

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 369/2020

Giudice delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

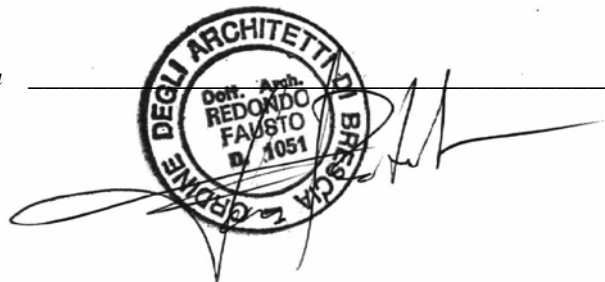
Esecutati

Presente a sopralluogo

Esperto incaricato

**Arch. Fausto Redondo**  
**Vicolo Conventino 6a - Ospitaletto (BS)**  
**c.f. RDN FST 61E23 A909N**  
**Tel 030/642866**  
**Fax 030/642866**  
**Mail info@studioredondo.it**  
**Pec: fausto.redondo@archiworldpec.it**  
**Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti**  
**Conservatori della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051**

Timbro e firma



**Date**

**Nomina dell'esperto: 23/11/2020**

**Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04/12/2020**

**Data del sopralluogo e misurazioni: 05/03/2021**

**Data della consegna del rapporto di valutazione: 02/04/2021**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **per i seguenti immobili oggetto di pignoramento:**

### **COMUNE DI VEROLANUOVA (BS)**

Ubicazione strada comunale del Confortino

#### **Sintesi elenco dei quesiti posti dal giudice:**

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

#### **Identificazione**

##### **Descrizione sintetica:**

Il fabbricato oggetto della perizia è una casa patronale storica, composta da un piano terra, con porticato in lato sud, primo piano e un sottotetto non abitabile.

Il tetto è a padiglione con la struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Al piano terra vi sono il porticato in lato sud, un garage, un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio e la scala per salire al piano primo. Il primo piano è costituito da un atrio di ridotte dimensioni e un altro atrio in lato sud, tre camere da letto, un guardaroba e ripostiglio e un bagno

##### **Ubicazione:**

Comune di Verolanuova (BS) strada comunale del Confortino

##### **Identificativi catastali:**

Immobile identificato al NCT nel comune di Verolanuova (BS) strada comunale del Confortino , con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

##### **Quota di proprietà dei soggetti pignorati:**

**Divisibilità dell'immobile: si**

## Indice

Fasi – accertamenti e date delle indagini

Inquadramento dell'immobile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

4.2 Rispondenza catastale

4.3 Verifica della titolarità

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

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

7. Analisi estimativa

8. Riepilogo dei valori di stima

9. Dichiarazione di rispondenza

10. Rapporto di valutazione

11. Allegati:

- fotografie
- visure catastali
- planimetrie catastali
- estratto mappa catastale
- rilievo diretto
- visure ipotecaria
- certificazione notarile
- estratto PGT
- pratiche edilizie
- richiesta agenzia entrate di eventuali contratti di locazione

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

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

- richiesta all' Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio Territoriale Verolanuova (BS) di avere delle informazioni di eventuali contratti di locazione tramite pec in data 31/03/2021;
- in data 05/03/2021 ho effettuato il sopralluogo ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in via Confortino Verolanuova (BS).
- in data 05/03/2021 mi sono recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Verolanuova Piazza Libertà, 39, 25028 BS, per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile;
- in data 20/03/2021 ho eseguito le visure catastali, estratti planimetrici e visura ipotecaria il 04/03/2021.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### Analisi del segmento di mercato

Il comune di Verolanuova è situato a: 29 km a sud di Brescia e 28 km a nord di Cremona è centro della Pianura Bresciana. Confina a nord con Offlaga, a est con Manerbio e Bassano Bresciano, a sud con Pontevecchio e a ovest con Verolavecchia e San Paolo. Il comune ha una popolazione di n. 8.076 abitanti (31/12/2019 - Istat). Superficie 25,76 km<sup>2</sup>. Densità 313,51 ab./km<sup>2</sup>. Altitudine: 64 s.l.m., minima: 58, massima: 74. Il territorio di Verolanuova è attraversato dalla linea statale Brescia – Cremona ed è dotata della stazione omonima, servita dai treni regionali Trenord della relazione stazione di Brescia – Cremona a cadenza oraria e da una coppia di corse giornaliere Trenitalia della Freccia della Versilia (Bergamo – Pisa Centrale). Verolanuova è attraversata dalla strada provinciale 11 Orzinuovi - Borgo San Giacomo - Acquafredda, mentre la località Breda Libera è percorsa dalla ex strada statale 45 bis. Il comune di Cadignano è invece attraversato dalla strada provinciale 1, che collega Orzinuovi con Manerbio.

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** agricola

**Tipologia immobiliare:** abitazione

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** abitazione padronale con due piani più un sottotetto non abitabile

**Caratteristiche generali dell'immobile:** stato di conservazione buona



Ortofotocarta, via Confortino Verolanuova (BS)

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

#### DATI IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile.

Il fabbricato oggetto della perizia è una casa patronale storica composta da un piano terra, primo e un sottotetto. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento sia della caldaia e sia dei corpi scaldanti. Il tetto è a padiglione con la struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Il prospetto sud è caratterizzato da un porticato con tre portali di accesso, a sesto ribassato, contornati da un bugnato intonacato e un portale con un arco a tre centri. I prospetti hanno le finestrate con banchina in pietra grigia e le gronde modanate. Il prospetto nord ha la porta di accesso con un portale con arco, porta in legno e grata nel soprauce. L'immobile è citato nella pubblicazione architetti, ingegneri, periti e agrimensori a cura di Giuseppe Merlo, 2018, e tale immobile risulta stimato nel 1837.

L'abitazione ora è disabitata e nel 1994 è stata oggetto di richiesta autorizzazione edilizia per la sostituzione dei solai, infatti parte dei solai sono costituiti da travetti e pignatte in laterizio. Al piano terra vi sono il porticato in lato sud, un garage, un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio e la scala per salire al piano primo. Il primo piano è costituito da un atrio e un altro atrio in lato sud,

tre camere da letto, un guardaroba e ripostiglio e un bagno. La scala continua nel sottotetto con tetto a vista in legno, questo piano non abitabile. I muri hanno uno spessore di circa cm 50, l'altezza dell'abitazione al piano terra è di m. 3,45 e al piano primo m. m 3,18, la stanza con il caminetto in pietra è alta m. 3,70. Il portico ha un'altezza di m. 3,68.

