBILE

L'edificio che ospita l'appartamento e il box oggetto della presente relazione è situato nel territorio del Comune di Piancogno, in Val Camonica (BS), lungo Via Guadagnini. L'area è inserita in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza sia di edifici residenziali sia di piccole attività artigianali e produttive. L'immobile si trova inoltre nelle immediate vicinanze del fiume Oglio ed è ben collegato alla viabilità locale, che consente un agevole accesso sia ai centri limitrofi sia alle principali arterie di collegamento del paese.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra: al piano terra sono presenti due box auto, mentre i piani superiori ospitano ciascuno una singola unità immobiliare. Esternamente l'immobile presenta una facciata intonacata di colore giallo, con fasce orizzontali di colore grigio chiaro che fungono da marcapiano. L'ingresso principale affaccia su Via Guadagnini, una strada stretta tipica dei centri storici dei piccoli paesi di antica formazione.

L'accesso all'appartamento oggetto di perizia (sub. 10) avviene esclusivamente tramite ingresso pedonale su Via Guadagnini, costituito da un portone ad arco che immette in un vano scala attraverso il quale si raggiunge il terzo piano mansardato, dove è ubicata l'unità immobiliare.

Varcata la porta di ingresso, si accede direttamente alla zona giorno, organizzata in un piccolo ambiente open space che ospita il soggiorno arredato con divano, tavolo e parete attrezzata con televisore. Da qui, mediante una porta-finestra, è possibile accedere a un balcone. In adiacenza al soggiorno si trova l'angolo cottura, in corrispondenza del quale è installata la caldaia.

Dalla zona giorno si accede a un disimpegno che conduce alla camera matrimoniale, arredata con letto, due comodini e cassetiera, a una seconda camera di dimensioni più contenute, nella quale, al momento del sopralluogo, erano presenti un letto e un armadio, e a un ampio servizio igienico dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno.

L'intera abitazione presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige nelle camere e nel soggiorno, mentre nel piccolo disimpegno la pavimentazione è in ceramica di colore grigio chiaro. Il bagno è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore rosa scuro e da un rivestimento, anch'esso in ceramica e della medesima tonalità, interrotto da una fascia di colore bianco.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera; il soffitto è mansardato con travi in legno a vista. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, mentre nel bagno è presente un termoarredo posizionato in prossimità della vasca.

Per quanto riguarda il box auto, l'accesso carrabile avviene sempre da Via Guadagnini, in corrispondenza

dell'ingresso pedonale dell'edificio. La pavimentazione è in ceramica di colore tortora e sulla parete opposta alla basculante d'ingresso è presente una piccola finestra. Al momento del sopralluogo, all'interno del box erano presenti alcune biciclette.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che sia l'appartamento sia il box si trovano in buono stato di manutenzione.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario: Piancogno

☐ Tipologia Catasto

☐ Identificativo

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Foglio: 16

☐ Particella: 1244

☐ Subalterno: 10 (appartamento) e 7 (box)

Confini

Sub. 10 - Come da elaborato planimetrico da nord in senso orario: via Guadagnini, altra proprietà, sub. 5 vano scale comune;

Sub. 7 - Come da elaborato planimetrico da nord in senso orario: via Guadagnini, altra proprietà, sub. 6;

Consistenza

☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Solo interno

☐ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☐ Data del sopralluogo:

☐ 19/02/2026

☐ 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			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Appartamento	65,50	1,00	65,50
Terrazzo	6,60	0,30	1,98
Autorimessa	29,90	0,50	14,95
TOTALE in mq			82,43

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

☐ Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Appartamento al piano terzo ed autorimessa al piano terra

Ascensore

☐ Presente

☒ Assente

N. servizi – 1	☒ W.C.	
	☒ Lavabo	
	☒ Bidet	
	☐ Doccia	
	☒ Vasca	
	☒ Vetustà del bagno – circa 16 anni	
☐ Impianti in dotazione		
Riscaldamento	☒ Presente: autonomo ed a pavimento con caldaia a metano	
Condizionamento	☐ Presente	
	☒ Assente	
Elettrico	☒ Presente (vetustà circa 15 anni)	
	☐ Assente	
Idraulico	☒ Presente (vetustà circa 15 anni)	
	☐ Assente	
☐ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ A seguito di una visura presso il portale regionale al momento della ricerca non sono state reperite APE in essere, ma dal 10/03/2015 al 10/03/2025 era in essere l'APE con codice identificativo n. 1720600002515 quindi scaduta.	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico	☒ Assente ☐ Presente
	☐ Acustico	☒ Assente ☐ Presente
	☐ Elettromagnetico	☒ Assente ☐ Presente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo	

☒ Medio
☐ Massimo

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO + BOX

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 (ristrutturato nel 2010)

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

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

- DIA n. 68/2006, in data 13 novembre 2006, prot. n. 5819;
- n. 82/2006, in data 29 dicembre 2006, prot. n. 6707;
- n. 23/2007, in data 6 aprile 2007, prot. n. 2024;
- n. 06/2009, in data 30 gennaio 2009, prot. n. 0565;
- DIA n. 40/2010, in data 16 luglio 2010, prot. n. 4703;
- in data 9 marzo 2011 è stata inoltre presentata al Comune di Piancogno (BS) una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, n. 03/2011, prot. n. 1522;
- in data 2 maggio 2011 il Comune di Piancogno (BS) ha rilasciato il Certificato di Agibilità, relativo, tra le altre, all'abitazione di cui al mappale 1244 subalterno 10 in oggetto, prot. n. 2787;

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata:

Data verifica urbanistica:

Pratiche edilizie, schede e visure catastali

Ufficio Tecnico Comune di Piancogno

19/02/2026

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☒ Vigente: PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

☐ Adottato

☐ Vincoli urbanistici

☐ No

☒ Si – Come da PGT del Comune di Piancogno l'immobile oggetto si trova all'interno della "Fascia C di inondazione per piena catastrofica" e nell'"Area di frana quiescente".

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 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 allegati all'ultima



pratica edilizia trovata durante l'accesso documentale presso il Comune di Piancogno, più specificatamente la DIA n. 40/2010, in data 16 luglio 2010, prot. n. 4703;

☐ 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:

- seppur la disposizione del layout risulti coerente tra quanto rilevato e la pratica edilizia esaminata, alcune misurazioni rilevate nel soggiorno e nel bagno sono di circa 5,00/10,00 cm inferiori rispetto a quelle riportate nelle tavole;
- la finestra della camera padronale misura m 0,80 x m 2,50 mentre nella pratica edilizia è stato riportato m 0,80 x m 1,60.

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; i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimati in circa € 1.500,00.

4.2. RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

Catasto fabbricati

Immobile identificato in mappa al Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 10
Sez. Urb. PIA, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 7.114,00, Piano 3

Immobile identificato in mappa al Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 7
Sez. Urb. PIA, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita € 54,54, Piano T

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

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 17/12/2025

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:
- seppur la disposizione del layout risulti coerente tra quanto rilevato e la scheda catastale, alcune misurazioni rilevate differiscono di circa cm 5,00/10,00 pertanto le pareti sono lievemente spostate;
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono presumibilmente sanabili
- ☐ No, perché
☒ Si presuppone che parte degli abusi sopra citati, possano essere considerati sanabili; i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimati in circa € 500,00.

5. VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

- | | |
|------------------------|--|
| - Tipo di atto | : Atto di vendita |
| - Notaio | : Francesca Sarotti |
| - Data atto | : 11/03/2015 |
| - Repertorio | : 4.927 |
| - Raccolta | : 4.268 |
| - Estremi trascrizione | : trascritto a Breno, il 23/03/2015 al n. r.g. 1.388 e n. r.p. 1.117 |
- ☐ Quota di proprietà Bassi Bortolo nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**OMISSIS**"
- ☐ Parte venditrice Laffranchi Cesarina in qualità di socio unico, Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**OMISSIS**"

Si precisa che con il verbale di assemblea n. rep. 27.738 e n. racc. 13.459 redatto dal not. Luigi Raffaele D'Agostino in data 17/12/2019 veniva modificata la denominazione della società da "**OMISSIS**" in "**OMISSIS**".

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù ☐ No
☒ Si, se si quali Nell'atto di vendita redatto in data 11/03/2025 dal not. Francesca Sarotti rep. n. 4.927 e racc. n. 4.268 è riportato quanto segue *"quanto in oggetto è venduto corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con gli inerenti accessori e pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato per quanto di pertinenza, tali per legge o destinazione, ed in particolare del bene comune non censibile distinto con il mappale 1244 subalterno 5, vano scala dal piano terra al piano terzo comune ai subalterni 8, 9 e 10"*.
- ☐ Vincoli ☒ No
☐ Si, se si quali

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO

Come da relazione ventennale del 23/03/2026 redatta dal Not. Giovanni Posio, notaio in Brescia (BS),



alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento, l'immobile precedentemente risultava:

All'inizio del ventennio i mappali 1244 subb. 1, 2, 3 e 4 del Catasto Fabbricati del Foglio 16 erano di proprietà dei signori:

ANDREOLI ANTONIO, nato a Ossimo (BS) il 27 giugno 1929, Codice Fiscale NDR NTN 29H27 G179Z, per la quota di proprietà indivisa pari a 2/6 (due sestì);

ANDREOLI MARIA, nata a Ossimo (BS) il 29 novembre 1930, Codice Fiscale NDR MRA 30S69 G179B, per la quota di proprietà indivisa pari a 2/6 (due sestì);

ANDREOLI GIOVANNI BATTISTA, nato a Genova (GE) il 24 maggio 1960, Codice Fiscale NDR GNN 60E24 D969A, per la quota di proprietà indivisa pari a 1/6 (un sesto);

ANDREOLI MAURIZIO, nato a Genova (GE) il 3 agosto 1966, Codice Fiscale NDR MRZ 66M03 D969R, per la quota di proprietà indivisa pari a 1/6 (un sesto);

in forza della successione ex lege alla rispettiva sorella e zia signora ANDREOLI DOMENICA nata a Ossimo (BS) il 13 febbraio 1932 apertasi il 5 giugno 2005 di cui alla denuncia registrata a Breno il 10 febbraio 2006 al n. 98 vol. 205 trascritta a Breno il 16 marzo 2006 ai n.ri 2208/1728.

Con atto di compravendita in data 14 dicembre 2006 n. 66785 di rep. in autentica Notaio Paola Ghidoni trascritto a Breno il 12 gennaio 2007 ai n.ri 295/200 i mappali 1244 subb. 1, 2, 3 e 4 del Catasto Fabbricati del Foglio 16 passavano alla società: DOMINO ENGINEERING S.R.L., con sede a Darfo Boario Terme (BS), Codice Fiscale 01798060982.

Con atto di compravendita in data 27 gennaio 2010 n. 79670 di rep. Notaio Alberto Broli trascritto a Breno il 4 febbraio 2010 ai n.ri 648/465 i mappali 1244 subb. 1, 2, 3 e 4 del Catasto Fabbricati del Foglio 16 passavano alla società: **OMISSIS** con sede a Darfo Boario Terme (BS), Codice Fiscale 01997870983.

Con atto di compravendita in data 11 marzo 2015 n. 4927 di rep. Notaio Francesca Sarotti registrato a Brescia il 20 marzo 2015 al n. 9802 Serie 1T trascritto a Breno il 23 marzo 2015 ai n.ri 1388/1117, gli immobili oggetto della presente passavano alla società: **OMISSIS**, con sede a Piancogno (BS), Codice Fiscale **OMISSIS**.

Con atto in data 17 dicembre 2019 n. 27738 di rep. Notaio Luigi Raffaele D'Agostino trascritto a Breno il 15 gennaio 2020 ai n.ri 229/179, la società **OMISSIS**, con sede a Piancogno (BS), Codice Fiscale **OMISSIS** cambiava la denominazione sociale in: **OMISSIS**, con sede a Piancogno (BS), Codice Fiscale **OMISSIS**.
ATTUALE PROPRIETARIA

6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

☐ Libero

☒ Occupato Da: inquilini

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): richiesta avvenuta in data 19/02/2026
risposta ricevuta in data 25/02/2026

In data 19/02/2026 il sottoscritto arch. Bruno Gorlani 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 25/02/2026 giungeva al sottoscritto, tramite posta certificata, la comunicazione in risposta alla richiesta precedentemente inviata all'Agenzia delle Entrate, a firma della Direttrice dell'Ufficio Territoriale sig. Valentina Torre, dove veniva dichiarato che:

“... con riferimento ai dati catastali indicati nella richiesta di autorizzazione alla nomina di stimatore, beni immobili siti in Piancogno composti da:

- appartamento sez. PIA, foglio 16 part 1244 sub 10 cat. A/3 consistenza 3 vani, rendita € 127,05 €
- box doppio sez. PIA, foglio 16, part 1244 sub 7, cat. C/6, consistenza 24 mq, rendita € 54,54



risulta contratto locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 01/06/2019 registrato in data 26/06/2019 al numero 1407 serie 3t con decorrenza 01/06/2019 al 31/05/2023 per il contratto risulta comunicata proroga sino al 31/05/2027.”

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

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

L'immobile è di natura condominiale, ma non essendoci amministratore non è possibile stabilire con certezza la posizione debitoria/creditoria dell'unità nei confronti delle parti comuni.

Nell'atto di vendita redatto in data 11/03/2025 dal not. Francesca Sarotti rep. n. 4.927 e racc. n. 4.268 è riportato quanto segue “quanto in oggetto è venduto corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con gli inerenti accessori e pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato per quanto di pertinenza, tali per legge o destinazione, ed in particolare del bene comune non censibile distinto con il mappale 1244 subalterno 5, vano scala dal piano terra al piano terzo comune ai subalterni 8, 9 e 10”.

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

Come da relazione ventennale del 23/03/2026 redatta dal Not. Giovanni Posio, notaio in Brescia (BS), alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento, l'immobile precedentemente risultava:

* che a carico degli immobili oggetto della presente, di proprietà della società " **OMISSIS** ", gravano le seguenti formalità:

- l'ipoteca volontaria iscritta a Breno il 23 marzo 2015 ai n.ri 1389/162 per la complessiva somma di Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero) a favore della "CASSA RURALE ALTA VALDISOLE E PEJO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede a Mezzana (TN), Codice Fiscale 01258070224 e domicilio ipotecario eletto in Mezzana (TN), Via IV Novembre n. 56;

- l'ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 3 luglio 2024 ai n.ri 4286/383 per la complessiva somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a favore della "GOLD ART CERAMICA S.P.A." con sede a Pavullo nel Frignano (MO), Codice Fiscale 01193200357 e domicilio ipotecario eletto in Sassuolo (MO), Via Caduti n. 7;

- il verbale di pignoramento immobili trascritto a Breno il 4 novembre 2024 ai n.ri 7006/5680 a favore della "GOLD ART CERAMICA S.P.A." con sede a Pavullo nel Frignano (MO), Codice Fiscale 01193200357 e non risulta eletto il domicilio ipotecario;

- la sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Breno il 30 giugno 2025 ai n.ri 4355/3495 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ **OMISSIS**, e non risulta eletto il domicilio ipotecario.

9. FORMAZIONE LOTTI

☐ Beni divisibili

☐ Sì

☒ No, pertanto si consiglia la vendita in un unico

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

☐ Identificazione del Lotto: CATASTO FABBRICATI

Comune di Piancogno

Lotto n. 1 di 1 – Appartamento e box

☐ Foglio: 16

☐ Particella: 1244

☐ Subalterni: 10 e 7

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.

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

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

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

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

X Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. _____ comparabili
 - X** 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 1 – APPARTAMENTO E BOX

- ☐ Identificazione del Lotto: CATASTO FABBRICATI Comune di Piancogno
Lotto n. 1 di 1 – Appartamento e box
 - ☐ Foglio: 16
 - ☐ Particella: 1244
 - ☐ Subalterni: 10 e 7

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Mappale 1244 del Catasto Fabbricati del Comune di Piancogno:

- Sub. 10, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Sup. cat. mq 68,00, Rendita € 127,05;
- Sub. 7 cat. C/6, Classe 2, Consistenza 24,00 mq, Sup. cat. mq 30,00, Rendita € 54,54.

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

Valore immobile in Piancogno pari a circa € 75.400,00 a tale importo vanno detratti € 2.000,00 per la sistemazione delle difformità urbanistiche e catastali; pertanto il valore del bene è pari a € 73.400,00 (settantottomilaseicento,00).

Valore immobile in Piancogno in caso di vendita forzata circa € 60.000,00 (sessantatremilaseicentottanta,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.

Data rapporto valutazione: 03/04/2026

Timbro e firma



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. Elaborato fotografico;
3. Estratto mappa;
4. Visura storica per immobile;
5. Planimetria catastale;
6. Atti di provenienza;
7. Visura sul portale CENED – APE;
8. Copia titoli autorizzativi;
9. Reazione notarile.

Allegato 1

Analisi Estimativa

LOTTO N. 1 di 1 – APPARTAMENTO E BOX

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 residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

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

Piancogno, Via Guadagnini, n. 43						
APPARTAMENTO CON BOX						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Piancogno	RESIDENZIALE	Recente	1 125,00	1 460,00	1 292,50
OMI	Piancogno	RESIDENZIALE	Normale	970,00	1 100,00	1 035,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Piancogno	RESIDENZIALE	Normale			1 139,27
					Media €/mq	1 155,59

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. Nel caso di specie il coefficiente calcolato è **0,79**.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	82,43	1 155,59	0,79	€ 75.414,73	€ 60.331,78

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.