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

#### Confini catastali:

- Nord: strada Confortino
- Sud: giardino
- Est: giardino
- Ovest: cascinale a corte

#### Consistenza

**Rilievo in loco:** diretto interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 05/03/2021

#### Desunto graficamente da:

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

#### Criterio di misurazione

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

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> ...612,00.....**



#### Caratteristiche qualitative:

##### Ubicazione rispetto al centro abitato

- centrale
- semi-centrale
- periferica
- isolata

##### Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante

- in formazione
- in sviluppo
- in completamento
- completata da tempo



in trasformazione/recupero

### Tipologia edilizia degli immobili circostanti

- direzionale
- terziario/commerciale
- agricolo
- residenziale

### Strade di collegamento

Via strada Confortino

### Mezzi pubblici di collegamento

- alla distanza metri a circa 2,00 km
- tipo di mezzi: autobus e treno

### Uffici e servizi nel raggio di 3 km

- banche
- ufficio postale
- negozi vari
- supermercato

### Fruibilità dei parcheggi in zona

- si  no

### Dotazione accessori

- cantina
- sottotetto
- autorimessa
- posto auto
- giardino
- corte in comune

### Stato delle opere

- ultimate
- da ristrutturare
- da iniziare
- al rustico

### Solidità del fabbricato

- ottima
- buona
- normale
- esistono lesioni

precaria

Classe energetica dell'edificio

A+

A

B

C

D

E

F

G

### Materiali insalubri

presenza di amianto/eternit  si  no

presenza di materiali tossico/nocivi  si  no

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### Conformità edilizia

A seguito dell'esame delle pratiche edilizie, in data 05/03/2021, presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Verolanuova ho evidenziato che l'immobile è dotato delle varie autorizzazioni edilizie.

Si  No

### Conformità catastale

Le schede catastali sono conformi.

Si  No

### Conformità titolarità

Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si dal proprietario

Spese condominiali arretrate  No  Si vedi allegato

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si pignoramento dell'immobile; usufrutto

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Indicare la documentazione visionata: pratiche edilizia, visure catastali (vedi allegato), visure ipotecarie (vedi allegato).

Elenco delle pratiche edilizie:

1. Permesso di costruire 184/1990 prot. 8632 del 13/12/1990, riduzione apertura del cascinale;
2. Permesso di costruire 46/1993 prot. 2482 del 06/04/1993, apertura passo carraio, nel lotto dove insiste l'abitazione, foglio 14 mappale 23;
3. Permesso di costruire n. 123/1994, tamponamento portico, non riguarda la casa padronale;
4. Permesso di costruire n. 152/1994 prot. 9972 del 16/12/1994, manutenzione straordinaria, sostituzione solaio del piano sottotetto;
5. Permesso di costruire n. 134/1997, prot. 10.490 del 26/11/1997, modifica aperture del prospetto ovest, riguarda l'edificio della cascina quindi non della casa padronale;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Verolanuova (BS)

Data verifica urbanistica: **05/03/2021**

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: **PGT del 25 luglio 2017**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Fausto Redondo, iscritto all'Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolanuova ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

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

#### 4.2 Rispondenza catastale

**Immobile identificato al NCT in mappa, in via Confortino nel comune di Verolanuova (BS) con i seguenti identificativi catastali:**

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Fausto Redondo, iscritto all'Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in

funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza

- Quota di proprietà:

- Tipo di atto : Compravendita  
- Notaio : dott. Mondello  
- Data atto : data 20.11.1991  
- Repertorio : N. 33265  
- Raccolta :

- Tipo di atto : Compravendita  
- Notaio : dott. Mondello  
- Data atto : 17.02.1993  
- Repertorio : N. 49473  
- Raccolta :

Usufrutto

Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

- Oneri
- Pesi
- Gravami

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

- Tipo di contratto
- €anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente decreto ingiuntivo
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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

**Non risultano vincoli di questo tipo.**

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

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

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.**

## 7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione: per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data **05/03/2021**, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta **dell'abitazione in via strada comunale Confortino e le caratteristiche del terreno agricolo in Verolanuova (BS)**. Inoltre dall'esame delle pratiche edilizie comunali, in data **05/03/2021**, ho letto le informazioni contenute nelle relazioni tecniche allegate ai progetti, disegni tecnici delle pratiche edilizie principali e le relative varianti e sanatorie.

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non vi sono assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non vi sono condizioni limitative.**

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

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

- Metodo del confronto  
 Sistema di Stima con nr. 2 comparabili

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Immobile identificato al NCT nel comune di Verolanuova (BS) strada comunale del Confortino , con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

All'importo stimato di € 308.000,00 (valore arrotondato) relativo all'abitazione in via Strada Confortino deve essere aggiunto il valore del terreno agricolo pari a mq 1.742,00, per un importo desunto dal listino immobiliare della camera di commercio di Brescia 2/2020, pari a €/mq 7,5 (valore minimo visto la ridotta estensione), quindi euro 13.065. Totale €308.000,00+13.000,00 (valore arrotondato)= €321.000,00.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 321.000,00 in lettere trecentoventunmilavirgolazerozero**

IMMOBILE in Verolanuova (BS) - Via strada Confortino - NCT Fg. 14 mapp. 21

	SUP. mq	K coeff ragg	SUP. RAGGUAGL Commerciale mq
<b>LOCALI</b>			
<b>APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI</b>			
<b>piano secondo</b>			
<b>Abitazione piano terra e primo</b>			
Abitazione (la superficie della scala è stata considerata solo per il piano terra)	505,18		
tot parziale:	<b>505,18</b>	1,00	<b>505,18</b>
Portico	94,89	0,35	<b>33,21</b>
Sottotetto	292,92	0,25	<b>73,23</b>
		0,50	<b>0,00</b>
		1,00	<b>0,00</b>
totale superficie lorda :	892,99		<b>611,62</b>
tot. Sup parametrizz. ragguagliata e/o ridotta:			<b>611,62</b> a
<b>tot. sup appartamento con loc accessori mq:</b>			<b>611,62</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (COMMERCIALE) a+b+c</b>			
	<b>TOT mq</b>		<b>611,62</b>
	<b>con arrotondam. Mq:</b>		<b>612,00</b>