Valore immobile in Piancogno pari a circa **€ 75.414,73 che ARROTONDATO PER ECCESSO DIVENTA € 75.400,00 a tale importo vanno detratti € 2.000,00 per la sistemazione delle difformità urbanistiche e catastali; pertanto il valore del bene è pari a € 73.400,00 (settantatremilaquattrocento,00).**

Valore immobile in Piancogno in caso di vendita forzata circa **€ 60.000,00 (sessantamilaquattrocento,00).**

Allegato 2

Elaborato fotografico







Allegato 3

Estratto mappa

GNO/A

1 Particella: 124



28-Jan-2026 21:18:46
Protocollo pratica T415661/2026

Allegato 4

Visura storica per immobile

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Dati della richiesta	Comune di PIANCOGNO (Codice:G549) Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: PIA Foglio: 16 Particella: 1244 Sub.: 7		
Catasto Fabbricati			

INTESTATO

1		sede in PIANCOGNO (BS)		(1) Proprieta' 1/1
---	--	------------------------	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		PIA	16	1244	7			C/6	2	24 m²	Totale: 30 m²	Euro 54,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GUADAGNINI n. 43 Piano T											
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G549 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 1244

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2012

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	PIA	16	1244	7			C/6	2	24 m²		Euro 54,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2012 Pratica n. BS0110416 in atti dal 19/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14650.1/2012)
Indirizzo		VIA GUADAGNINI n. 43 Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Amotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
------------	---

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G549 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 1244

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2011

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		PIA	16	1244	7			C/6	2	24 m²		Euro 54,54	VARIAZIONE del 19/04/2011 Pratica n. BS0194186 in atti dal 19/04/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89184.1/2011)
Indirizzo		VIA GUADAGNINI n. 43 Piano T											
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 17/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	in PIANCOGNO (BS)		(1) Proprietà ' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/12/2019 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede ISEO (BS) Repertorio n. 27738 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 179.1/2020 Reparto PI di BRENO in atti dal 15/01/2020			

Situazione degli intestati dal 11/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in PIANCOGNO (BS)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/12/2019
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 11/03/2015 Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n. 4927 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1117.1/2015 Reparto PI di BRENO in atti dal 23/03/2015			

Situazione degli intestati dal 19/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L.A.CE. IMMOBILIARE S.R.L..sede in DARFO BOARIO TERME (BS)		01997870983*	(1) Proprietà' 1/1 fino al 11/03/2015

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Data: 17/12/2025 Ora: 11.29.46

Fine

Visura n.: T122729

Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/01/2010 Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 79670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 465.1/2010 Reparto PI di BRENO in atti dal 04/02/2010
-------------------	---

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

Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 3; Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 4;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni		
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G549 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 1244

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2011

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		PIA	16	1244	10			A/3	4	3 vani		Euro 127,05	VARIAZIONE del 19/04/2011 Pratica n. BS0194186 in atti dal 19/04/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89184.1/2011)	
Indirizzo		VIA GUADAGNINI n. 43 Piano 3												
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 17/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	in PIANCOGNO (BS)		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/12/2019 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede ISEO (BS) Repertorio n. 27738 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 179.1/2020 Reparto PI di BRENO in atti dal 15/01/2020			

Situazione degli intestati dal 11/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	sede in PIANCOGNO (BS)		(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/12/2019
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 11/03/2015 Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n. 4927 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1117.1/2015 Reparto PI di BRENO in atti dal 23/03/2015			

Situazione degli intestati dal 19/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L.A.CE. IMMOBILIARE S.R.L..sede in DARFO BOARIO TERME (BS)	01997870983*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/03/2015



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Data: 17/12/2025 Ora: 11.30.16 Fine

Visura n.: T123061 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/01/2010 Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 79670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 465.1/2010 Reparto PI di BRENO in atti dal 04/02/2010
-------------------	---

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

Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 2; Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 3; Foglio 16 Particella 1244 Subalterno 4;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Allegato 5

Planimetria catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0194186 del 19/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancogno

Via Guadagnini

civ. 43

Identificativi Catastali:

Sezione: PIA

Foglio: 16

Particella: 1244

Subalterno: 10

Compilata da:

Mendeni Fabrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

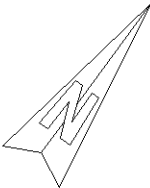
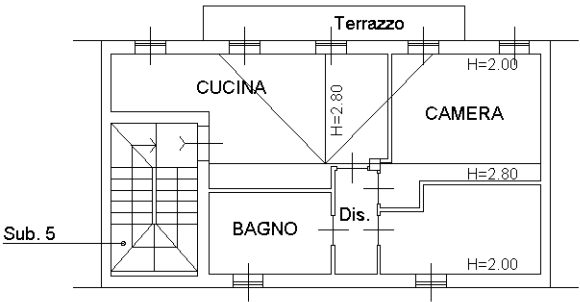
Prov. Brescia

N. 5579

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0194186 del 19/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancogno

Via Guadagnini

civ. 43

Identificativi Catastali:

Sezione: PIA

Foglio: 16

Particella: 1244

Subalterno: 7

Compilata da:

Mendeni Fabrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

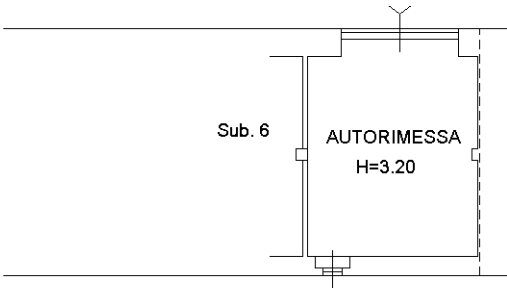
Prov. Brescia

N. 5579

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Allegato 6

Atti di provenienza



FRANCESCA SAROTTI
NOTAIO

Repertorio n. 4.927

Raccolta n. 4.268

Vendita IVA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno undici del mese di marzo.

11.03.2015

In Cedegolo (BS), nel mio studio in via Roma n. 27.

Davanti a me, dottoressa Francesca Sarotti, notaio residente in Cedegolo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Brescia, sono presenti le parti:

venditrice

[REDACTED]

nella qualità di socio unico, Amministratore Unico e legale rappresentante della società

[REDACTED]

munita degli occorrenti poteri ai sensi del vigente Statuto Sociale;

acquirente

[REDACTED]

nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

[REDACTED]

munito degli occorrenti poteri ai sensi del vigente Statuto Sociale.

Dette parti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono:

- con atto di compravendita in data 27 gennaio 2010, repertorio n. 79670/29241 del notaio Alberto Broli, registrato a Brescia l'1 febbraio 2010 al n. 1605 serie 1T, trascritto a Breno il 4 febbraio 2010 ai nn. 648/465, [REDACTED]

[REDACTED] tra le altre, delle porzioni immobiliari in Comune di Piancogno (BS) censite al Catasto Fabbricati, foglio 16, con i mappali 1244 subalterno 1, 1244 subalterno 2, 1244 subalterno 3 e 1244 subalterno 4;

- in forza ed in conformità alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Piancogno (BS) in data 16 luglio 2010 di cui infra, detta società ha provveduto alla ristrutturazione delle porzioni immobiliari acquistate;

- giusta denuncia di variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione n. 89184 (protocollo n. BS0194186) in data 19 aprile 2011:

a) le porzioni immobiliari di cui ai mappali 1244 subalterno 1, 1244 subalterno 2, 1244 subalterno 3 e 1244 subalterno 4 sono state soppresse;

b) le porzioni immobiliari di cui sopra sono state censite al Catasto Fabbricati, sezione PIA, foglio 16, con i mappali:

-- 1244 subalterni 8, 9 e 10, cat. A/3;

-- 1244 subalterni 6 e 7, cat. C/6;

-- 1244 subalterno 5, bene comune non censibile.

Tutto ciò premesso, le parti con il presente atto convengono quanto segue.

Articolo 1)

La società '[REDACTED]', come rappresentata, vende alla so-

REGISTRATO AGENZIA
ENTRATE DI BRESCIA

IL 20/03/2015

AL N. 9802

SERIE 1T

€. 920,00

TRASCritto

A BRENO

IL 23/03/2015

AL N. 1388 R.G.

AL N. 1117 R.P.

in Comune di Piancogno (BS)

nel fabbricato in via Guadagnini n. 43, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, e precisamente:

- abitazione al piano terzo composta da cucina, tre vani, disimpegno, servizi igienici e terrazzo;

- autorimessa di pertinenza al piano terra,

il tutto rispettivamente censito al Catasto Fabbricati, sezione PIA, foglio 16, con i mappali:

1244 subalterno 10, via Guadagnini n. 43, piano 3, cat. A/3, cl. 4, vani 3, r.c. euro 127,05;

1244 subalterno 7, via Guadagnini n. 43, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, r.c. euro 54,54.

Confini del mappale 1244: mappali 3652, 1248 in punta, 1246, 1243, 1234, 1235 e 3653.

Ai fini di una migliore identificazione delle unità immobiliari in oggetto si allegano sotto la lettera "A" le copie delle planimetrie catastali e sotto la lettera "B" l'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni.

La società venditrice, come rappresentata, dichiara che le planimetrie catastali sopra allegate sono regolarmente depositate in Catasto, giusta denuncia di variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione n. 89184 in data 19 aprile 2011, in premessa citata, e che i dati catastali e le dette planimetrie sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La società venditrice risulta inoltre intestataria in Catasto di quanto in oggetto in conformità alle risultanze dei registri immobiliari.

Articolo 2)

Il prezzo è dalle parti convenuto in euro 50.000,00 (euro cinquantamila e centesimi zero) oltre IVA come per legge, prezzo che la società venditrice, come rappresentata, dichiara interamente pagato e del quale rilascia alla società acquirente corrispondente quietanza a saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

Articolo 3)

Quanto in oggetto è venduto a corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con gli inerenti accessori e pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato per quanto di pertinenza, tali per legge o destinazione, ed in particolare del bene comune non censibile distinto con il mappale 1244 subalterno 5, vano scala dal piano terra al piano terzo comune ai subalterni 8, 9 e 10.

Articolo 4)

Effetti tra le parti immediati, con contestuale passaggio alla società acquirente della proprietà, del possesso e del materiale godimento.

Articolo 5)

La società venditrice, come rappresentata, garantisce:

- la piena proprietà di quanto venduto dalla stessa acquistato in forza del titolo di provenienza in premessa citato, di cui si richiamano espressamente tutti i patti, condizioni e servitù contenuti nello stesso e nei titoli citati;

- la libertà da oneri, pesi, diritti in genere a terzi spettanti, privilegi fiscali e non, vincoli, prelazioni, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Breno in data 4 febbraio 2010 ai nn. 649 R.G. e 103 R.P., a favore

della "Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni", contro la società [REDACTED]

[REDACTED] del notaio Alberto Broli, registrato a Brescia 2 l'1 febbraio 2010 al n. 1634 serie 1T, ipoteca dalla quale le unità immobiliari in oggetto sono state svincolate con atto in data odierna, repertorio n. 4.926/4.267 per mia autentica, in termini per la registrazione;

- la regolarità edilizia e la conformità degli impianti alla vigente normativa.

In particolare la società venditrice, come rappresentata, garantisce che gli impianti degli immobili in oggetto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; dichiara inoltre di aver consegnato le relative certificazioni alla società acquirente che, come rappresentata, ne dà conferma.

Articolo 6)

La rappresentante della società venditrice, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiara quanto segue:

- l'opera di costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967;

- successivamente il detto fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi in forza ed in conformità alle seguenti Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Piancogno (BS), e precisamente:

-- n. 68/2006, in data 13 novembre 2006, prot. n. 5819;

-- n. 82/2006, in data 29 dicembre 2006, prot. n. 6707;

-- n. 23/2007, in data 6 aprile 2007, prot. n. 2024;

-- n. 06/2009, in data 30 gennaio 2009, prot. n. 0565;

-- n. 40/2010, in data 16 luglio 2010, prot. n. 4703;

- in data 9 marzo 2011 è stata inoltre presentata al Comune di Piancogno (BS) una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, n. 03/2011, prot. n. 1522;

- in data 2 maggio 2011 il Comune di Piancogno (BS) ha rilasciato il Certificato di Agibilità, relativo, tra le altre, all'abitazione di cui al mappale 1244 subalterno 10 in oggetto, prot. n. 2787;

- successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi di alcun genere;

- l'area di pertinenza ha una superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila).

Articolo 7)

Ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, si allega al presente atto sotto la lettera "C" l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento di cui al mappale 1244 subalterno 10 in oggetto, registrato in data 10 marzo 2015, con validità sino al 10 marzo 2025.

Le parti, come rappresentate, dichiarano che dalla data di registrazione del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni.

Relativamente all'autorimessa di cui al mappale 1244 subalterno 17 in oggetto, le parti, come rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano che non vi è l'obbligo attuale di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare del tutto priva di impianto di riscaldamento.

La società acquirente, come rappresentata, dichiara di avere ricevuto le informa-

zioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Articolo 8)

La società venditrice, come rappresentata, dichiara che al presente contratto si applica l'Imposta sul valore aggiunto, ai sensi degli articoli 2 comma 1 e 10 comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione e relative pertinenze, la cui ristrutturazione è stata ultimata da meno di cinque anni.

Articolo 9)

Spese e imposte come per legge.

Articolo 10)

In relazione a quanto disposto dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, art. 35 comma 22, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, come modificato dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, la società venditrice e la società acquirente, come rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a) che il prezzo (corrispettivo) convenuto per la vendita di cui al presente atto, comprensivo dell'IVA per euro 5.000,00 (euro cinquemila e centesimi zero) è corrisposto dalla società acquirente alla società venditrice con i seguenti mezzi di pagamento:

- assegno bancario non trasferibile tratto in data odierna sulla banca "Cassa Rurale Alta Valdisole e Pejo", n. 0001399522 - 07, dell'importo di euro 55.000,00 (euro cinquantaquinemila e centesimi zero), all'ordine della società venditrice;

b) di non essersi avvalse per la vendita di cui al presente atto di alcuna mediazione.

Articolo 11)

Le parti dispensano me notaio dal dare loro lettura degli allegati al presente atto.

Del presente atto io notaio ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia da me diretta e da me notaio completato a mano, il presente atto consta di tre fogli di carta di cui occupa otto pagine intere e quanto di questa sino a qui.

Viene sottoscritto alle ore quindici e minuti venti.

F.to: Laffranchini Cesarina
 Bassi Bortolo
 Francesca Sarotti (L.S.)

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

Il diciassette dicembre duemiladiciannove, in Breno (BS) alla Piazza Sant'Antonio n. 14 alle ore quindici e dieci minuti.

Avanti a me Dr. Luigi Raffaele D'Agostino, Notaio in Iseo con studio alla Via Roma n. 67, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Brescia,

SI E' RIUNITA

l'assemblea della [REDACTED]

per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- a) modifica della denominazione sociale;
- b) modifica dell'oggetto sociale;
- c) revisione totale dello statuto sociale con particolare riguardo a:
 - conferimenti, finanziamento soci, trasferimento quote, recesso, esclusione e rimborso della partecipazione;
 - decisioni dei soci (competenza, formazione, regolamento e svolgimento dell'assemblea, convocazione, verbalizzazione, voto, presidenza, costituzione, quorum assembleari e decisione dei soci anche per consultazione scritta o consenso espresso per iscritto, intervento e rappresentanza);
 - sistemi di amministrazione, poteri dell'organo amministrativo e rappresentanza legale della società, modalità decisionali dei vari organi amministrativi previsti, compensi degli amministratori e rimborso spese;
 - disciplina dei controlli;
 - esercizi sociali;
 - scioglimento e liquidazione della società;
 - clausola compromissoria;
 - comunicazioni;

E' PRESENTE

[REDACTED] nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

Dell'identità personale del costituito, cittadino italiano, io Notaio sono certo.

Bortolo BASSI, nella predetta qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società, mi chiede di redigere il presente verbale. A ciò aderendo, io Notaio do atto di quanto segue:

Assume la presidenza dell'assemblea ai sensi del vigente statuto sociale l'amministratore unico Bortolo BASSI, il quale:

CONSTATATO

-che è presente l'intero capitale sociale in persona di se

medesimo, [REDACTED] titolare di una quota di partecipazione del valore nominale di Euro 115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero), pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale;

- che è presente l'organo amministrativo in persona di sè medesimo, amministratore unico;
- che l'intervenuto si dichiara sufficientemente informato sugli argomenti da trattare;

DICHIARA

validamente costituita la presente assemblea totalitaria ed idonea a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno, che l'assemblea autorizza il Presidente a trattare unitariamente.

Il Presidente illustra all'assemblea le motivazioni per cui si rende opportuno modificare la denominazione della società da quella attuale [REDACTED] in '[REDACTED]', con la precisazione che, una volta deliberata la modifica della denominazione sociale ante proposta, sarebbe anche opportuno precisare, al fine di eseguire i successivi adempimenti, i beni immobili di cui la società è proprietaria, il tutto autorizzando privati, società, imprese ed enti, nonchè qualunque ufficio pubblico o privato, con esonero da qualunque responsabilità, ad intestare alla società con la nuova denominazione qualunque atto, bene, contratto, autorizzazione, licenza, documento ed, in genere, qualunque rapporto facente capo alla stessa società nella sua vecchia denominazione sociale.

Il Presidente, inoltre, espone le motivazioni che consigliano una modifica dell'oggetto sociale. A tal fine propone che il nuovo testo dello stesso sia il seguente:

"La società ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione non finanziaria e l'affitto di beni immobili, ovvero l'acquisizione, l'esercizio e la cessione della titolarità di diritti reali e/o personali sugli stessi nonchè l'esecuzione di lavori edili di qualsiasi genere, per conto proprio, di Pubbliche Amministrazioni, di Enti e di privati, con gestione diretta, con il conferimento di appalto a terzi e con assunzione di appalto da parte di terzi. Essa potrà, tra l'altro, realizzare, ristrutturare, riparare, restaurare, ricostruire opere civili, militari, commerciali, industriali, minerarie ed agricole ed, in particolare, può realizzare edifici, complessi residenziali, turistici e/o alberghieri, centri commerciali, opifici industriali, costruzioni per l'agricoltura, strade, aeroporti, porti, ponti, opere ferroviarie, marittime, lacustri e fluviali, opere di bonifica, opere idrauliche, acquedotti, opere per la sistemazione agraria e per la sistemazione del verde pubblico, isolamenti termici e/o acustici, opere di intonacatura e di impermeabilizzazione, lavori di movimentazione terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato, demolizioni, scavi e/o

sterri, opere murarie relativamente ai complessi per la produzione e la distribuzione di energia, opere speciali in cemento armato, fondazioni speciali, opere di tinteggiatura e di verniciatura nel settore edilizio, fognature, gasdotti, oleodotti nonchè opere per la depurazione delle acque, impianti di risalita e/o impianti sportivi. La società potrà, inoltre, realizzare, installare e/o smantellare impianti elettrici ed elettronici, impianti tecnologici e termici - anche di ventilazione -, impianti di climatizzazione, di condizionamento, di riscaldamento, di raffreddamento e di isolamento termico, impianti di sollevamento, ascensori, scale mobili, impianti pneumatici, impianti per la distribuzione ed il trasporto dei fluidi e/o di gas, impianti telefonici e radio-telefonici, impianti anti-incendio, impianti televisivi e di comunicazione telematica e/o informatica. Essa potrà, inoltre, produrre, trasformare, assemblare e/o montare carpenteria metallica e/o meccanica, macchinari ed impianti per usi civili ed industriali nonchè potrà svolgere lavorazioni meccaniche e potrà installare, effettuare la manutenzione, demolire, sabbiare, verniciare e pulire impianti industriali. La società potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - macchinari, attrezzature, articoli e prodotti per l'edilizia, per l'industria, per il commercio, per l'artigianato e/o per l'agricoltura nonchè potrà noleggiare macchinari e/o attrezzature per l'edilizia, per l'industria, per il commercio, per l'artigianato e/o per l'agricoltura. Essa potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - articoli anti-infortunistici, materiale ed articoli da ferramenta, materiali ed articoli per l'edilizia, articoli idro-termo-sanitari, colori, vernici, pavimenti, piastrelle, legname, strumenti ed apparecchiature per telecomunicazioni, materiale elettrico, arredamento, elettrodomestici, articoli e prodotti per la casa, legname, prodotti chimici per l'edilizia, sostanze lubrificanti e/o abrasive, articoli per imballaggio, cordame e metalli ferrosi e non ferrosi - ad eccezione di quelli preziosi -. La società potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - e montare serramenti, infissi e tetti in legno. Essa potrà, inoltre, gestire impianti sportivi, palestre, piscine e centri fitness nonchè potrà effettuare servizi di catering e potrà organizzare rinfreschi, ricevimenti, cerimonie, eventi, banchetti, colazioni di lavoro, buffet, convegni e meeting aziendali, sia in locali propri all'uopo destinati che presso terzi, e potrà effettuare l'organizzazione e la gestione di complessi turistici ed alberghieri, di villaggi turistici, campeggi, case-albergo, case-vacanze e/o residence, il tutto con le operazioni e servizi inerenti e connessi, nonchè può produrre, organizzare e/o commercializzare prodot-

ti e/o servizi inerenti il settore turistico, e può noleggiare, senza conducente, autoveicoli, motoveicoli, biciclette, natanti ed imbarcazioni da diporto. La società può, inoltre, gestire bar, ristoranti, caffè, tavole calde, pizzerie, enoteche, pub, nonchè può effettuare la preparazione e/o somministrazione al pubblico, sia in locali all'uopo destinati dalla stessa società, sia per asporto, sia presso terzi, di pasti, anche precotti, di alimenti, di generi di pasticceria e/o di gelateria, di dolci e di prodotti gastronomici, di bevande alcoliche e/o analcoliche.