SINTESI DATI IMMOBILE	
destinazione	ABITAZIONE
anno - periodo di costruzione	1967<
localizzazione	Verolanuova via strada Confortino
data sopralluogo	05/03/2021
data stima	29/03/2021

QUOTAZIONE VALORI DI MERCATO	min €/mq	max €/mq	media €	valore di attesa €/mq	valore addeg attribuito €/mq
Quotazione Borsa Immob. BS - CCIA (Abitazioni: Verolanuova max da ristrutturare) N.2/2020		<b>330,00</b>	330,00	<b>330,00</b>	<b>560,00</b>
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: VEROLANUOVA, Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA, Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Capannoni tipici, Destinazione: Residenziale 2 semestre 2020		<b>790,00</b>	790,00	<b>790,00</b>	

**ATTENDIBILE QUOTAZIONE VALORE UNITARIO ATTRIBUITO:**

coeff. riduzione per vendita forzata, contesto e andamento del mercato

**560,00 €/mq**  
0,90

**VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE:**

€/mq **504,00** X **612,00 mq** = **€308 448,00**

\* = valore mediato

# = valore fuori mercato immob.: non considerato

§ = riferito alla sola sup dell'alloggio

<b>valore arrotondato : €308 400,00</b>
---





## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

**di Brescia**

Iscritto all'Ordine:

**di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori  
della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051  
Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia  
al n. 406**

### 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: 26/03/2021

IL PERITO  
arch. Fausto Redondo



## 10. Rapporto di valutazione

### Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in **data 05/03/2021**, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'immobile e giardino e cortile annesso. Inoltre dall'esame delle pratiche edilizie comunali, in **data 05/03/2021**, ho letto le informazioni contenute nelle relazioni tecniche allegate ai progetti, disegni tecnici della pratica edilizia principale e le relative varianti e sanatorie.

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

1. **Risultato interrogazione: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: VEROLANUOVA, Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA, Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Capannoni tipici, Destinazione: Residenziale;**
2. **listino dei valori immobiliari sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia listino 2/2020;**

# 11. ALLEGATI

# FOTOGRAFIE



**Foto n. 1 – prospetto sud, est**



**Foto n. 2 – prospetto nord**



**Foto n. 3 – porticato**



**Foto n. 4 – stanza voltata**



Foto n. 5 – stanza con caminetto in pietra



Foto n. 6 – altra stanza con caminetto in pietra



Foto n. 7 – sottotetto



Foto n. 8 – sottotetto



# VISURE CATASTALI





### Visura storica per immobile

Data: 26/03/2021 - Ora: 09.37.52 Segue  
Visura n.: T47692 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VEROLANUOVA ( Codice: L777)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BRESCIA</b> <b>Foglio: 14 Particella: 501</b>

**INTESTATI**

1	(1) Proprieta' per 1/2
2	(1) Proprieta' per 1/2
3	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2
4	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2

**Situazione dell'Immobile dal 25/06/1991**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	14	501		-	SEM IRR ARB U	17 42	17A	Euro 19,97 L. 38.672	Euro 18,89 L. 36.582	FRAZIONAMENTO del 25/06/1991 in atti dal 05/01/1994 (n. 4400.1/1991)

<b>Notifica</b>	<b>Partita</b>	12843
-----------------	----------------	-------

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 14 particella 23
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 14 particella 502

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

**Situazione degli intestati dal 17/02/1993**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' per 1/2
2	(1) Proprieta' per 1/2
3	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2
4	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2



### Visura storica per immobile

Data: 26/03/2021 - Ora: 09.37.52 Segue  
Visura n.: T47692 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/03/2021

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1993 Voltura in atti dal 07/10/1995 Repertorio n.: 49473 Rogante: MONDELLO M. Sede: VEROLANUOVA Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA Volume: 1V n: 291 del 09/03/1993 (n. 2598.1/1993)
--------------------------	--

**Situazione degli intestati dal 20/11/1991**

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	PROPRIETARIA PER 1/4 IN COMUNIONE LEGALE fino al 17/02/1993
2	PROPRIETARIO PER 1/4 IN COMUNIONE LEGALE fino al 17/02/1993
3	PROPRIETARIO PER 1/4 IN COMUNIONE LEGALE fino al 17/02/1993
4	PROPRIETARIA PER 1/4 IN COMUNIONE LEGALE fino al 17/02/1993

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/1991 Voltura in atti dal 07/10/1995 Repertorio n.: 33265 Rogante: MONDELLO MANUELA Sede: VEROLANUOVA Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA n: 1251 del 05/12/1991 (n. 607.1/1992)
--------------------------	--

**Situazione degli intestati dal 25/06/1991**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALQUATI Romana nata a CREMONA il 26/12/1926	LQTRMN26T66D150H*	fino al 20/11/1991

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	FRAZIONAMENTO del 25/06/1991 in atti dal 05/01/1994 Registrazione: (n. 4400.1/1991)
--------------------------	---

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	14	23		-	SEM IRR ARB U	21 50	17A	L. 47.730	L. 45.150	Impianto meccanografico del 01/12/1971

<b>Notifica</b>	<b>Partita</b>	12843
-----------------	----------------	-------

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

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/06/1991

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 01/12/1971
--------------------------	--

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



# PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 02/10/1991 - Data: 20/03/2021 - n. T91435 - Richiedente: FRLRRT60S201703K