Essa potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari e/o immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo necessarie e/o utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale, ivi compreso il rilascio di fidejussioni e/o di altre garanzie reali e/o personali, nonchè potrà assumere, direttamente o indirettamente, ma non come attività prevalente e non ai fini del collocamento nei confronti del pubblico, interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, con la precisazione che le suddette attività finanziarie potranno essere esercitate solo in via non prevalente e, comunque, non nei confronti del pubblico e che la società non potrà svolgere attività per cui sia necessario avere particolari requisiti dalla stessa non posseduti, il tutto con esclusione tassativa delle attività per legge riservate (ed, in particolare, quelle di cui al D. LGS. n. 58 del 1998, di cui al D. LGS. n. 385 del 1993 e di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 17 febbraio 2009 n. 29) e, comunque, nel rispetto di qualsivoglia autorizzazione eventualmente richiesta dalla legge e con la categorica esclusione di qualsiasi attività per cui sia richiesta l'iscrizione in albi professionali."

Il Presidente continua, illustrando le varie modifiche statutarie che intende proporre che porteranno ad una revisione totale dello statuto sociale con particolare riguardo alle discipline del finanziamento soci, dei conferimenti, del trasferimento delle quote, del recesso, dell'esclusione, del rimborso della partecipazione, delle decisioni dei soci (competenza, formazione, regolamento e svolgimento dell'assemblea, convocazione, verbalizzazione, voto, presidenza, costituzione, quorum assembleari e decisione dei soci anche per consultazione scritta o consenso espresso per iscritto, intervento e rappresentanza), dei sistemi di amministrazione, dei poteri dell'organo amministrativo e della rappresentanza legale della società, delle modalità decisionali dei vari organi amministrativi previsti, dei compensi degli amministratori e del rimborso spese, della disciplina dei controlli, degli esercizi sociali, dello scioglimento e della liquidazione della società, della clausola compromissoria nonchè delle comunicazioni, comprendendo anche modifiche che rendono

lo statuto più aderente alle esigenze della società stessa. A tale scopo, quindi, illustra all'assemblea lo statuto sociale che intende proporre, lasciando invariati la sede, la durata e l'ammontare del capitale della società e spiegando le modifiche introdotte che possano soddisfare le nuove esigenze sociali. Dopo quanto esposto l'assemblea all'unanimità, mediante alzata di mano,

DELIBERA

a) di modificare la denominazione sociale della società da [REDACTED] in [REDACTED] precisando, per quanto possa occorrere, che la società è piena proprietaria delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Piancogno (BS) alla Via Guadagnini e censite con i subalterni 7 (Via Guadagnini n. 43 piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq., superficie catastale Totale: 30 mq., R.C. Euro 54,54, - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94 -) e 10 (Via Guadagnini n. 43 piano 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale Totale: 68 mq., Totale escluse aree scoperte: 66 mq., R.C. Euro 127,05, - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - D.M. 701/94 -) della particella 1244 del foglio 16, sezione urbana PIA, del Catasto Fabbricati di detto Comune, ed autorizzando privati, società, imprese ed enti, nonchè qualunque ufficio pubblico o privato, con esonero da qualunque responsabilità, ad intestare alla società con la nuova denominazione qualunque atto, bene, contratto, autorizzazione, licenza, documento ed, in genere, qualunque rapporto facente capo alla stessa società nella sua vecchia denominazione sociale;

b) di modificare l'oggetto sociale e, pertanto, di approvarne il seguente nuovo testo:

"La società ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione non finanziaria e l'affitto di beni immobili, ovvero l'acquisizione, l'esercizio e la cessione della titolarità di diritti reali e/o personali sugli stessi nonchè l'esecuzione di lavori edili di qualsiasi genere, per conto proprio, di Pubbliche Amministrazioni, di Enti e di privati, con gestione diretta, con il conferimento di appalto a terzi e con assunzione di appalto da parte di terzi. Essa potrà, tra l'altro, realizzare, ristrutturare, riparare, restaurare, ricostruire opere civili, militari, commerciali, industriali, minerarie ed agricole ed, in particolare, può realizzare edifici, complessi residenziali, turistici e/o alberghieri, centri commerciali, opifici industriali, costruzioni per l'agricoltura, strade, aeroporti, porti, ponti, opere ferroviarie, marittime, lacustri e fluviali, opere di bonifica, opere idrauliche, acquedotti, opere per la sistemazione agraria e per la sistemazione del verde pubblico, isolamenti termici

e/o acustici, opere di intonacatura e di impermeabilizzazione, lavori di movimentazione terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato, demolizioni, scavi e/o sterri, opere murarie relativamente ai complessi per la produzione e la distribuzione di energia, opere speciali in cemento armato, fondazioni speciali, opere di tinteggiatura e di verniciatura nel settore edilizio, fognature, gasdotti, oleodotti nonché opere per la depurazione delle acque, impianti di risalita e/o impianti sportivi. La società potrà, inoltre, realizzare, installare e/o smantellare impianti elettrici ed elettronici, impianti tecnologici e termici - anche di ventilazione -, impianti di climatizzazione, di condizionamento, di riscaldamento, di raffreddamento e di isolamento termico, impianti di sollevamento, ascensori, scale mobili, impianti pneumatici, impianti per la distribuzione ed il trasporto dei fluidi e/o di gas, impianti telefonici e radio-telefonici, impianti anti-incendio, impianti televisivi e di comunicazione telematica e/o informatica. Essa potrà, inoltre, produrre, trasformare, assemblare e/o montare carpenteria metallica e/o meccanica, macchinari ed impianti per usi civili ed industriali nonché potrà svolgere lavorazioni meccaniche e potrà installare, effettuare la manutenzione, demolire, sabbiare, verniciare e pulire impianti industriali. La società potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - macchinari, attrezzature, articoli e prodotti per l'edilizia, per l'industria, per il commercio, per l'artigianato e/o per l'agricoltura nonché potrà noleggiare macchinari e/o attrezzature per l'edilizia, per l'industria, per il commercio, per l'artigianato e/o per l'agricoltura. Essa potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - articoli anti-infortunistici, materiale ed articoli da ferramenta, materiali ed articoli per l'edilizia, articoli idro-termo-sanitari, colori, vernici, pavimenti, piastrelle, legname, strumenti ed apparecchiature per telecomunicazioni, materiale elettrico, arredamento, elettrodomestici, articoli e prodotti per la casa, legname, prodotti chimici per l'edilizia, sostanze lubrificanti e/o abrasive, articoli per imballaggio, cordame e metalli ferrosi e non ferrosi - ad eccezione di quelli preziosi -. La società potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - e montare serramenti, infissi e tetti in legno. Essa potrà, inoltre, gestire impianti sportivi, palestre, piscine e centri fitness nonché potrà effettuare servizi di catering e potrà organizzare rinfreschi, ricevimenti, cerimonie, eventi, banchetti, colazioni di lavoro, buffet, convegni e meeting aziendali, sia in locali propri all'uopo destinati che presso terzi, e potrà effettuare l'organizzazione e la gestione di complessi turistici ed alberghieri, di villaggi tu-

ristici, campeggi, case-albergo, case-vacanze e/o residence, il tutto con le operazioni e servizi inerenti e connessi, nonchè può produrre, organizzare e/o commercializzare prodotti e/o servizi inerenti il settore turistico, e può noleggiare, senza conducente, autoveicoli, motoveicoli, biciclette, natanti ed imbarcazioni da diporto. La società può, inoltre, gestire bar, ristoranti, caffè, tavole calde, pizzerie, enoteche, pub, nonchè può effettuare la preparazione e/o somministrazione al pubblico, sia in locali all'uopo destinati dalla stessa società, sia per asporto, sia presso terzi, di pasti, anche precotti, di alimenti, di generi di pasticceria e/o di gelateria, di dolciumi e di prodotti gastronomici, di bevande alcoliche e/o analcoliche.

Essa potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari e/o immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo necessarie e/o utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale, ivi compreso il rilascio di fidejussioni e/o di altre garanzie reali e/o personali, nonchè potrà assumere, direttamente o indirettamente, ma non come attività prevalente e non ai fini del collocamento nei confronti del pubblico, interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, con la precisazione che le suddette attività finanziarie potranno essere esercitate solo in via non prevalente e, comunque, non nei confronti del pubblico e che la società non potrà svolgere attività per cui sia necessario avere particolari requisiti dalla stessa non posseduti, il tutto con esclusione tassativa delle attività per legge riservate (ed, in particolare, quelle di cui al D. LGS. n. 58 del 1998, di cui al D. LGS. n. 385 del 1993 e di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 17 febbraio 2009 n. 29) e, comunque, nel rispetto di qualsivoglia autorizzazione eventualmente richiesta dalla legge e con la categorica esclusione di qualsiasi attività per cui sia richiesta l'iscrizione in albi professionali.";

c) di approvare una revisione totale dello statuto sociale con particolare riguardo alle discipline del finanziamento soci, dei conferimenti, del trasferimento delle quote, del recesso, dell'esclusione, del rimborso della partecipazione, delle decisioni dei soci (competenza, formazione, regolamento e svolgimento dell'assemblea, convocazione, verbalizzazione, voto, presidenza, costituzione, quorum assembleari e decisione dei soci anche per consultazione scritta o consenso espresso per iscritto, intervento e rappresentanza), dei sistemi di amministrazione, dei poteri dell'organo amministrativo e della rappresentanza legale della società, delle modalità decisionali dei vari organi amministrativi previsti, dei compensi degli amministratori e del rimborso spese, della disciplina dei controlli, degli esercizi sociali, dello scioglimento e della liquidazione della società, della clausola compromisso-

ria nonchè delle comunicazioni, lasciando invariati la sede, la durata e l'ammontare del capitale della società, e, quindi, tenuto conto di quanto deliberato alle precedenti lettere a) e b), di approvare il nuovo testo dello statuto sociale contenente le norme relative al funzionamento della società, che qui di seguito integralmente si riporta:

"STATUTO CONTENENTE LE NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA
SOCIETA'

TITOLO I - DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - OGGETTO

ARTICOLO 1 - DENOMINAZIONE

La società si denomina [REDACTED]

ARTICOLO 2 - SEDE

La società ha sede legale nel Comune di Piancogno (BS) all'indirizzo risultante dall'iscrizione presso il competente Ufficio del Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 111-ter delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Possono essere istituite altre sedi secondarie, filiali, agenzie, succursali, uffici commerciali ed amministrativi, unità locali in tutto il territorio dello Stato ed all'estero.

ARTICOLO 3 - DURATA

La durata è fissata al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemilacinquanta), salvo proroga o anticipato scioglimento deliberati dall'assemblea dei soci.

ARTICOLO 4 - OGGETTO SOCIALE

La società ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione non finanziaria e l'affitto di beni immobili, ovvero l'acquisizione, l'esercizio e la cessione della titolarità di diritti reali e/o personali sugli stessi nonchè l'esecuzione di lavori edili di qualsiasi genere, per conto proprio, di Pubbliche Amministrazioni, di Enti e di privati, con gestione diretta, con il conferimento di appalto a terzi e con assunzione di appalto da parte di terzi. Essa potrà, tra l'altro, realizzare, ristrutturare, riparare, restaurare, ricostruire opere civili, militari, commerciali, industriali, minerarie ed agricole ed, in particolare, può realizzare edifici, complessi residenziali, turistici e/o alberghieri, centri commerciali, opifici industriali, costruzioni per l'agricoltura, strade, aeroporti, porti, ponti, opere ferroviarie, marittime, lacustri e fluviali, opere di bonifica, opere idrauliche, acquedotti, opere per la sistemazione agraria e per la sistemazione del verde pubblico, isolamenti termici e/o acustici, opere di intonacatura e di impermeabilizzazione, lavori di movimentazione terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato, demolizioni, scavi e/o sterri, opere murarie relativamente ai complessi per la produzione e la distribuzione di energia, opere speciali in cemento armato, fondazioni speciali, opere di tinteggiatura e di verniciatura nel settore edilizio, fognature, gasdotti, oleodotti nonchè opere per la depurazione delle acque, impianti di risalita e/o impianti sportivi. La società potrà, inol-

tre, realizzare, installare e/o smantellare impianti elettrici ed elettronici, impianti tecnologici e termici - anche di ventilazione -, impianti di climatizzazione, di condizionamento, di riscaldamento, di raffreddamento e di isolamento termico, impianti di sollevamento, ascensori, scale mobili, impianti pneumatici, impianti per la distribuzione ed il trasporto dei fluidi e/o di gas, impianti telefonici e radio-telefonici, impianti anti-incendio, impianti televisivi e di comunicazione telematica e/o informatica. Essa potrà, inoltre, produrre, trasformare, assemblare e/o montare carpenteria metallica e/o meccanica, macchinari ed impianti per usi civili ed industriali nonchè potrà svolgere lavorazioni meccaniche e potrà installare, effettuare la manutenzione, demolire, sabbiare, verniciare e pulire impianti industriali. La società potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - macchinari, attrezzature, articoli e prodotti per l'edilizia, per l'industria, per il commercio, per l'artigianato e/o per l'agricoltura nonchè potrà noleggiare macchinari e/o attrezzature per l'edilizia, per l'industria, per il commercio, per l'artigianato e/o per l'agricoltura. Essa potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - articoli anti-infortunistici, materiale ed articoli da ferramenta, materiali ed articoli per l'edilizia, articoli idro-termo-sanitari, colori, vernici, pavimenti, piastrelle, legname, strumenti ed apparecchiature per telecomunicazioni, materiale elettrico, arredamento, elettrodomestici, articoli e prodotti per la casa, legname, prodotti chimici per l'edilizia, sostanze lubrificanti e/o abrasive, articoli per imballaggio, cordame e metalli ferrosi e non ferrosi - ad eccezione di quelli preziosi -. La società potrà, inoltre, commercializzare - all'ingrosso ed al dettaglio ivi compresa la loro importazione ed esportazione - e montare serramenti, infissi e tetti in legno. Essa potrà, inoltre, gestire impianti sportivi, palestre, piscine e centri fitness nonchè potrà effettuare servizi di catering e potrà organizzare rinfreschi, ricevimenti, cerimonie, eventi, banchetti, colazioni di lavoro, buffet, convegni e meeting aziendali, sia in locali propri all'uopo destinati che presso terzi, e potrà effettuare l'organizzazione e la gestione di complessi turistici ed alberghieri, di villaggi turistici, campeggi, case-albergo, case-vacanze e/o residence, il tutto con le operazioni e servizi inerenti e connessi, nonchè può produrre, organizzare e/o commercializzare prodotti e/o servizi inerenti il settore turistico, e può noleggiare, senza conducente, autoveicoli, motoveicoli, biciclette, natanti ed imbarcazioni da diporto. La società può, inoltre, gestire bar, ristoranti, caffè, tavole calde, pizzerie, enoteche, pub, nonchè può effettuare la preparazione e/o somministrazione al pubblico, sia in locali all'uopo destinati

dalla stessa società, sia per asporto, sia presso terzi, di pasti, anche precotti, di alimenti, di generi di pasticceria e/o di gelateria, di dolci e di prodotti gastronomici, di bevande alcoliche e/o analcoliche.

Essa potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari e/o immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo necessarie e/o utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale, ivi compreso il rilascio di fidejussioni e/o di altre garanzie reali e/o personali, nonchè potrà assumere, direttamente o indirettamente, ma non come attività prevalente e non ai fini del collocamento nei confronti del pubblico, interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, con la precisazione che le suddette attività finanziarie potranno essere esercitate solo in via non prevalente e, comunque, non nei confronti del pubblico e che la società non potrà svolgere attività per cui sia necessario avere particolari requisiti dalla stessa non posseduti, il tutto con esclusione tassativa delle attività per legge riservate (ed, in particolare, quelle di cui al D. LGS. n. 58 del 1998, di cui al D. LGS. n. 385 del 1993 e di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 17 febbraio 2009 n. 29) e, comunque, nel rispetto di qualsivoglia autorizzazione eventualmente richiesta dalla legge e con la categorica esclusione di qualsiasi attività per cui sia richiesta l'iscrizione in albi professionali.

TITOLO II - CAPITALE E CONFERIMENTI - FINANZIAMENTO SOCI - TRASFERIMENTO QUOTE - RECESSO - ESCLUSIONE - RIMBORSO DELLA PARTECIPAZIONE

ARTICOLO 5 - CAPITALE E CONFERIMENTI

Il capitale sociale è di Euro 115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero).

Le partecipazioni dei soci sono determinate in misura proporzionale al conferimento.

In sede di aumento del capitale sociale possono essere conferiti in società denaro, beni in natura, crediti, obblighi dei soci a prestazioni d'opera o di servizi a favore della società ed ogni altro elemento dell'attivo suscettibile di valutazione economica, con l'osservanza delle disposizioni di cui agli articoli 2464 e 2465 del codice civile.

In caso di prestazione di una polizza di assicurazione o di una fideiussione bancaria con cui siano stati garantiti gli obblighi del socio aventi per oggetto la prestazione d'opera o di servizi a favore della società, le predette polizza o fideiussione possono essere sostituite dal socio con il versamento a titolo di cauzione del corrispondente importo in denaro presso la società.

ARTICOLO 6 - FINANZIAMENTO SOCI

I crediti derivanti da finanziamenti dei soci alla società non sono produttivi di interessi salvo patto contrario; non

si considerano sopravvenienze attive i versamenti fatti dai soci in proporzione alle quote di partecipazione, né la rinuncia da parte dei soci, nella stessa proporzione, ai crediti derivanti da precedenti finanziamenti; la società ha inoltre facoltà di raccogliere risparmio tra i soci tramite acquisizione di fondi con obbligo di restituzione, il tutto in ottemperanza alle norme di legge vigenti.

Il rimborso dei finanziamenti dei soci a favore della società è soggetto alle limitazioni di cui all'articolo 2467 del codice civile.

ARTICOLO 7 - TRASFERIMENTO QUOTE INTER VIVOS

Nel caso di trasferimento tra vivi della quota, anche a titolo gratuito, occorrerà il consenso preventivo dei soci non cedenti, ovvero l'esperimento della seguente procedura. Per "trasferimento" si intende qualsiasi atto che abbia per effetto la sostituzione della persona del socio, quale a titolo esemplificativo: la compravendita, la permuta, la donazione, la dazione in pagamento, il conferimento in società, la costituzione di rendita, la fusione, scissione e cessione d'azienda da parte della società titolare della quota sociale.

Il socio che intende, in tutto o in parte, cedere per atto tra vivi la propria quota deve comunicare la propria decisione a tutti gli altri soci, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indicando: le generalità del potenziale acquirente, il prezzo richiesto o il valore della quota o dei diritti e le modalità di pagamento.

Entro il termine di decadenza di trenta giorni da tale notizia, gli altri soci possono esercitare il diritto di prelazione in proporzione alle quote possedute e, sempre a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, comunicare al socio che intende alienare la loro decisione.

Ove taluno dei soci non intendesse esercitare il diritto di prelazione, tale diritto potrà essere esercitato pro-quota dagli altri soci. Il diritto di prelazione può essere esercitato solamente per lo stesso bene o diritto oggetto della comunicazione da parte del socio alienante.

Il valore delle quote, in mancanza di accordo, verrà determinato sulla base della situazione patrimoniale della società, tenendo conto del suo valore di mercato, tramite la relazione giurata di un esperto nominato dal Tribunale del luogo dove ha sede la società, su istanza della parte più diligente, che provvede anche sulle spese; alla determinazione dell'esperto si applica il primo comma dell'articolo 1349 del codice civile.

E' facoltà dell'alienante rinunciare al richiesto trasferimento sottraendosi all'esercizio del diritto di prelazione, qualora ritenga inadeguato il valore stabilito dall'esperto.

Se nessun socio esercita il diritto di prelazione con le modalità indicate, la quota è liberamente trasferibile.

Il diritto di prelazione non si applica in caso di trasferi-

mento a favore di società fiduciaria autorizzata all'esercizio di tale attività e di ritrasferimento da parte della stessa al socio fiduciante originario, previa esibizione del mandato fiduciario.

ARTICOLO 8 - TRASFERIMENTO QUOTE MORTIS CAUSA

La partecipazione trasferita per successione legittima o testamentaria, sia a favore di soci che di non soci, dovrà essere offerta in prelazione a tutti i soci nei modi di cui al precedente articolo 7.

Il valore della partecipazione da offrire in prelazione ai soci sarà determinato, in mancanza di accordo, ai sensi dell'articolo precedente.

ARTICOLO 9 - RECESSO

Compete il diritto di recesso ai soci assenti o dissenzienti rispetto alle seguenti decisioni:

- cambiamento dell'oggetto o del tipo di società; fusione o scissione; revoca dello stato di liquidazione; trasferimento della sede all'estero; eliminazione di una o più cause di recesso previste dall'atto costitutivo o dallo statuto;

- compimento di operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale determinato nell'atto costitutivo o una rilevante modificazione dei diritti attribuiti ai soci a norma dell'articolo 2468, quarto comma, del codice civile;

- aumento di capitale attuato mediante offerta di quote di nuova emissione a terzi;

nonchè in tutti gli altri casi previsti dalla legge e/o dal presente statuto.

Il recesso deve essere esercitato, a pena di decadenza, mediante comunicazione scritta inviata alla società mediante raccomandata a.r. entro quindici giorni decorrenti alternativamente:

- dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della deliberazione dell'assemblea dei soci che lo legittima, ove prevista;

- in mancanza, dalla trascrizione della decisione nel libro delle decisioni dei soci;

- dall'avvenuta conoscenza da parte del socio recedente del fatto che legittima il recesso.

Il recesso non può essere esercitato, e se già esercitato è privo di efficacia, se la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

I soci che recedono dalla società hanno il diritto di ottenere il rimborso della propria partecipazione in proporzione al patrimonio sociale, nel termine e con le modalità previste dal successivo articolo 11 del presente statuto.

Qualora il rimborso della partecipazione non sia possibile neppure mediante acquisto della stessa da parte degli altri soci oppure da parte di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi, il rimborso è effettuato utilizzando ri-

serve disponibili o in mancanza corrispondentemente riducendo il capitale sociale, nell'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 2482 del codice civile. Ove, sulla base di tale norma, non risulti possibile il rimborso della partecipazione del socio receduto, la società viene posta in liquidazione.

Sono fatte salve le altre cause di recesso previste dalla legge.

ARTICOLO 10 - ESCLUSIONE

Non sono previste specifiche ipotesi di esclusione del socio per giusta causa.

ARTICOLO 11 - RIMBORSO DELLA PARTECIPAZIONE

Il rimborso della partecipazione avverrà entro centottanta giorni dalla comunicazione del recesso e potrà essere effettuato mediante acquisto della quota da parte di tutti o di alcuni degli altri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni oppure da parte di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi.

Il valore della partecipazione è determinato sulla base della situazione patrimoniale della società al momento della comunicazione del recesso, tenendo conto del suo valore di mercato; in caso di disaccordo tramite la relazione giurata di un esperto nominato dal Tribunale del luogo dove ha sede la società, su istanza della parte più diligente, che provvede anche sulle spese; alla determinazione dell'esperto si applica il primo comma dell'articolo 1349 del codice civile.

In tutti i casi di rimborso della partecipazione di un socio da parte della società, si accresce proporzionalmente il valore delle partecipazioni degli altri soci.

TITOLO III - DECISIONI DEI SOCI

ARTICOLO 12 - COMPETENZA

Sono riservate alla competenza dei soci:

- a) l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
- b) la nomina degli amministratori;
- c) la nomina del Sindaco o dei Sindaci - e dell'eventuale Presidente del Collegio Sindacale - e/o del Revisore, secondo quanto previsto all'articolo 21 del presente statuto;
- d) la determinazione del compenso degli amministratori, del Sindaco o dei Sindaci e del Revisore, se non è stabilito nell'atto costitutivo;
- e) le modificazioni dell'atto costitutivo e dello statuto;
- f) la decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale determinato nell'atto costitutivo o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
- g) lo scioglimento della società, la fissazione del numero dei liquidatori, la loro nomina ed i loro poteri;
- h) le altre materie riservate alla loro competenza dalla legge, dall'atto costitutivo, dal presente statuto o sottoposte alla loro approvazione da uno o più amministratori o da tanti

soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale.

ARTICOLO 13 - FORMAZIONE DELLE DECISIONI DEI SOCI

Le decisioni dei soci possono essere adottate:

- a) con il metodo assembleare;
- b) mediante consultazione scritta;
- c) sulla base del consenso espresso per scritto.

Con riferimento alle materie indicate sotto le lettere e), f) e g) del precedente articolo 12 del presente statuto oppure quando lo richiedano uno o più amministratori o tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale le decisioni dei soci debbono essere adottate mediante deliberazione assembleare ai sensi dell'articolo 2479 bis c.c.

ARTICOLO 14 - ASSEMBLEA

CONVOCAZIONE. L'assemblea è convocata dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da uno degli Amministratori mediante lettera raccomandata a.r. spedita almeno otto giorni prima di quello fissato per l'adunanza, ovvero con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento fatto pervenire agli aventi diritto al loro domicilio, come risultante secondo quanto previsto dall'articolo 2479 bis c.c., almeno otto giorni prima dell'adunanza.

Nell'avviso di convocazione deve essere indicato il luogo, il giorno e l'ora dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare.

L'assemblea può essere convocata dovunque, anche fuori dalla sede sociale, purchè nel territorio nazionale.

In mancanza di regolare convocazione si applica quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 2479 bis del codice civile.

L'assemblea per l'approvazione del bilancio deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale; è fatta salva la convocazione entro un maggior termine nei limiti ed alle condizioni previsti dal secondo comma dell'articolo 2364 del codice civile.

DELEGHE. Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'assemblea può farsi rappresentare, mediante delega scritta. Nella delega deve essere specificato il nome del rappresentante.

Le deleghe sono conservate dalla società.

Spetta al presidente dell'assemblea constatare il diritto di intervento in assemblea.

DIRITTO DI VOTO. Ogni socio ha diritto di voto ed il suo voto vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Il socio in mora nei versamenti, ai sensi dell'articolo 2466 del codice civile, non può esercitare il diritto di voto.

PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA. L'Assemblea è presieduta dall'Amministratore Unico o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da uno degli amministratori, in mancanza l'Assem-

blea designa il proprio Presidente a maggioranza assoluta. Con la stessa maggioranza l'Assemblea nomina pure un segretario, anche non socio, e sceglie fra i soci, se necessari, due scrutatori.

Il Presidente dell'Assemblea verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni.

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA. L'Assemblea delibera col voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale, salvo nei casi previsti dalle lettere e), f) e g) del precedente articolo 12 nei quali occorre il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale.

Sono fatte salve eventuali diverse e più elevate maggioranze richieste inderogabilmente dalla legge e dal presente statuto. Le deliberazioni sono prese per alzata di mano a meno che la maggioranza richieda l'appello nominale. In ogni caso non può essere adottato il voto segreto.

Le deliberazioni, prese in conformità della legge e dello statuto sociale, obbligano tutti i soci anche se assenti o dissenzienti.

VERBALIZZAZIONE. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario o dal Notaio.

ARTICOLO 15 - CONSULTAZIONE SCRITTA - CONSENSO ESPRESSO PER ISCRITTO

Per "consultazione scritta" si intende il procedimento avviato da uno o più soci oppure uno o più amministratori con cui si propone ai soci, con comunicazione scritta su qualsiasi supporto - sottoscritta anche con firma digitale ed inviata con qualsiasi mezzo che consenta di avere ricevuta - a tutti i soci ed agli altri eventuali aventi diritto ai sensi di legge una determinata decisione risultante chiaramente dal documento inviato. La risposta dei soci alla consultazione deve essere apposta in calce alla proposta con la dicitura "favorevole" o "contrario", le eventuali osservazioni a supporto del voto espresso, la data e la sottoscrizione anche con firma digitale.

La decisione si intende adottata ove pervengano presso la sede sociale, entro trenta giorni dall'invio della prima proposta di decisione, i voti favorevoli di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale, salve le maggioranze più elevate richieste dal presente statuto.

La mancata risposta alla proposta di decisione equivale a voto contrario.

La data della decisione è quella in cui è pervenuto presso la sede sociale l'ultimo voto favorevole necessario all'approvazione della decisione.

Per "consenso espresso per iscritto" si intende il consenso

di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale (salve le maggioranze più elevate richieste dal presente statuto) su un testo di decisione formulato chiaramente per iscritto su qualsiasi supporto. Il voto dei soci va apposto in calce al testo della decisione con la dicitura "favorevole" o "contrario", le eventuali osservazioni a supporto del voto espresso, la data e la sottoscrizione anche con firma digitale.

La data della decisione è quella in cui viene depositato presso la sede sociale il documento scritto contenente il testo della decisione ed i voti favorevoli necessari all'approvazione della stessa.

L'organo amministrativo, verificato che si è formata validamente la decisione dei soci in uno dei modi sopra descritti, deve darne immediata comunicazione a tutti i soci ed agli altri eventuali aventi diritto ai sensi di legge e deve trascrivere senza indugio la decisione nel libro delle decisioni dei soci.

Tutti i documenti del procedimento di consultazione scritta e il documento da cui risulta il consenso espresso per iscritto debbono essere conservati dalla società.

TITOLO IV - AMMINISTRAZIONE

ARTICOLO 16 - ORGANO AMMINISTRATIVO

La società è amministrata alternativamente:

- da un Amministratore Unico;
- da due a quattro amministratori con potere di amministrare disgiuntamente o congiuntamente con le modalità di cui agli articoli 2257 e 2258 del codice civile;
- da un Consiglio di Amministrazione composto da due a nove membri.

Con la decisione di nomina degli amministratori, i soci stabiliscono: il numero degli stessi, la struttura dell'organo amministrativo e le eventuali limitazioni ai poteri gestori che vengono contestualmente attribuiti alla competenza della decisione dei soci. Qualora nella decisione di nomina non sia stabilito diversamente, gli amministratori costituiscono il Consiglio di Amministrazione.

I componenti dell'organo amministrativo devono essere persone fisiche, possono essere scelti anche fra i non soci e durano in carica a tempo indeterminato sino a dimissioni o revoca da parte dei soci ovvero per quel tempo che viene determinato di volta in volta all'atto della nomina. Gli amministratori sono rieleggibili.

Non possono essere nominati amministratori, e se nominati decadono dal loro ufficio, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2382 del codice civile.

In caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, se per dimissioni o per altre cause venga a mancare la maggioranza degli amministratori, si intende decaduto l'intero Consiglio di Amministrazione e gli amministratori rimasti in carica de-

vono provvedere affinché i soci siano messi in condizione di procedere con urgenza alla sua integrale sostituzione.

Nell'ipotesi in cui il Consiglio di Amministrazione sia composto di soli due membri e siano stati nominati uno o più amministratori delegati, il Consiglio decadrà di diritto in caso di disaccordo sulla revoca della delega da parte del consiglio medesimo.

ARTICOLO 17 - POTERI

L'organo amministrativo, conformemente alla sua struttura stabilita dai soci con la decisione di nomina, è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società ed ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale che non siano dalla legge, dall'atto costitutivo o dallo statuto attribuiti alla esclusiva competenza della decisione dei soci, il tutto nei limiti ed in conformità a quanto disposto dagli articoli 2086 e 2475 del codice civile.

L'organo amministrativo può, con procura, nominare procuratori della società per determinati atti o categorie di atti.

ARTICOLO 18 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e, se del caso, un Vice Presidente, a meno che non vi abbiano già provveduto i soci all'atto della nomina del Consiglio stesso.

Il Consiglio si raduna nel luogo indicato nell'avviso di convocazione tutte le volte che il Presidente lo giudichi necessario.

L'avviso di convocazione è fatto con lettera raccomandata a.r. da spedire almeno otto giorni prima - ed in caso di urgenza anche a mezzo di telefax o e-mail da spedire almeno due giorni prima - della data fissata per la riunione a ciascun membro del Consiglio ed agli altri eventuali aventi diritto ai sensi di legge.

Le riunioni del Consiglio sono presiedute dal Presidente e, in sua assenza, ove esista, dal Vice Presidente o dal Consigliere Delegato. In mancanza, sono presiedute dal Consigliere più anziano d'età.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei presenti.

Le decisioni del Consiglio di Amministrazione possono essere adottate anche mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto. Per tali modalità di formazione delle decisioni si fa rinvio a quanto disposto all'articolo 15 del presente statuto, con le seguenti precisazioni:

- ogni riferimento alla persona dei soci va qui inteso alla persona degli amministratori;
- per la formazione della decisione degli amministratori è ne-

cessario il voto favorevole della maggioranza degli stessi;
-le decisioni devono essere trascritte senza indugio nel libro delle decisioni degli amministratori.

Il Consiglio può delegare ad uno o più dei suoi membri parte dei propri poteri fissando le attribuzioni, le retribuzioni e determinando i limiti della delega.

La carica di Presidente del Consiglio di amministrazione e quella di Amministratore Delegato non sono fra loro incompatibili.

ARTICOLO 19 - RAPPRESENTANZA LEGALE

La firma e la rappresentanza legale della società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano, secondo il sistema di amministrazione adottato:

-all'Amministratore Unico;

-agli amministratori, disgiuntamente o congiuntamente tra loro, con le stesse modalità e limitazioni con cui è stato loro attribuito il potere di amministrare la società;

-al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed ai membri del Consiglio di Amministrazione forniti di poteri delegati, nei limiti della delega.

Le limitazioni ai poteri degli amministratori che risultano dall'atto costitutivo o dall'atto di nomina, anche se pubblicate, non sono opponibili ai terzi, salvo che si provi che questi abbiano intenzionalmente agito a danno della società.

ARTICOLO 20 - RIMBORSO SPESE

Agli amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio.

Per le suddette cariche i soci potranno determinare un emolumento annuo nonchè una indennità per la cessazione del rapporto che potrà essere garantita anche mediante la stipula di idonea polizza assicurativa.

TITOLO V - CONTROLLI

ARTICOLO 21 - ORGANO DI CONTROLLO E REVISORE

Con decisione dei soci ai sensi dell'articolo 12 del presente statuto si può nominare, anche per la revisione legale dei conti, un Sindaco o un Revisore - aventi i requisiti di legge - applicandosi - anche con riferimento alle competenze ed ai poteri - le disposizioni previste per le società per azioni ed in materia di revisione legale dei conti, per quanto compatibili. Sono fatti salvi i casi previsti dalla legge in cui detta nomina è obbligatoria nonchè quelli in cui bisogna nominare comunque un Revisore. Ove si verificano i casi previsti dalla legge in cui l'organo di controllo debba essere necessariamente collegiale, con decisione dei soci ai sensi dell'articolo 12 del presente statuto, si deve nominare un Collegio Sindacale che si comporrà di tre membri effettivi e due Sindaci supplenti, aventi i requisiti di legge.

ARTICOLO 22 - CONTROLLO DEI SOCI

I soci che non partecipano all'amministrazione hanno diritto di avere dagli amministratori notizie sullo svolgimento degli

affari sociali e di consultare, anche tramite professionisti di loro fiducia, i libri sociali ed i documenti relativi all'amministrazione.

TITOLO VI - ESERCIZI SOCIALI - SCIoglimento - LIQUIDAZIONE

ARTICOLO 23 - ESERCIZI SOCIALI

Gli esercizi sociali si chiudono al 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio l'organo amministrativo procede alla formazione del bilancio sociale a norma di legge.

Il bilancio deve essere presentato ai soci entro il termine di centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, salva la possibilità di un maggior termine nei limiti ed alle condizioni previsti dal secondo comma dell'articolo 2364 del codice civile.

ARTICOLO 24 - SCIoglimento

La società si scioglie per deliberazione dell'assemblea dei soci, adottata con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale, e per le altre cause di scioglimento previste dall'articolo 2484 del codice civile.

Al verificarsi di una causa di scioglimento, l'assemblea dei soci, con la stessa maggioranza di cui al comma precedente, delibera su: il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori; la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della società; i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione; i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione dell'azienda sociale, di rami di essa ovvero anche di singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del miglior realizzo.

L'assemblea può sempre modificare, con la stessa maggioranza di cui al primo comma, le deliberazioni di cui al comma precedente.

ARTICOLO 25 - LIQUIDAZIONE

Alla fase di liquidazione della società si applicano le disposizioni degli articoli 2484 e seguenti del codice civile.

Alla denominazione sociale deve essere aggiunta l'indicazione che trattasi di società in liquidazione.

La società può in ogni momento revocare lo stato di liquidazione, occorrendo previa eliminazione della causa di scioglimento, con deliberazione dell'assemblea dei soci, adottata con la stessa maggioranza di cui al primo comma dell'articolo precedente, con gli effetti di cui all'articolo 2487-ter del codice civile.

TITOLO VII - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

ARTICOLO 26 - ARBITRO

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra i soci nonchè tra società e soci in relazione al rapporto sociale o

all'interpretazione ed all'esecuzione del presente contratto e delle deliberazioni adottate dagli organi sociali, dagli amministratori, liquidatori, sindaco o sindaci e/o revisore ovvero nei loro confronti, purchè compromissibili, verranno deferite ad un Arbitro Unico nominato dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione ha sede la società, su richiesta della parte più diligente.

Non possono essere oggetto di clausola compromissoria le controversie nelle quali la legge preveda l'intervento obbligatorio del pubblico ministero.

La sede dell'arbitrato sarà presso il domicilio dell'arbitro. L'arbitro deciderà secondo le norme di diritto e secondo la procedura di rito di cui al codice di procedura civile.

L'arbitro determinerà, inoltre, come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

Il tutto comunque nel pieno rispetto delle disposizioni del D. Lgs. 17 gennaio 2003 N. 5.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 27 - COMUNICAZIONI

Le comunicazioni da effettuare mediante raccomandata A.R. possono essere effettuate, in forma equivalente, anche mediante raccomandata a mano consegnata a soci, amministratori, sindaco o sindaci, revisore e liquidatori e sottoscritta in calce dagli stessi per ricevuta.

ARTICOLO 28 - RINVIO

Per quanto non espressamente contemplato nel presente statuto, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel codice civile e nelle altre leggi vigenti in materia.".

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara sciolta l'assemblea alle ore quindici e cinquantotto minuti.

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su sei fogli per ventuno facciate, ho dato lettura al costituito

[REDACTED]

Allegato 7

Visura sul portale CENED - APE

Ricerca

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia *

BRESCIA



Comune *

PIANCOGNO



Provincia catastale

BRESCIA



Comune catastale

PIANCOGNO



Sezione urbana

PIA

Foglio *

16

Particella *

1244

Subalterno *

10

Non sono un robot

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



Prosegui

Dati pratica

Codice identificativo APE

1720600002515

Registrato il

10/03/2015

Valido fino a

10/03/2025

Note

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Indirizzo dell'edificio

VIA GUADAGNINI, 43

Provincia e comune catastali

PIANCOGNO, BRESCIA

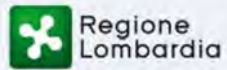
Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
PIA	16	1244	10

Altri APE per questi dati catastali

Codice identificativo APE	Registrato il	Note	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Azioni
---------------------------	---------------	------	----------------	--------	------------	------------	--------

Nessun record trovato

Numero di record trovati:0



© Copyright Aria S.p.A.- Tutti i diritti riservati | Partita IVA 05017630152
Contatti - Informativa sulla privacy - Credits

Ricerca

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia *

BRESCIA

Comune *

BRESCIA

Provincia catastale

BRESCIA

Comune catastale

PIANCOGNO

Sezione urbana

pia

Foglio *

16

Particella *

1244

Subalterno *

7



Non sono un robot

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

Indietro

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

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



© Copyright Aria S.p.A.- Tutti i diritti riservati | Partita IVA 05017630152
Contatti - Informativa sulla privacy - Credits

Allegato 7

Copia titoli autorizzativi

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

COMUNE DI PIANCOANO
PROVINCIA DI BRESCIA

►► Servizio tecnico - Edilizia privata

PRATICA EDILIZIA N. 40 Anno 2010

D.I.A.