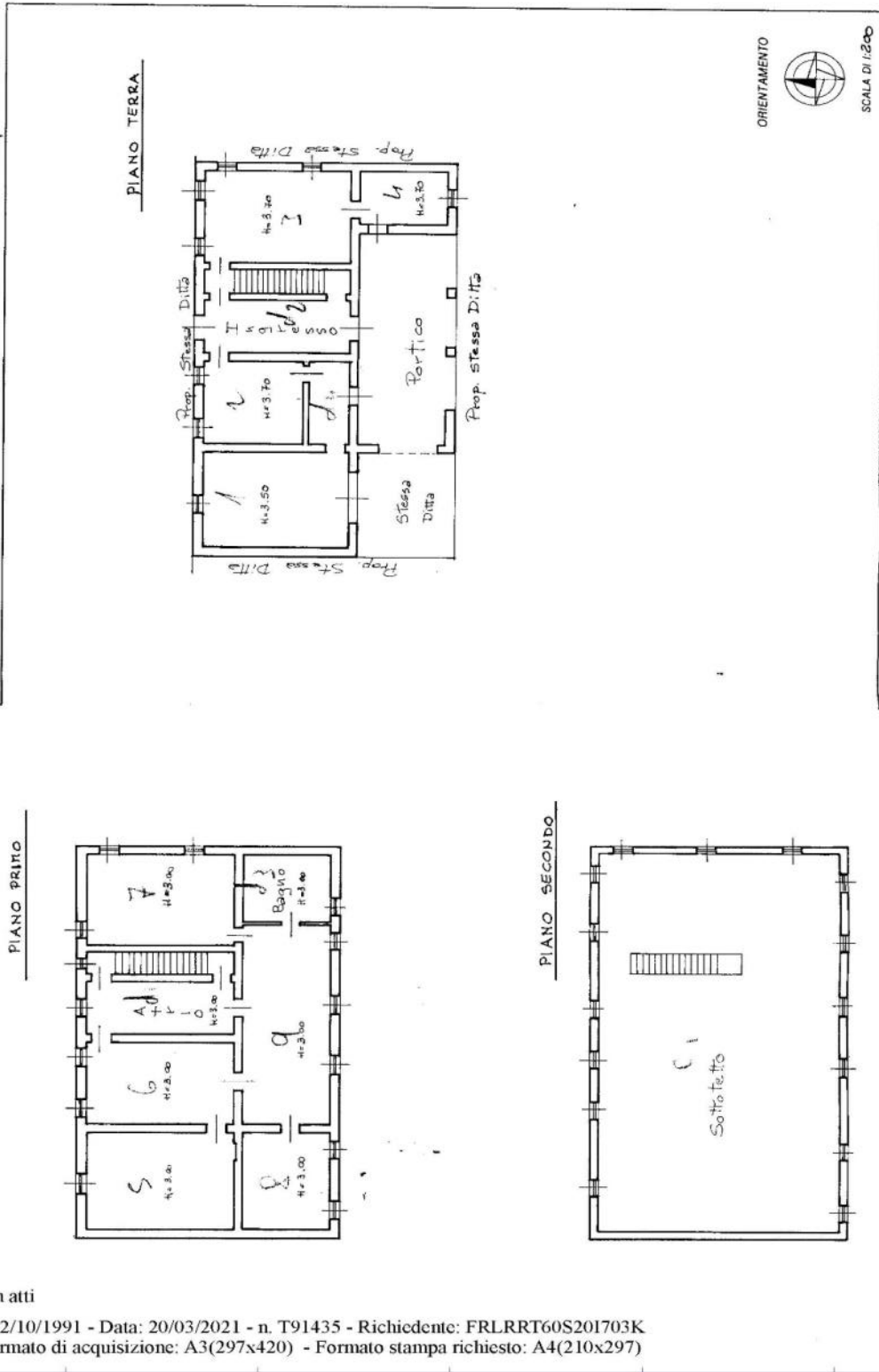
MOD. AN (CEU)  
LIRE  
400

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 13-4-1939, n. 682)



Planimetria di u.t.u. in Comune di VEROLANUOVA, via Strada Comunale del Confortino Div.

MODELLO  
F. 19 del 08/08/08



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO  
13664  
1981

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali

Completata da **GIULIO CAPRINI**  
(Firma, cognome e nome)  
**GIULIO ANNI**  
iscritto all'albo per **Geo. M. e Tr.**

F. 5  
Urban 01  
in provincia di **BRESCIA** n. 3307  
SEZ. Urb. **Maggiatogghino 14 - Paticella: 21** - Subaltempo: 3 > 1 00

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 02/10/1991 - Data: 20/03/2021 - n. T91435 - Richiedente: FRLRRT60S201703K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

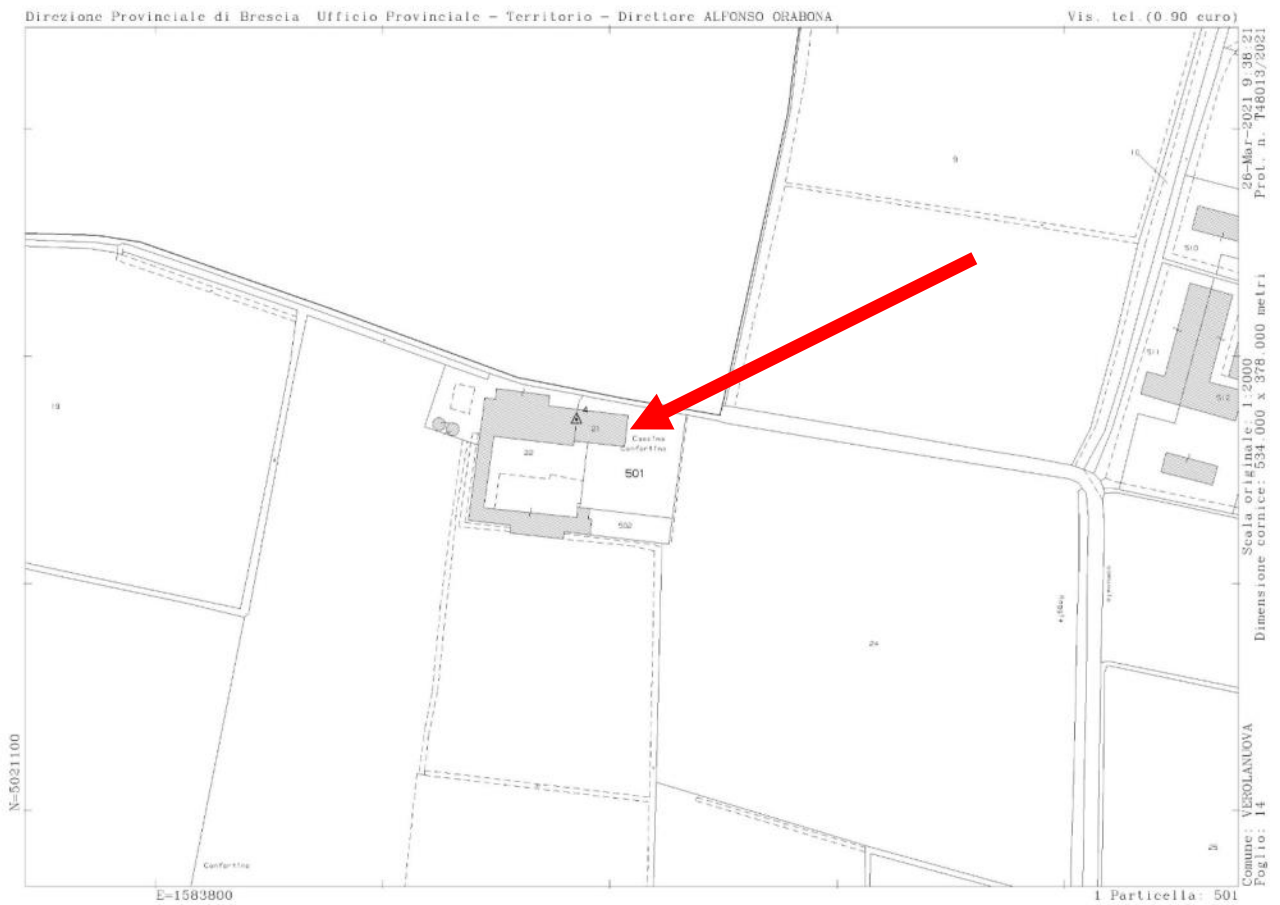
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2021 - Comune di VEROLANUOVA (LT) - SEZ. Urb. **Maggiatogghino 14 - Paticella: 21** - Subaltempo: 3 > 1 00  
STRADA COMUNALE DEL CONFORTINO piano: 1.



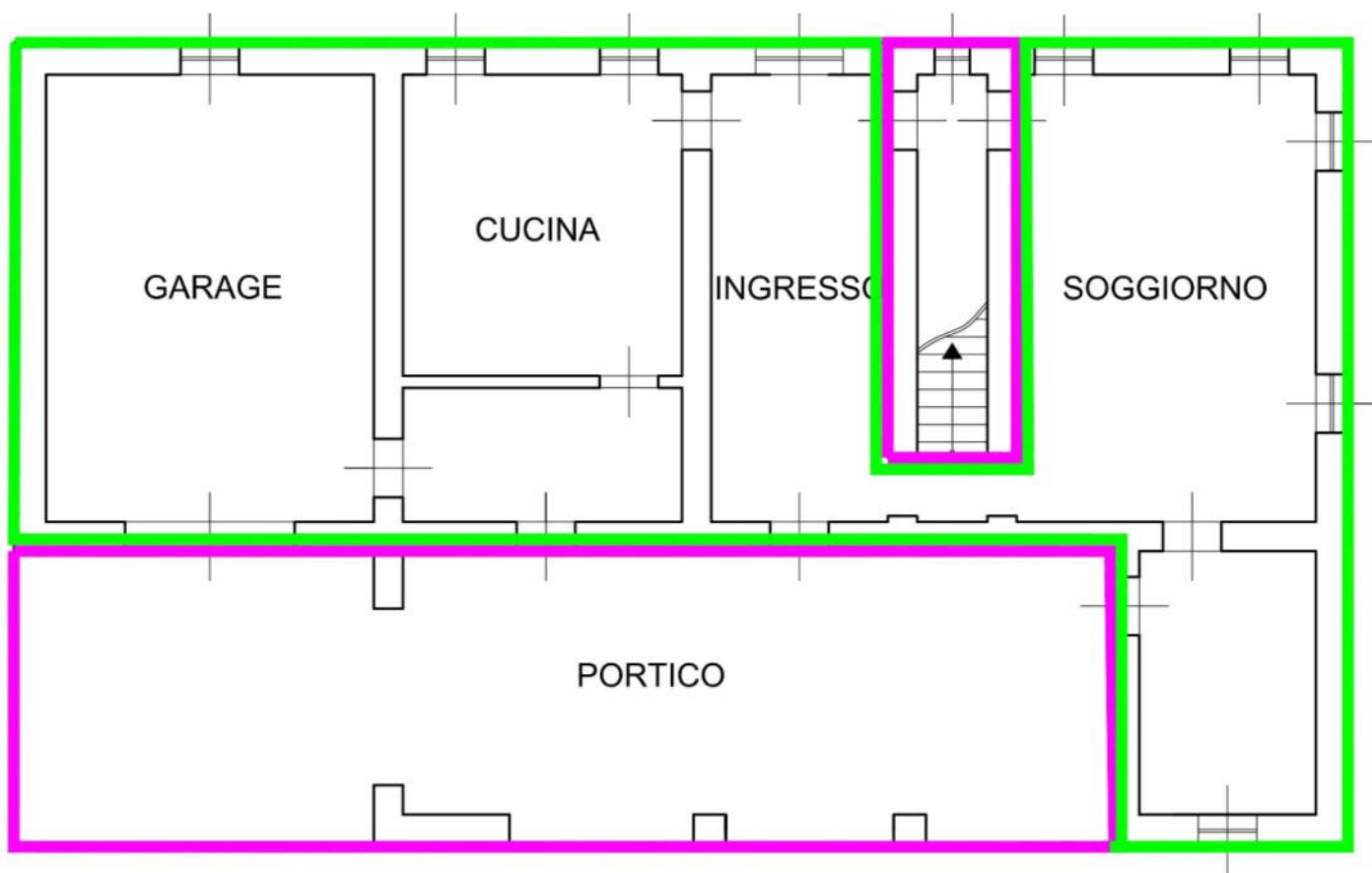
# ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Terreno agricolo fg. 14 mapp. 501 mq 1.742