INTERVENTO

Progetto per la ristrutturazione interna di un edificio residenziale in via Guadagnini

UBICAZIONE:

località
via, n.

IDENTIFICAZIONE ☐ N.C.T. ☐ N.C.E.U.

CATASTALE

foglio n., mappale n. sub.

foglio n., mappale n. sub.

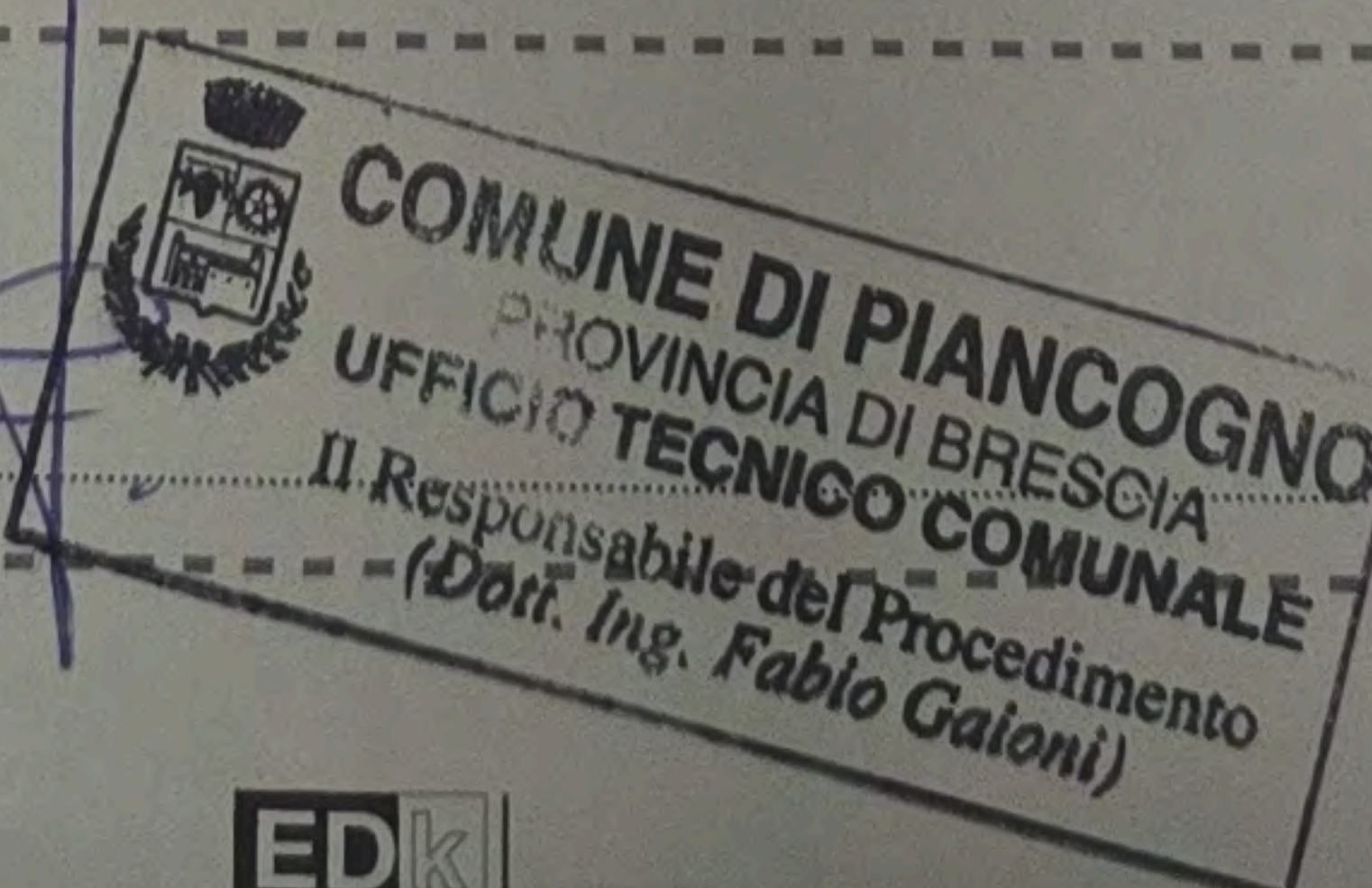
TITOLARE

[Redacted]

PROGETTISTA

Murdeni Geo Fabrizio

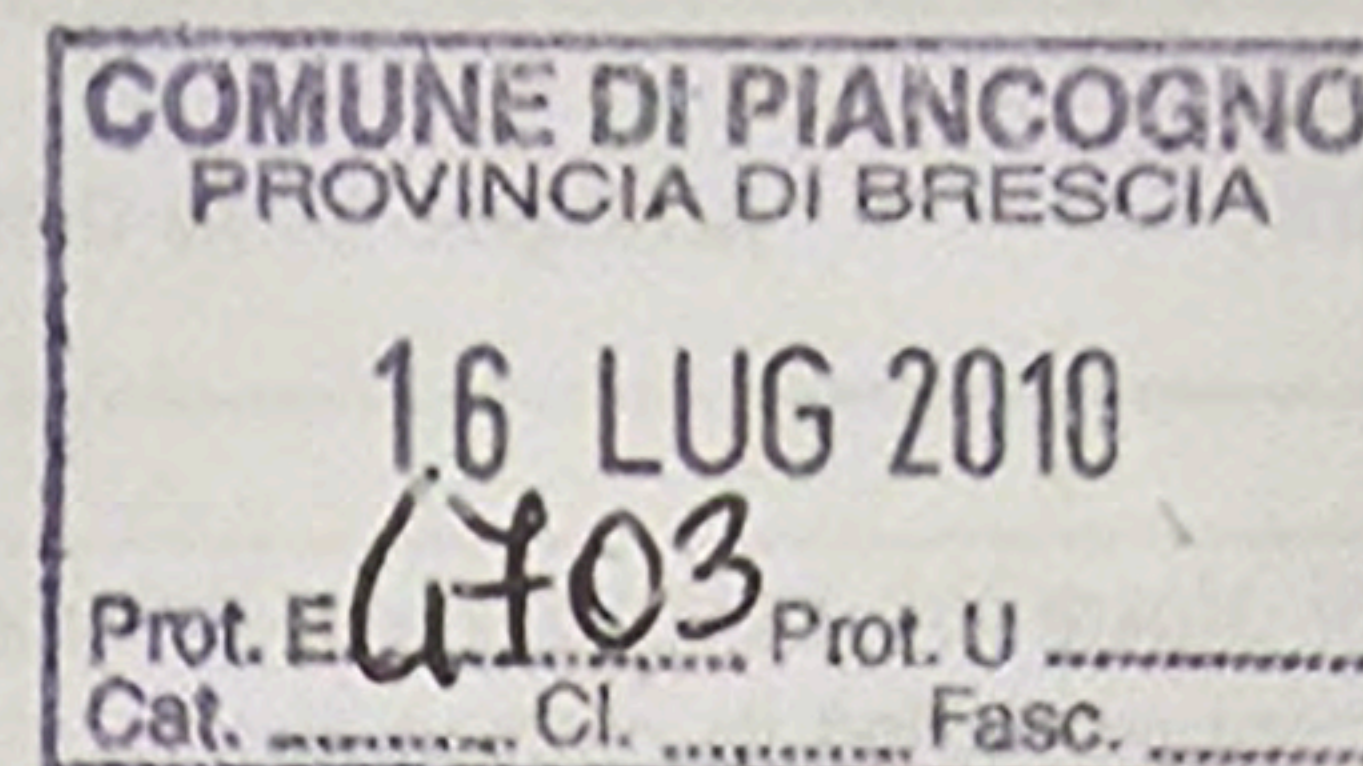
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO





Comune di Piancogno
Provincia di Brescia
Area Tecnica – Sportello Unico Edilizia

P.G.



DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001)

- ☒ **ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B**
(articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001; articolo 4, comma 2, legge reg. n. 22 del 1999) ⁽ⁱ⁾
- ☐ **sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella A**
(articolo 22, commi 3 e 4, d.P.R. n. 380 del 2001; articolo 4, comma 3, legge reg. n. 22 del 1999) ⁽ⁱⁱ⁾

Al Responsabile dell'Area tecnica del Comune di ~~Angelo Terme~~

Il sottoscritto [redacted] Nata a ESINE il 05 - 10 - 1962
residente in DARFO BOARIO TERME via/piazza VIA RAZZICHE N. 15/A
codice fiscale [redacted] tel. / fax _____ per conto:

Proprio

☐ proprio e dei soggetti elencati nell'allegata tabella C

☒ della ditta [redacted] cod. fisc. 0 [redacted]
con sede in Darfo Boario Terme piazza Medaglie d'oro n. 3/a
che rappresenta in qualità di Legale Rappresentante ⁽ⁱⁱⁱ⁾

avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività in quanto:

☒ proprietario esclusivo

☐ comproprietario con i soggetti elencati nell'allegata tabella C

☐ ^(iv) (a tale scopo autorizzato da... proprietari... elencati... nell'allegata tabella C)

Dell'immobile in via/piazza VIA GUADAGNINI n. _____
individuato al mappale numero 1244 foglio 16 Classificato

☒ in zona: A4 Fabbricati già profondamente trasformati o
fabbricati nuovi compatibili con l'ambiente nello strumento urbanistico generale vigente

☒ non interessato da alcun piano attuativo vigente

☐ interno al piano di _____ individuato nell'allegata tabella D

☒ non soggetto a vincoli

☐ soggetto a... sequent... vincol... :

- ☐ storico architettonico titolo I decreto legislativo n. 490 del 1999
☐ paesistico ambientale titolo II decreto legislativo n. 490 del 1999
☐ idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923
☐ zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978
fascia rispetto: ☐ stradale ☒ ferroviario ☐ cimiteriale ☐ (altro) _____

COMUNICA

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro 12 mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente il giorno 20 - 08 - 2010 darà inizio ai lavori di seguito indicati:

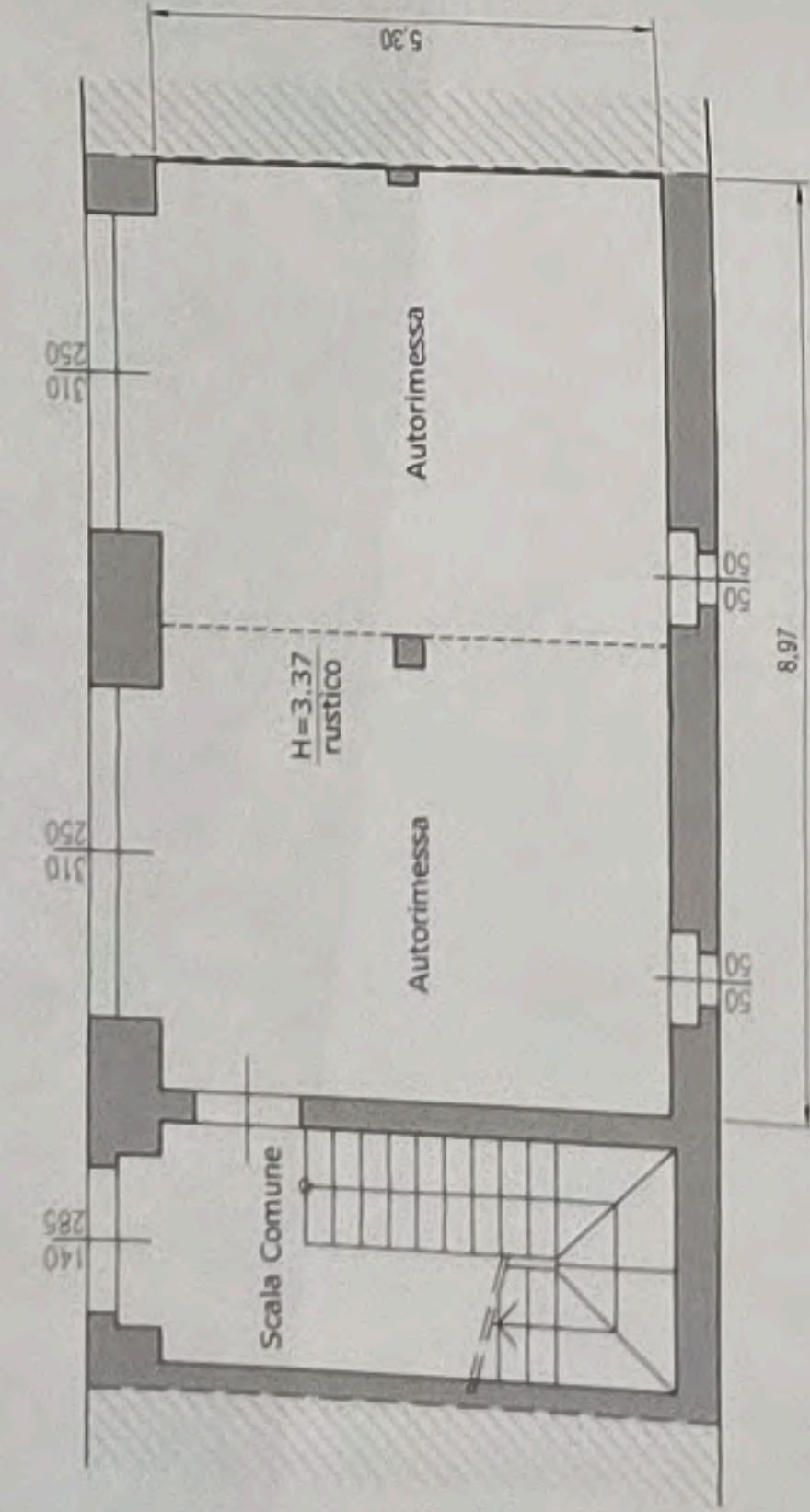
Ferme restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:

PROGETTO PER LA SISTEMAZIONE INTERNA DI EDIFICIO RESIDENZIALE DISPOSTO 3 LIVELLI PIU' IL SOTTOTETTO, SISTEMAZIONE DEL VANO SCALA COMUNE E POSA DEGLI INFISSI

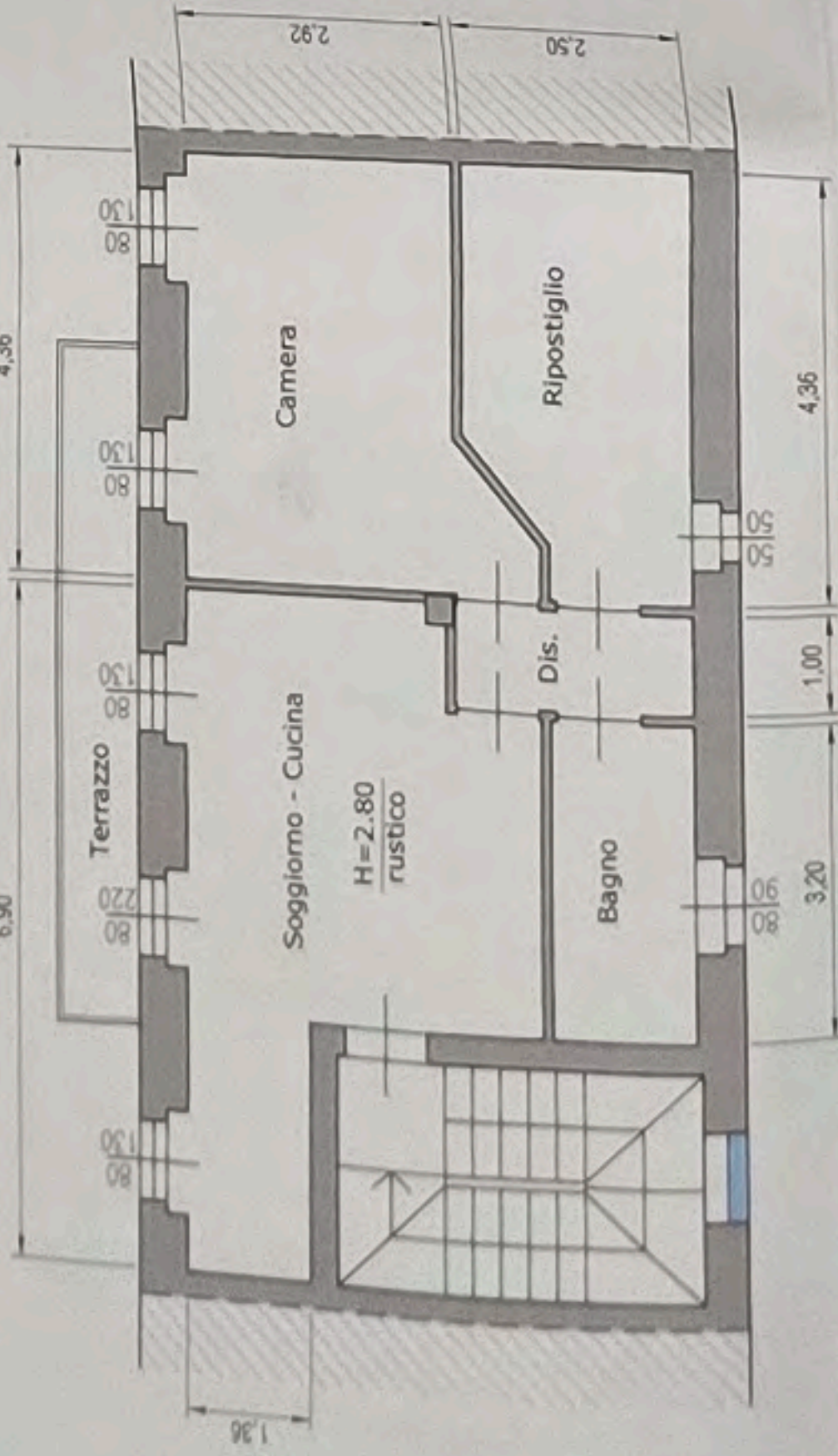
con destinazione urbanistica: ☒ Residenziale; ☐ Direzionale; ☐ Commerciale; ☐ Turistico/ricettiva; ☐ Agricola;
☐ Industriale; ☐ Artigianale; ☐ (altra) _____