# RILIEVO DIRETTO

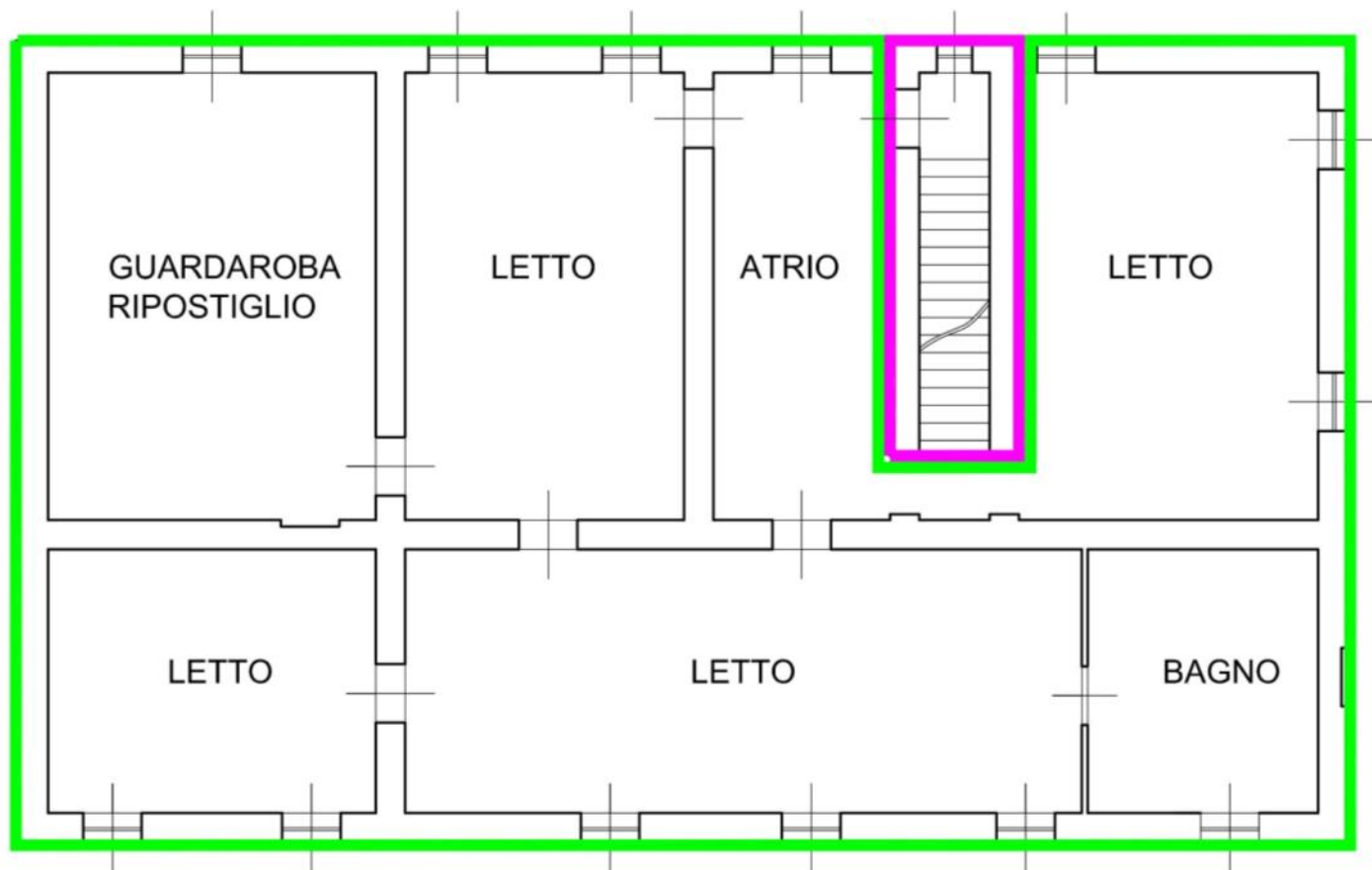


## PIANO TERRA

—|— m. 1.00

- appartamento mq 195,05
- portico mq 94,89
- scala mq 15,62

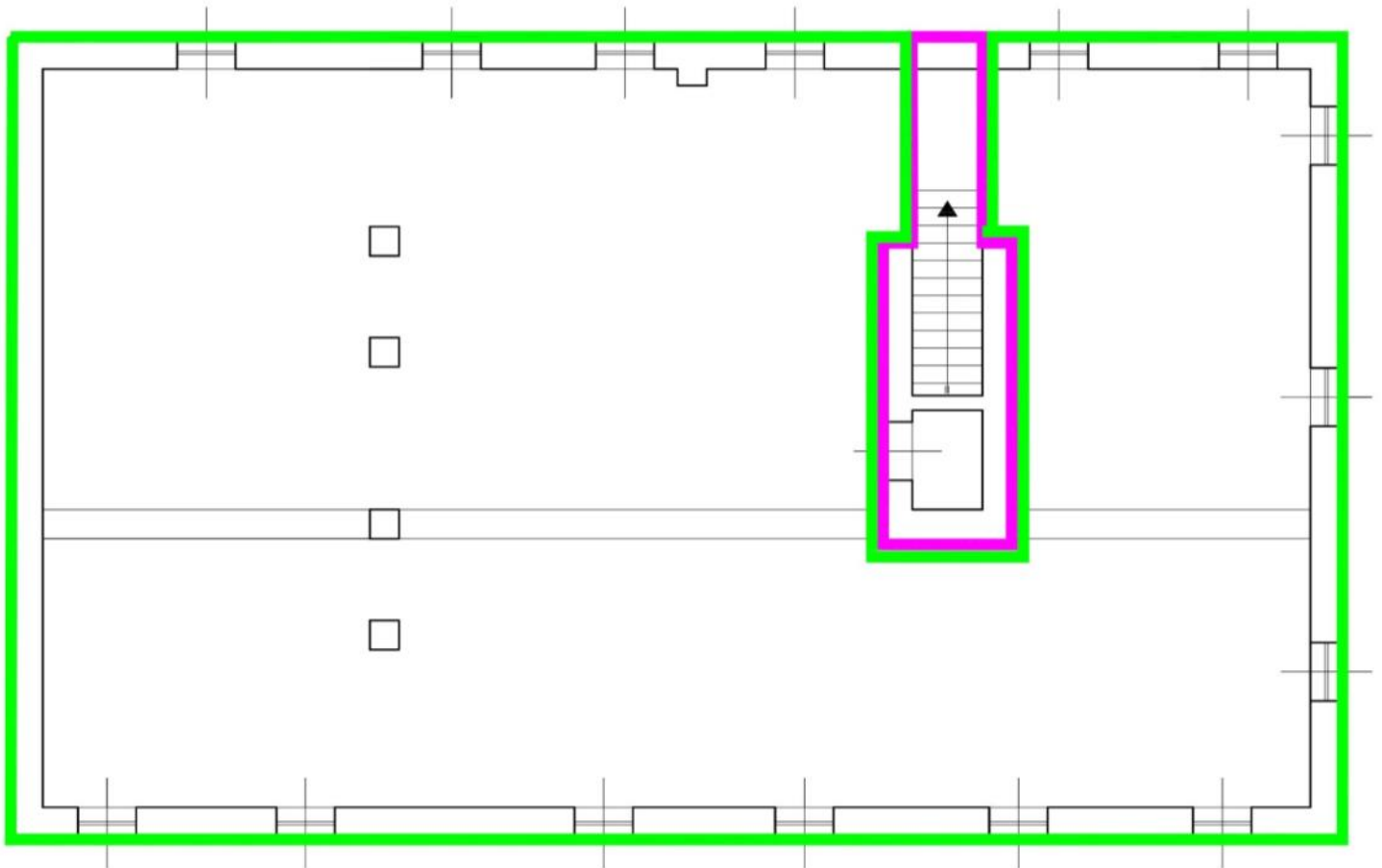




## PIANO PRIMO

—|— m. 1.00

- appartamento mq 294,51
- scala mq 15,62



**PIANO SOTTOTETTO**  
- sottotetto mq 292,92  
- scala mq 15,63

—|— m. 1.00

# VISURA IPOTECARIA





**Studio Architettura & Ambiente**  
Arch. Fausto Redondo - BRESCIA

---

Vicolo Conventino, 6a - 25035 OSPITALETTO (BS) - Tel. & Fax: +39 030642866 - e-mail: [info@studioredondo.it](mailto:info@studioredondo.it)

# CERTIFICAZIONE NOTARILE

**Dott. FRANCESCO AMBROSINI**  
**NOTAIO**

Via Elia Capriolo, 48 - 25122 BRESCIA - Tel. 030 2942043 - Fax. 030 40515

Brescia, 26.10.2020

**RELAZIONE NOTARILE**

Certifico io sottoscritto dott. Francesco Ambrosini Notaio in Brescia, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, che da ispezioni ventennali effettuate gli immobili siti in Comune di

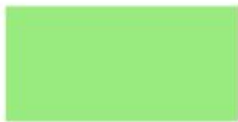
**VEROLANUOVA**

**distinti come segue:**

Si precisa che catastalmente gli immobili sono di proprietà come segue:

- che detti immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni

# ESTRATTO PGT



EP - Aree agricole permanenti



**COMUNE DI VEROLANUOVA**

Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
*VARIANTE 2016 - PIANO DELLE REGOLE*

*C 2.1b - Carta della disciplina delle aree*

*Cadignano - Breda libera*



scala **1:5 000**

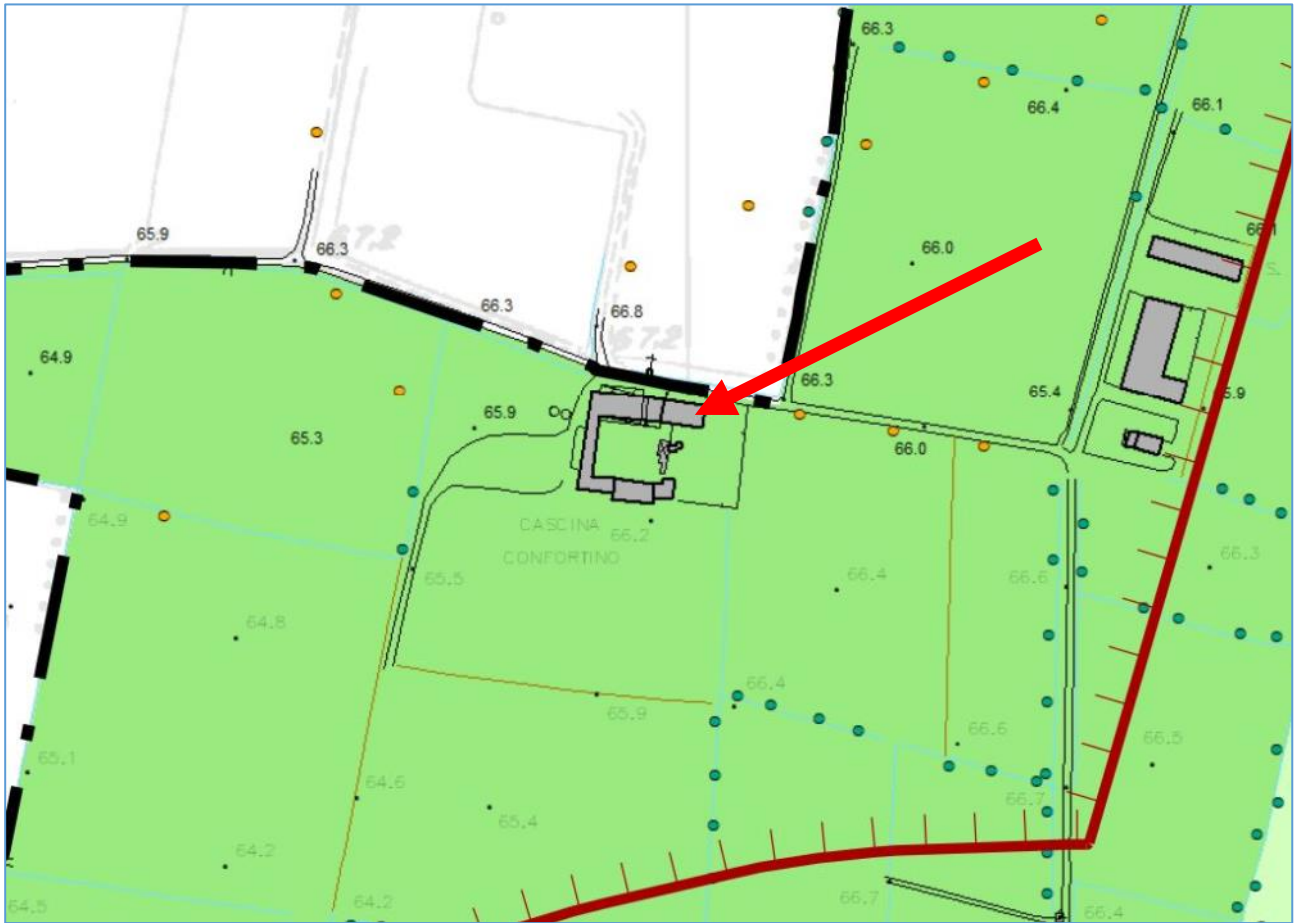
*C 2.1b - Carta della disciplina delle aree - var2016.mxd*