e destinazione d'uso specifica: _____

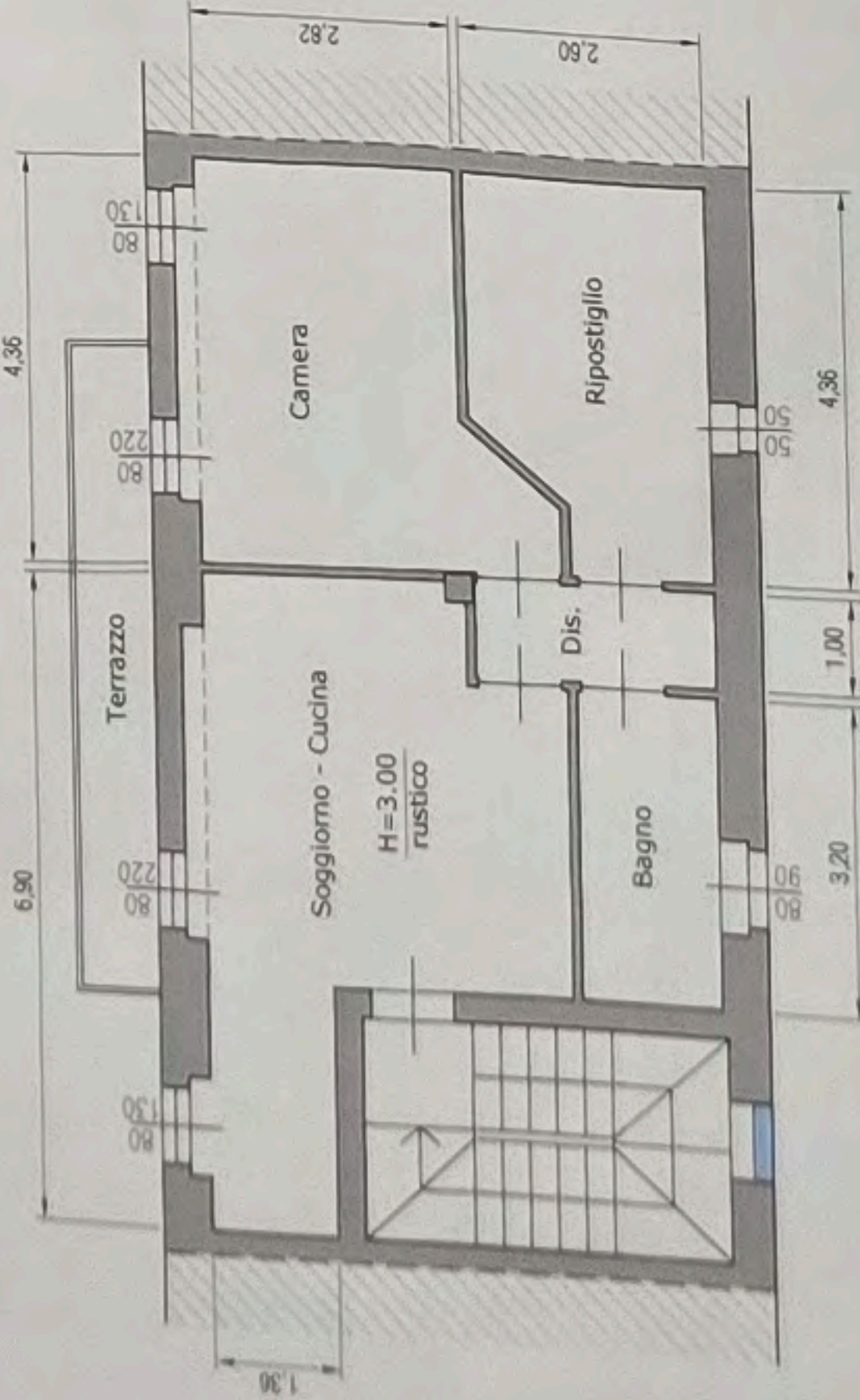
PIANTA PIANO TERRA



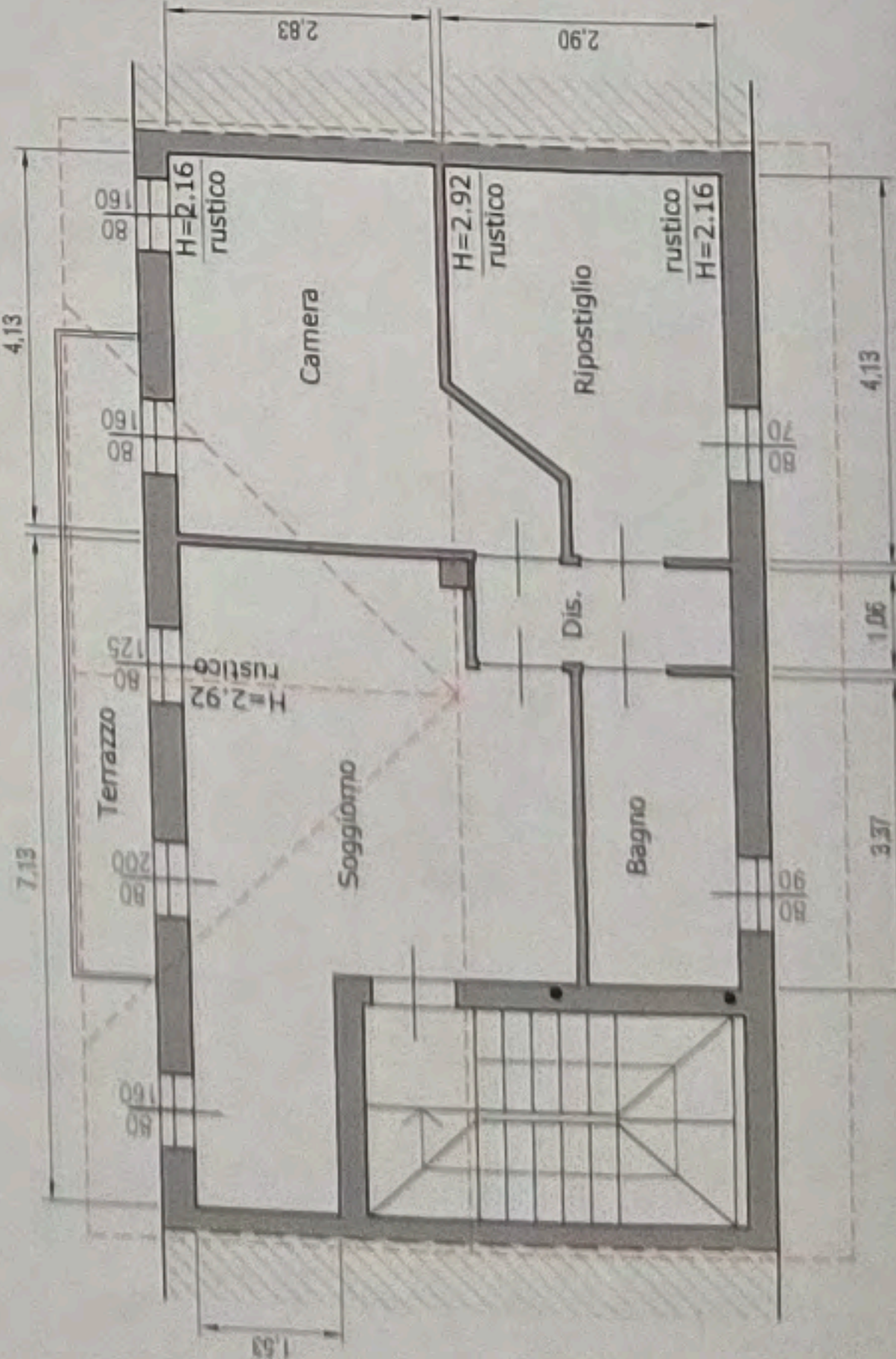
PIANTA PIANO PRIMO



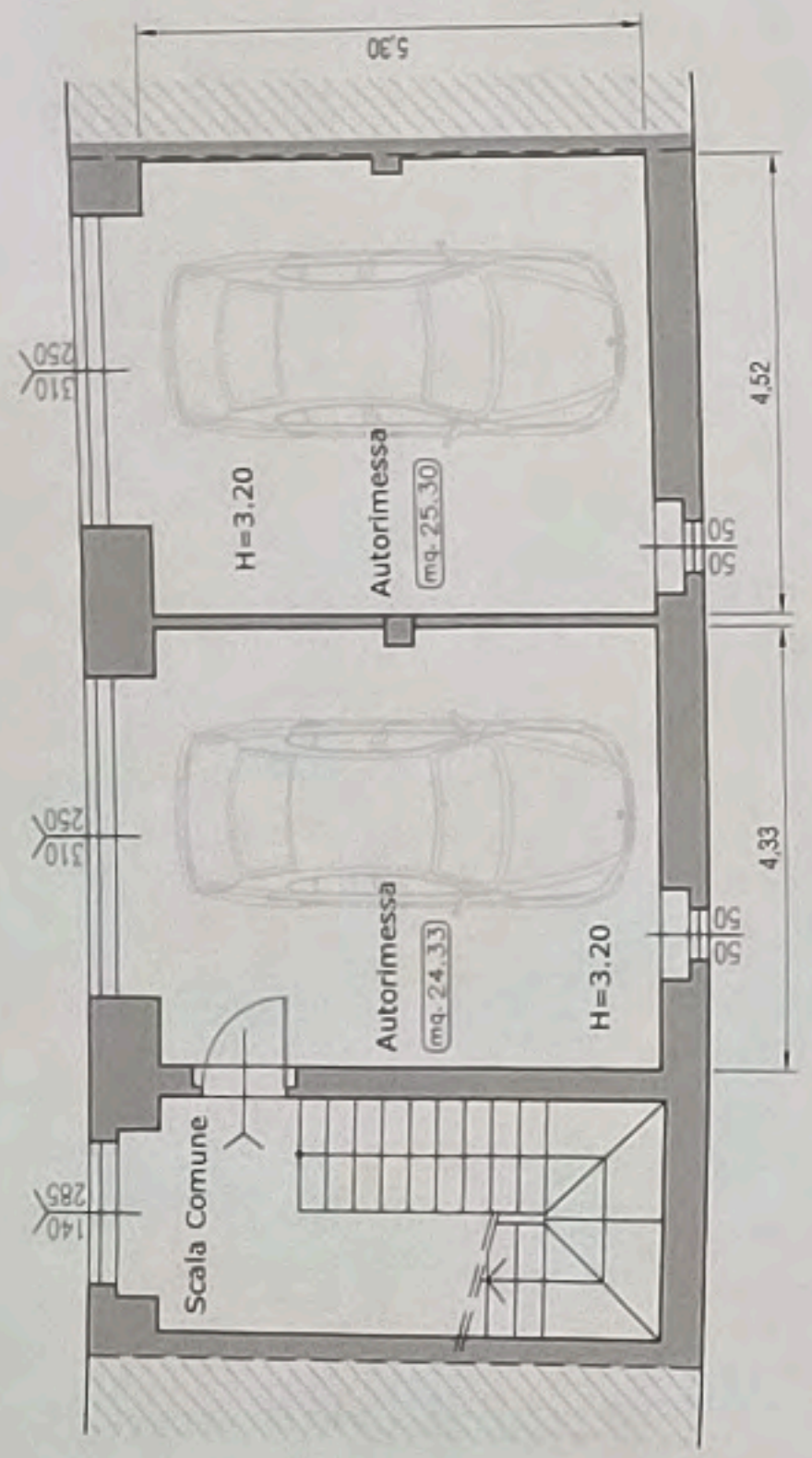
PIANTA PIANO SECONDO



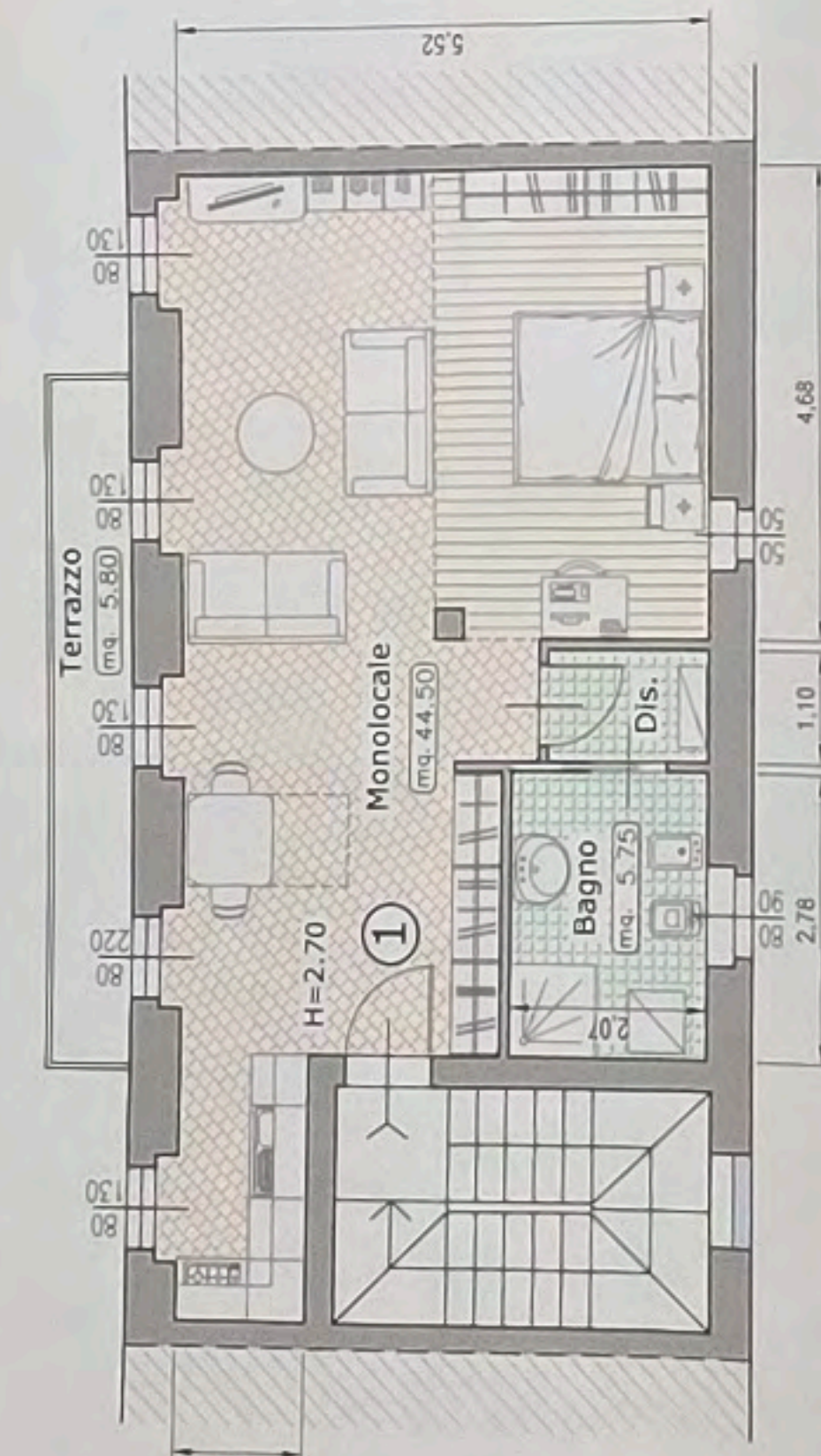
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



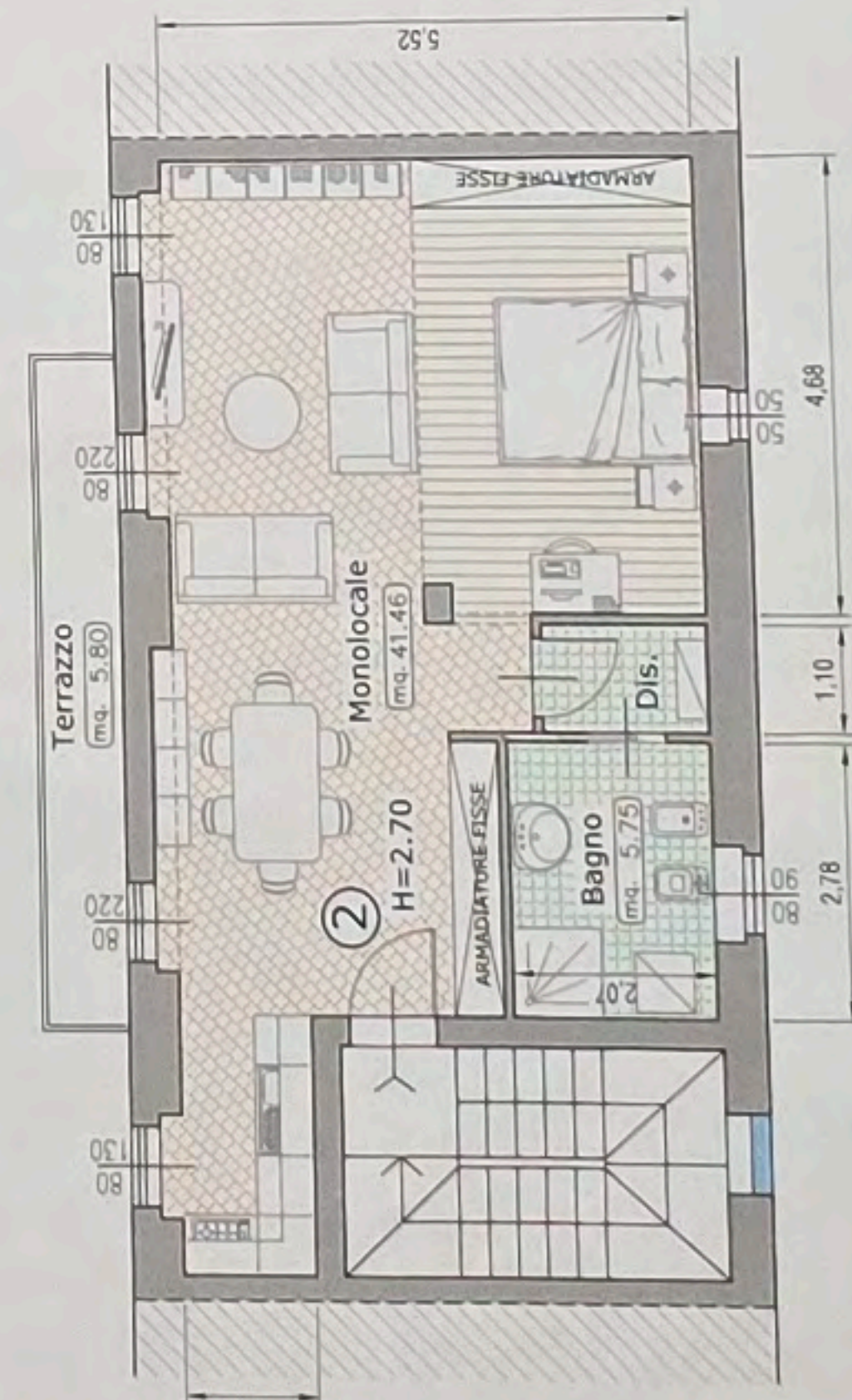
PIANTA PIANO TERRA



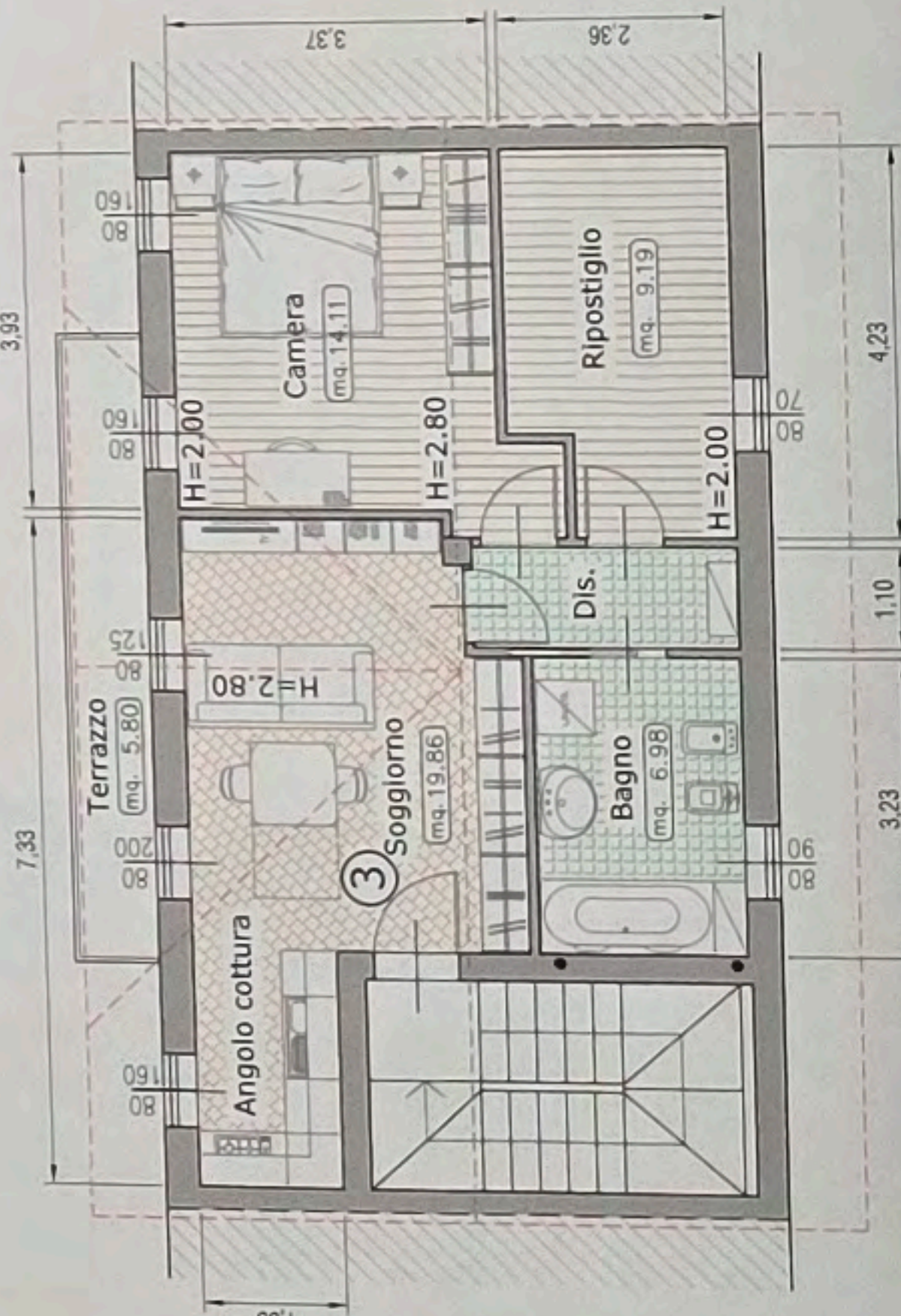
PIANTA PIANO PRIMO



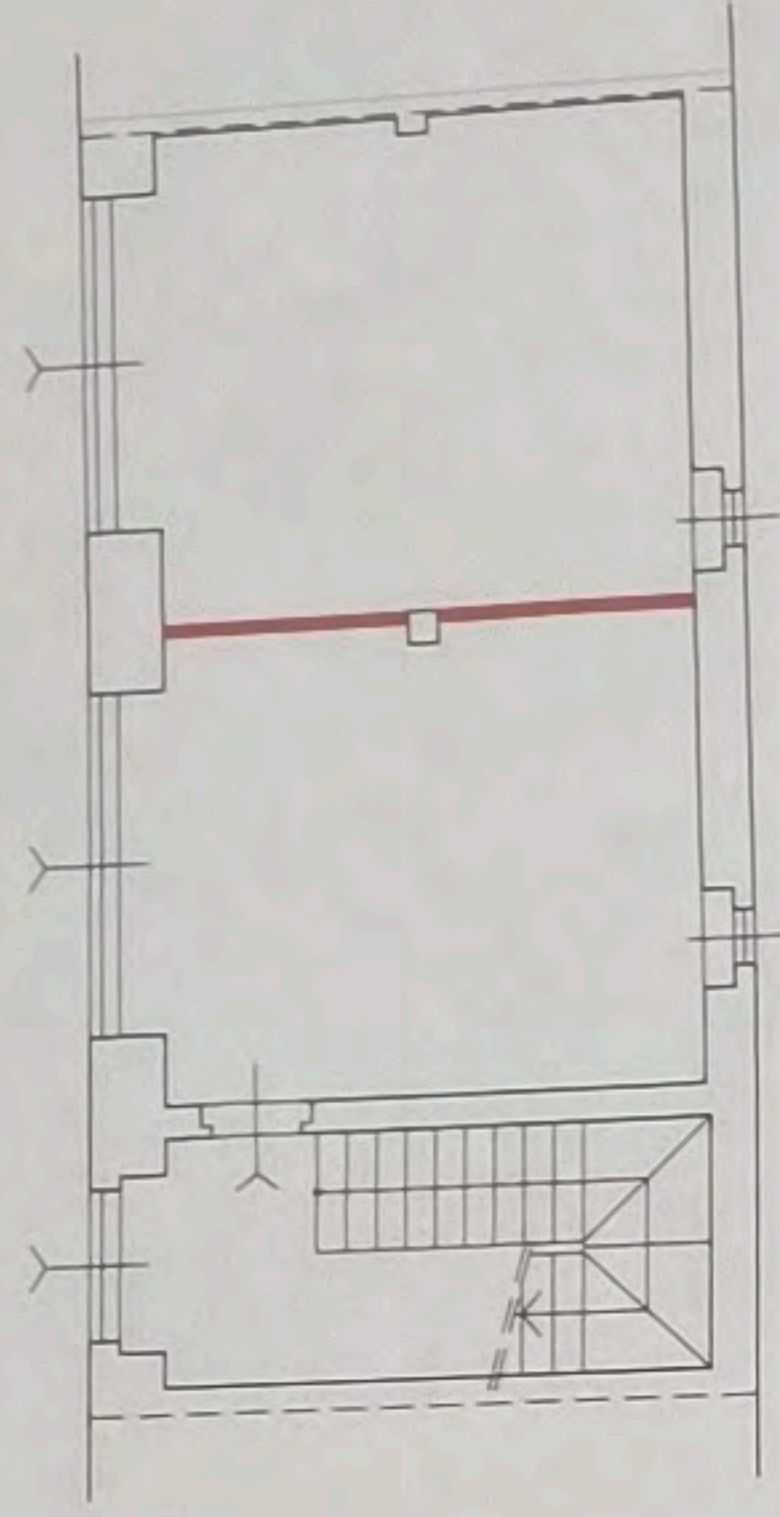
PIANTA PIANO SECONDO



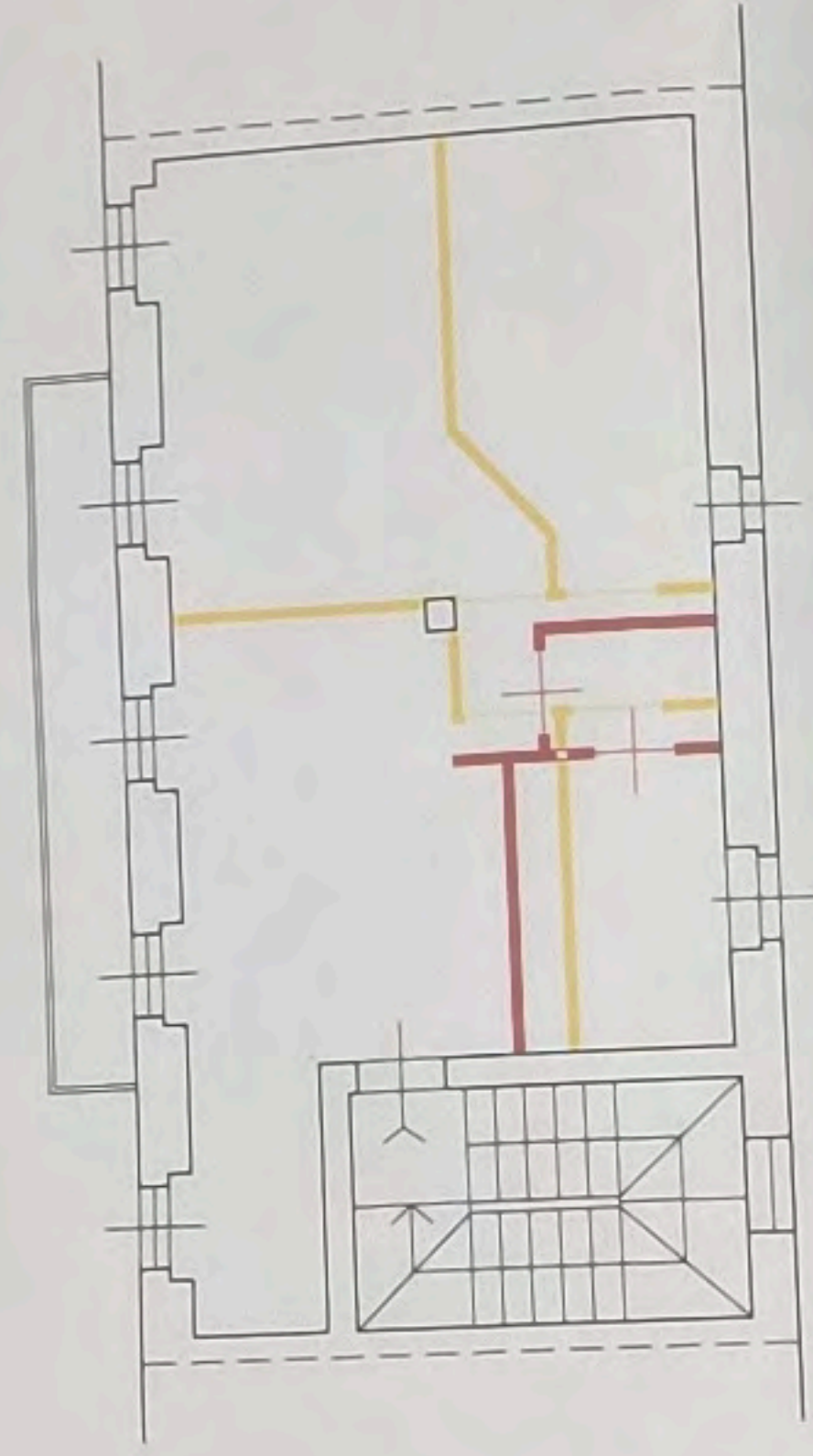
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



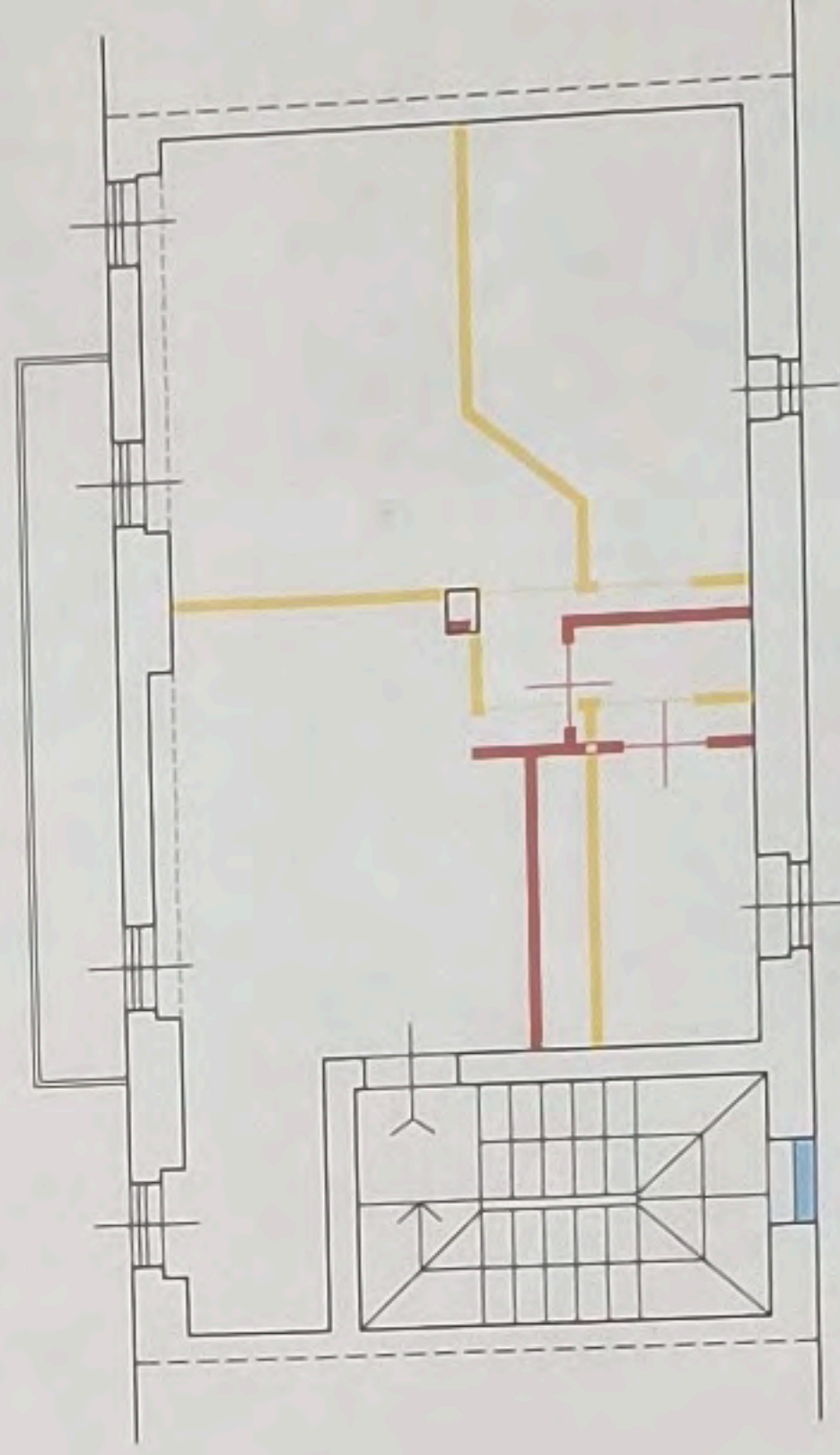
PIANTA PIANO TERRA



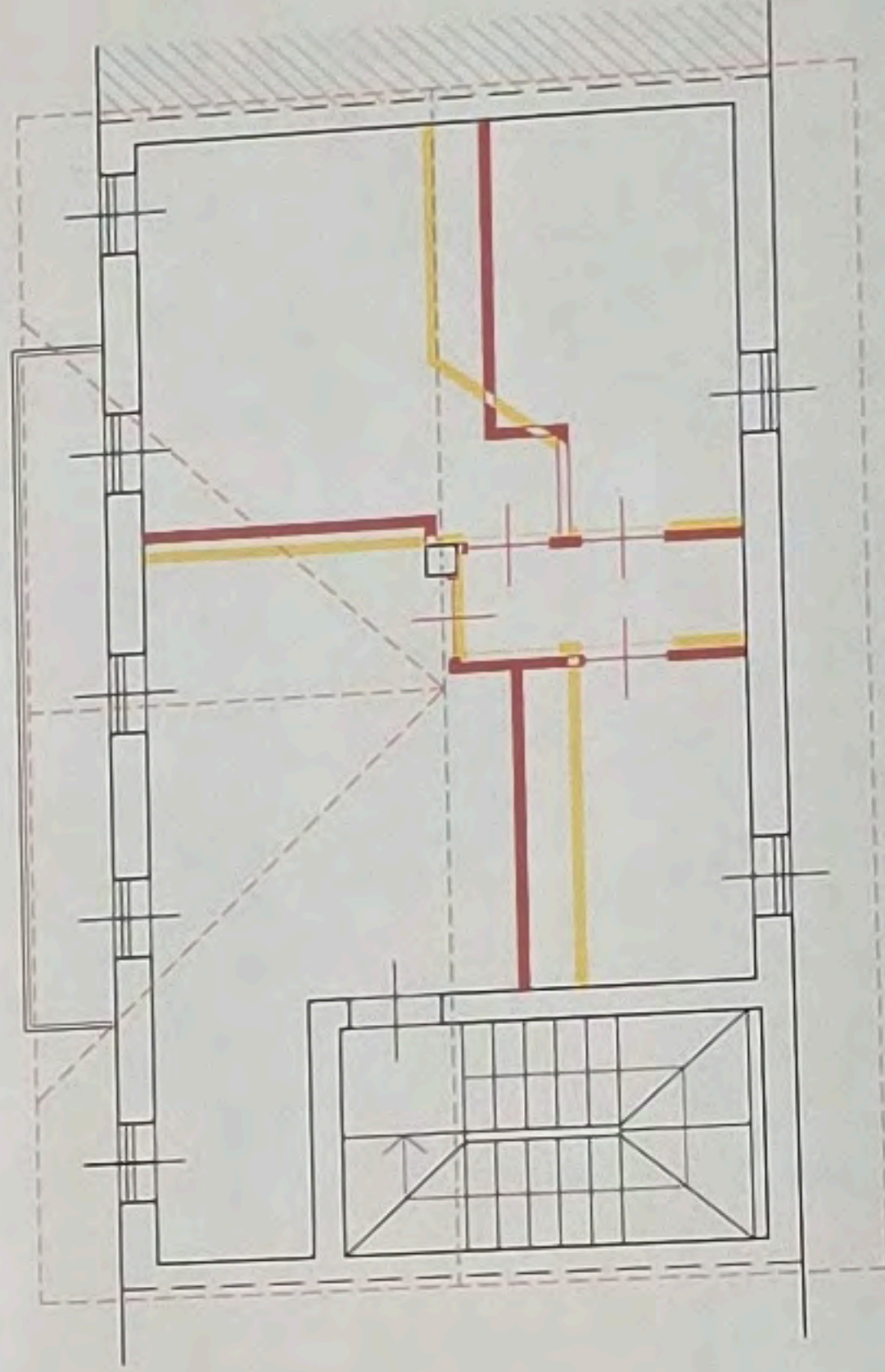
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



SUPERFICI E RAPPORTI AEROLUMINANTI		SUPERFICI AEROLUMINANTI		RAPPORTI AEROLUMINANTI	
LOCALE	S.q.	S.q.	S.q.	S.q.	S.q.
PIANO TERRA	24,33	24,33	24,33	24,33	24,33
AUTOMESSA	—	—	—	—	—
PIANO PRIMO	44,50	44,50	44,50	44,50	44,50
MONOCALE	—	—	—	—	—
BAGNO	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
DISPENSARIO	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86
TERRAZZE	—	—	—	—	—
TOT.	52,11	52,11	52,11	52,11	52,11
PIANO SECONDO	19,86	19,86	19,86	19,86	19,86
MONOCALE	—	—	—	—	—
DISPENSARIO	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86
TERRAZZE	—	—	—	—	—
TOT.	49,07	49,07	49,07	49,07	49,07
PIANO SOTTOTETTO	14,11	14,11	14,11	14,11	14,11
MONOCALE	—	—	—	—	—
DISPENSARIO	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86
TERRAZZE	—	—	—	—	—
TOT.	15,97	15,97	15,97	15,97	15,97
TOT. TOTALE	126,94	126,94	126,94	126,94	126,94

LEGENDA

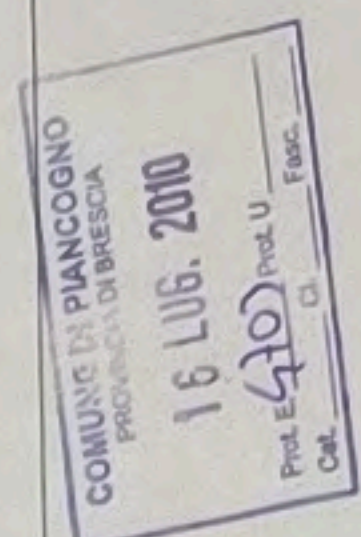
DEMOLIZIONI

NUOVE OPERE

COMUNE DI PIANCOGNO
Provincia di Brescia

EDIFICIO SITO A PIANCOGNO
VIA GUARDININI - MAP. 17244

PROGETTO: SISTEMAZIONE INTERNA DI EDIFICIO RESIDENZIALE DISPOSTO SU 3 LIVELLI PIU' IL SOTTOTETTO, SISTEMAZIONE DEL VANO SCALA COMUNE E POSA DEGLI INFESSI

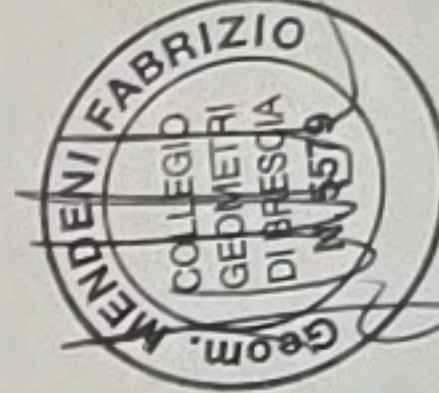


STATO DI FATTO, PROGETTO e RAFFRONTO
Scala 1:100
TAV. 2

LUGLIO 2010

COMMITTEA:

LAVE IMMOBILIARE SRL
VIA CANTU' 10
25047 - Darfo B.T. (BS)



Via Culture n. 46 - 25040 - B. ENNO - (Brescia)
Tel. 339.2303013 / fabrizio.mendeni@yahoo.it

Studio Tecnico
endeni Fabrizio

RELAZIONE TECNICA

L'intervento presentato nelle tavole grafiche di progetto riguarda l'immobile individuato dal mappale 1244 Foglio 16 Sub. 1-2-3-4 del Comune di Piancogno in Provincia di Brescia, e precisamente in Via Guadagnini.

Esso si presenta come un edificio inserito nel nucleo storico centrale della frazione di Cogno, disposto su 4 livelli (P. Terra, 1° Piano, 2° Piano e Sottotetto).

Già oggetto di intervento di recupero sostanziale nell'anno 2007, esso si presenta parzialmente finito esternamente e al rustico interno.

Le opere in previsione di progetto sono la sistemazione della facciata esterna mediante la posa degli infissi, la pavimentazione delle terrazze esistenti e la realizzazione di parapetti in ferro su quest'ultime. La facciata non sarà tinteggiata in quanto si presenta in buone condizioni di finitura.

Le opere interne consistono invece nella sistemazione del P. Terra nel quale saranno ricavati n. 2 Box singoli, nella finitura a completamento del vano scala comune e nella sistemazione degli appartamenti al P. 1° - 2° e Sottotetto mediante realizzazione di nuova tramezzatura (vedi allegati progettuali) e realizzazione di tutte le opere di finitura, quali pavimentazioni, intonaci, impianti necessarie per dare l'opera agibile e completa in ogni sua parte.

Bienno, 16/01/10.

IL TECNICO

Geom. Mendini Fabrizio



RIFERIMENTO A:

-D.L. 19 Agosto 2005 n.192

-D.L. 29 Dicembre 2006 n.311

(Recepimento della Direttiva della Comunità Europea 2002/91)

Con la presente si comunica che, l'intervento in oggetto, non v'ad intervenire sull'involucro esterno dell'edificio come viene chiaramente mostrato nelle tavole allegate e nella descrizione delle opere previste inserita nella relazione tecnica. Per questo motivo, in riferimento alla verifica dei requisiti richiesti dalla legge n.192 del 2005 in materia di contenimento del consumo energetico, si rimanda ai riferimenti contenuti nella precedente DIA n. 2024 del 6 Aprile 2007 che prevedeva i lavori (già completati) di sistemazione e messa a norma dell'involucro dell'edificio e alla documentazione legge 10 ad essa allegata.

Inoltre si specifica che i nuovi serramenti che si prevede di installare sull'edificio oggetto di intervento, avranno trasmittanza a norma di legge (anno 2010).

Bienno, 16/07/10.....



IL TECNICO

Geom. Mendeni Fabrizio



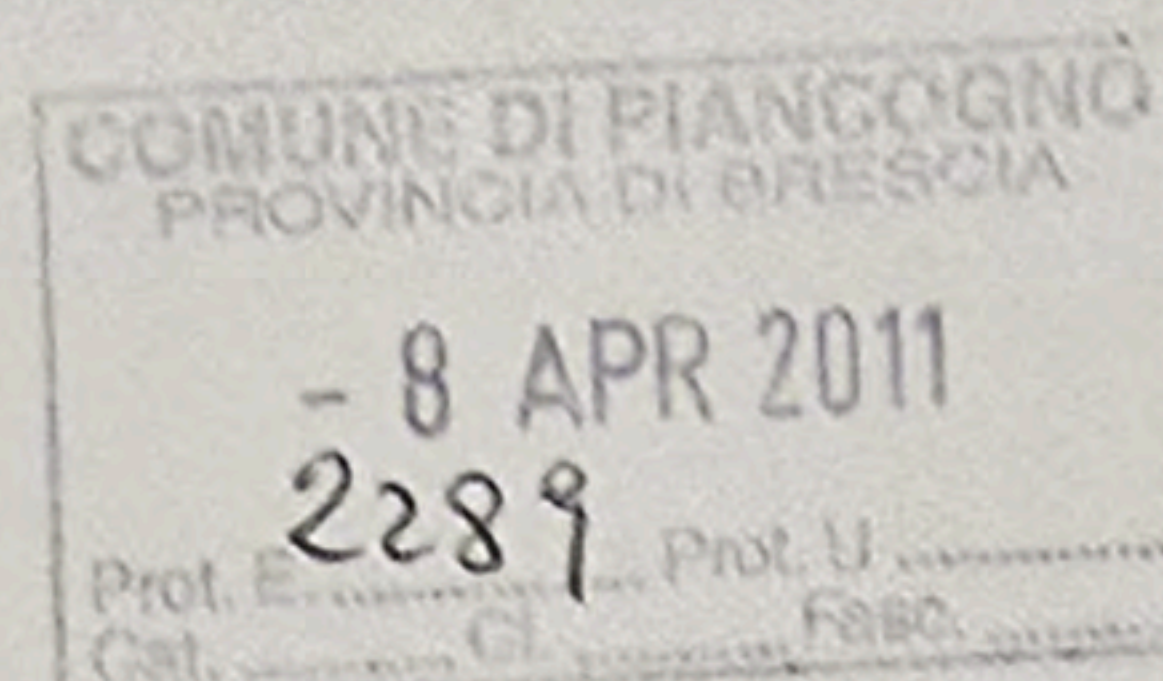


Comune di Piancogno

Provincia di Brescia

Area Tecnica – Sportello Unico Edilizia

P.G.



DICHIARAZIONE di FINE LAVORI e CERTIFICATO di COLLAUDO FINALE attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA'
(art. 23, comma 7, D.P.R. n. 380 del 2001; art. 42, comma 14, L.R. n. 12 del 2005)

La sottoscritta ~~LA.FE.IMMOBILIARE s.r.l.~~ residente a DARFO BOARIO T. in via RAZZICHE n. 15/A, legale rappresentante della società ~~LA.FE.IMMOBILIARE s.r.l.~~ con sede a DARFO BOARIO T. in piazza MEDAGLIE D'ORO n. 3/A, in qualità di intestatari della Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4703 del 16/07/2010 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1522 del 09/03/2011

COMUNICANO

ai sensi del comma 2 art. 23 D.P.R. 380/2001 che i lavori sono stati ultimati in

data 04/04/2011

In fede :

LA.FE.IMMOBILIARE s.r.l.
Vendita - Gestioni Immobiliari
P.zza Medaglie D'Oro 3/B - Tel/Fax 030/529234
(Il C. 25047 DARFO B.T. (BS)
Partita I.V.A. 01897870983)

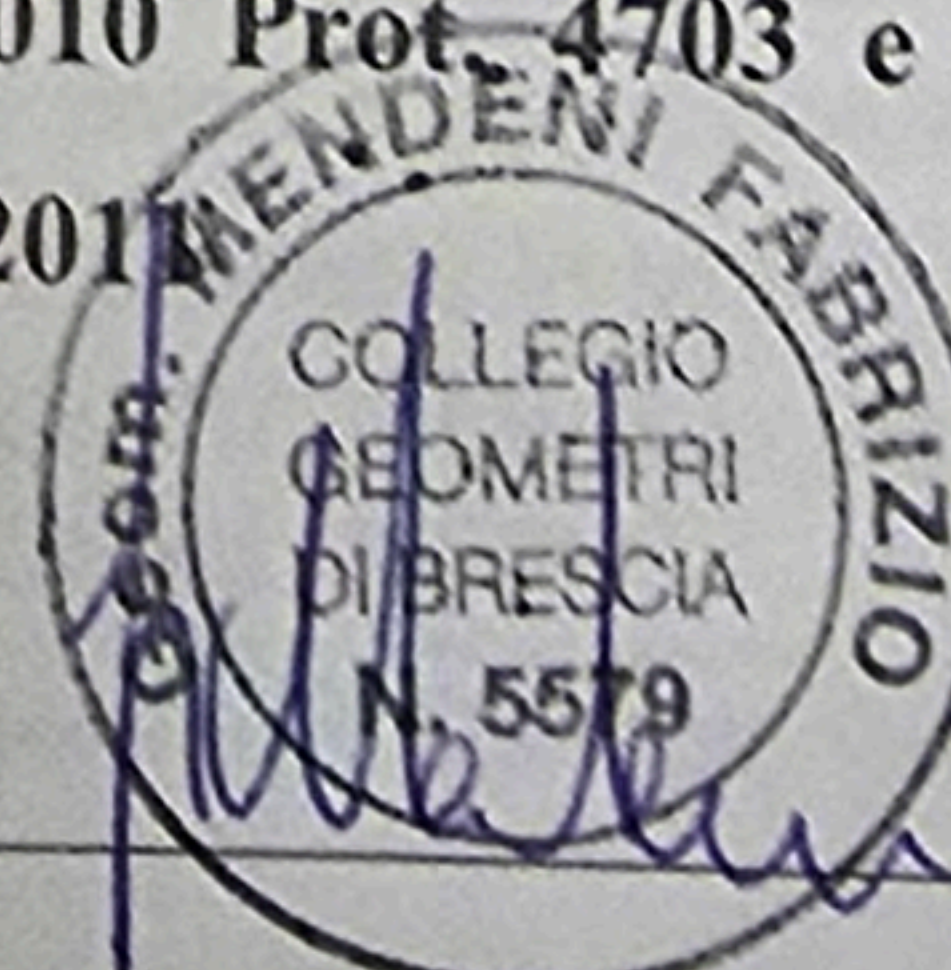
Il sottoscritto GEOM. MENDENI FABRIZIO codice fiscale MNDFRZ81R13B149I di professione GEOMETRA con studio tecnico in BIENNO via COLTURE n. 46 iscritto all'ordine professionale dei Geometri della provincia di Brescia al n. 5579 regolarmente abilitato alla progettazione e alla direzione lavori, presa visione delle opere come definite nella Denuncia di Inizio Attività del 16/07/2010

CERTIFICA

ai sensi del comma 7 art. 23 del D.P.R. 380/2001, la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività del 16/07/2010 Prot. 4703 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1522 del 09/03/2011

Bienno, 08/04/2011

In fede :





COMUNE DI PIANCOGNO

Provincia di Brescia

via Nazionale n.49 - CAP 25050

e-mail: info@comune.piancogno.bs.it – <http://www.comune.piancogno.bs.it>



Altopiano del Sole
Borno-Lozio-Malegno
Ossimo-Piancogno

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

ai sensi del Titolo III artt. 24, 25 e 26 del T.U.

D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni

Artt. 3.1.7 e 3.1.8 del R.L.I. e successive modifiche ed integrazioni

PROTOCOLLO n. 2787 in data 02.05.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Vista la domanda registrata al protocollo Comunale al n°2656 in data 27.04.2011, presentata dalla Sig.ra [REDACTED] residente in via Razziche n°15/a a Darfo Boario T. (Bs) C.F. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] con sede in Piazza Medaglie D'Oro n°3/B a Darfo Boario T. (Bs), P.IVA 01997870983, in qualità di proprietario, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità per le unità immobiliari ad uso RESIDENZIALE site in via Guadagnini civico n°43 a Piancogno Prov. di Brescia, Mapp. n°1244 sub. 6, 7, 8, 9 e 10 del Comune Censuario di Piancogno;

Visto il certificato comprovante l'idoneità statica della struttura di che trattasi;

Vista la dichiarazione di conformità dell'opera in questione rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

Viste le dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati presso l'immobile di che trattasi;

Vista la dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche d'isolamento;

Vista la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. n°380/2001;

Accertato che i lavori sono iniziati in data 14.12.2006 ed ultimati in data 04.04.2011 ed eseguiti in conformità al progetto approvato di cui alla:

- Denuncia di Inizio Attività edilizia n°68/2006 del 13.11.2006 protocollo n°5819;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n°82/2006 del 29.12.2006 protocollo n°6707;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n°23/2007 del 06.04.2007 protocollo n°2024;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n°06/2009 del 30.01.2009 protocollo n°0565;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia n°40/2010 del 16.07.2010 protocollo n°4703;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°03/2011 del 09.03.2011 protocollo n°1522;

Visto che non sono previste attività soggette a certificato di prevenzione incendi;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

UFFICIO TECNICO

e-mail: uff.tecnico@comune.piancogno.bs.it

Tel. 0364.364850-364851 – Fax 0364.364899

Visti gli artt. 221, 226 del T.U. delle leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, nonché l'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 e s. m. i.,

DICHIARA

che le unità immobiliari ad uso RESIDENZIALE site in via Guadagnini civico n°43 a Piancogno Prov. di Brescia, Mapp. n°1244 sub. 6, 7, 8, 9 e 10 del Comune Censuario di Piancogno, risultano di proprietà della ditta [REDACTED] e così composte:

PIANI	TOTALE ABITAZIONI	VANI DI STANZE	ABITAZIONE ACCESSORI	TOTALE	Locali altro uso	TOTALE GENERALE VANI
	1	2	3	4=2+3	5	6=4+5
PIANO TERRA	1	1	1	1	2	2
PIANO PRIMO	1	2	2/3	2+2/3	1	2+2/3
PIANO SECONDO	1	2	2/3	2+2/3	1	2+2/3
PIANO SOTTOTETTO	1	3	2/3	3+2/3	1	3+2/3
TOTALE	3	7	6/3	7+6/3	2	7+6/3+2

N.B. In caso di fabbricati industriali, artigianali o commerciali si considera 1 vano ogni 30mq di superficie.

di cui, locali destinati ad altro uso sono:

- autorimesse n. ... 2 ... pari a mq. 49,63

RESIDENZA:

Superficie Utile Abitabile del Mapp. n°1244 sub. 8 del Comune Censuario di Piancogno pari a mq. 50,25 pertanto idonea ad ospitare massimo n°3 occupanti.

Superficie Utile Abitabile del Mapp. n°1244 sub. 9 del Comune Censuario di Piancogno pari a mq. 47,21 pertanto idonea ad ospitare massimo n°3 occupanti.

Superficie Utile Abitabile del Mapp. n°1244 sub. 10 del Comune Censuario di Piancogno pari a mq. 50,14 pertanto idonea ad ospitare massimo n°3 occupanti.

Verificato che l'immobile in questione risulta allacciato alla pubblica fognatura ed allacciato alla rete idrica Comunale;

E' ABITABILE / AGIBILE DAL 02.05.2011

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

Piancogno lì 02.05.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
(dott. ing. Fabio Gaioni)



Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto il presente certificato in data odierna.

Lì, 15/05/2011

Visto il funzionario comunale



il Ricevente

[Signature]

UFFICIO TECNICO

e-mail: uff.tecnico@comune.piancogno.bs.it

Tel. 0364.364850-364851 - Fax 0364.364899

Allegato 9

Relazione notarile



**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
CPV
NOTAIO GIOVANNI POSIO**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA
(ART.567 C.P.C.)**

Il sottoscritto Avv. GIOVANNI POSIO, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, esaminati gli atti e documenti tenuti presso l'Agenzia del Territorio di Breno

attesta

che alla data del **23.3.2026 (ventitré marzo duemilaventisei)**,

* la società:

██████████ con sede a Piancogno (BS), Via Nazionale n. 192, capitale Euro 22.776,00 (ventiduemilasettecentosettantasei virgola zero zero), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita I.V.A. ██████████ R.E.A. ██████████

risulta piena proprietaria dei seguenti immobili:

IN COMUNE DI PIANCOGNO (BS)

identificati al **Catasto Fabbricati Sez. PIA - Foglio 16** - mappali:

1244 sub. 10, Via Guadagnini n. 43, p. 3, cat. A/3, cl. 4, vani 3, s.c. mq. 68, R.C. Euro 127,05;

1244 sub. 7, Via Guadagnini n. 43, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, s.c. mq. 30, R.C. Euro 54,54;

consistenti in:

* appartamento al piano terzo composto da cucina, due disimpegni, bagno, camera, due vani;

* autorimessa al piano terra.

Con precisazione che:

* il mappale 1244 subb. 10 e 7 del Catasto Fabbricati Sez. PIA del Foglio 16 derivano dal mappale 1244 subb. 1, 2, 3 e 4 del Catasto Fabbricati del Foglio 16 in forza della variazione per ristrutturazione - frazionamento e fusione del 19 aprile 2011 n. 89184.1/2011.

Con le relative quote di comproprietà delle parti comuni del sopraddetto fabbricato di cui sono parte.

Confini: quali risultano dalle relative planimetrie catastali e che si intendono qui riportati.

Provenienze:

* atto di compravendita in data 11 marzo 2015 n. 4927 di rep. in Notaio Francesca Sarotti registrato a Brescia il 20 marzo 2015 al n. 9802 Serie 1T trascritto a Breno il 23 marzo 2015 ai n.ri 1388/1117;

* atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 17 dicembre 2019 n. 27738

VIA FRATELLI UGONI, 32
25126 - BRESCIA
TEL +39 030 3773878
FAX +39 030 3776342

VIA BONFADINI, 14
25080 - NUVOLERA
TEL +39 030 6897077

INFO@NOTAICPV.IT



_____ con sede a Piancogno (BS),
Codice Fiscale 01616510986.

Con atto in data 17 dicembre 2019 n. 27738 di rep. Notaio Luigi Raffaele D'Agostino trascritto a Breno il 15 gennaio 2020 ai n.ri 229/179, la società [REDACTED] con sede a Piancogno (BS), Codice Fiscale [REDACTED] cambiava la denominazione sociale in [REDACTED] con sede a Piancogno (BS), Codice Fiscale [REDACTED]

ATTUALE PROPRIETARIA

ATTESTO INOLTRE

* che a carico degli immobili oggetto della presente, di proprietà della società [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

- l'ipoteca volontaria iscritta a Breno il 23 marzo 2015 ai n.ri 1389/162 per la complessiva somma di Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila virgola zero zero) a favore della "CASSA RURALE ALTA VALDISOLE E PEJO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede a Mezzana (TN), Codice Fiscale 01258070224 e domicilio ipotecario eletto in Mezzana (TN), Via IV Novembre n. 56;
- l'ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 3 luglio 2024 ai n.ri 4286/383 per la complessiva somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a favore della [REDACTED] con sede a Pavullo nel Frignano (MO), Codice Fiscale 01193200357 e domicilio ipotecario eletto in Sassuolo (MO), Via Caduti n. 7;
- il verbale di pignoramento immobili trascritto a Breno il 4 novembre 2024 ai n.ri 7006/5680 a favore della [REDACTED] con sede a Pavullo nel Frignano (MO), Codice Fiscale 01193200357 e non risulta eletto il domicilio ipotecario;
- la sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Breno il 30 giugno 2025 ai n.ri 4355/3495 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ CASA FG SRL, e non risulta eletto il domicilio ipotecario.

Brescia, lì 23.3.2026 (ventitré marzo duemilaventisei).