aggiornamento **22 Febbraio 2017**

**ARCH. STEFANO MOLGORA**  
STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA  
Contrada delle Basiliche n°11 - 25122 Brescia  
Tel. e fax 030/290010 - e-mail: info@studioarchmolgora.eu

Collaboratori: Doff.ssa CHIARA AMBROSINI





**Estratto planimetria P.G.T.**

lorda di pavimento e che per gli insediamenti superiori a 600 mq sia presentato un Piano Attuativo con lo studio e la previsione di realizzazione della viabilità necessaria.

#### ART. 23 - ZONA V – VERDE PRIVATO

1 E' la zona a destinata a verde privato non edificabile.

2 **Destinazioni d'uso ammesse**, sono ammessi i giardini privati e solo quelle opere destinate alla formazione di opere che non costituiscono volume, come attrezzature di carattere sportivo quali campi da tennis, pallavolo, calcio, piscine, ecc. ecc.

La superficie dovrà essere tenuta a giardino o prato con l'eventuale esclusione dei soli campi di gioco, od eventuali posti auto privati.

La superficie a verde profondo non potrà comunque essere inferiore al 50% .

3 **Modalità di intervento** , gli interventi sono ammessi previo rilascio di permesso di costruire o denuncia d'inizio lavori asseverata da tecnico abilitato.

⇒ **Rp** = 50%

#### ART. 24 - ZONA EP - ZONA AGRICOLA PERMANENTE (agricola strategica)

1 È la zona prevalentemente destinata all'attività agricola (L.R. 12/2005).

2 **Destinazioni d'uso ammesse**, in tali zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo agricolo secondo quanto indicato dall'art. 28 del D.P.R. 29.9.1973 n°597 e successive modificazioni e integrazioni:

- le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini ecc.
- i locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti.

2a) Sono ammesse anche opere edilizie inerenti l'attività di allevamento di bestiame a carattere industriale eccedenti quelle previste al comma precedente, purché tali attività rivestano carattere di complementarità e integrazione rispetto alle attività di conduzione del fondo agricolo.

2b) Le opere edilizie necessarie per tali attività di allevamento sono consentite solo quando l'azienda abbia ampiezza superiore a 8 Ha, comunque gli indici edilizi indicati nel presente articolo non potranno mai essere superati.

2c) Per la frazione "Breda Libera" e nelle altre corti rurali di valenza storica si rimanda al "Manuale d'intervento sugli edifici dei nuclei antichi e corti rurali"

2d) In queste zone il permesso di costruire o la D.I.A. possono essere rilasciati esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla legge regionale 13 Aprile 1974 n°18;
- al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi edilizi - urbanistici.

2e) Il permesso di costruire o la D.I.A. sono tuttavia subordinati:

- alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola da trascriversi a cura e spese del

concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

- all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola. Per quanto concerne le opere edilizie riguardanti attività di allevamento di bestiame a carattere industriale, il Sindaco accerterà la loro complementarità rispetto alla conduzione del fondo in conformità con quanto detto al II° comma del presente articolo;
- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma il permesso di costruire o la presentazione di D.I.A. sono subordinati anche alla presentazione al Sindaco contestualmente alla richiesta di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

2f) Dei requisiti, dall'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento autorizzativo.

2g) Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto del permesso di costruire o prima della validità della D.I.A. una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui alla L.R. 12/2005.

### 3 Modalità di intervento

#### A) Nuove costruzioni:

##### A1) Residenze rurali:

- ⇒ **Isf** = 0,06 mc per mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- ⇒ **Isf** = 0,01 mc per mq per un massimo di 500 mc per azienda, in terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- ⇒ **Isf** = 0,03 mc per mq sugli altri terreni agricoli.

##### A2) Strutture e infrastrutture produttive:

- ⇒ **Rc** = max 10% dell'intera superficie aziendale, salvo le serre per le quali il rapporto di copertura può raggiungere il 40% della superficie aziendale;  
Al fine dei computi degli indici di cui sopra è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda;  
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica
- ⇒ **H max** = 8,50 m esclusi silos e volumi tecnologici
- ⇒ **Ds** = quelle prescritte dal D.M. 1444 in data 1.4.1968 con minimo di 10,00 m
- ⇒ **Dc** = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra i confinanti
- ⇒ **De** = 10,00 m oppure 0,00 con convenzione tra i confinanti; all'interno della stessa proprietà De = 0,00 oppure 10,00 m;

Distanze degli edifici destinati ad allevamenti come da disposizioni e tabella riportata al punto "C1) Nuovi allevamenti";

Nei lotti agricoli potranno essere realizzate nuovi edifici per la residenza agricola solo dopo aver usufruito del recupero delle volumetrie esistenti inutilizzate della medesima proprietà (cascinali, fienili o stalle dismesse), evitando la costruzione di case sparse.

## **B) Costruzioni esistenti**

### *Criteria generali*

Il recupero a fini residenziali ricettivi o ricreativi di edifici che risultino privi di contratti o rapporti di affitto rustico o con la dimostrabile dismissione delle medesime da almeno cinque anni è consentito purché sia attuato senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola nel compendio non direttamente interessato dall'intervento secondo i criteri definiti dalla L.R. 12/2005 e a condizione che non vengano modificati né il volume esistente né l'impianto strutturale o tipologico degli edifici e delle aree di pertinenza. Detto recupero è comunque soggetto all'approvazione di un Piano Esecutivo, o Permesso di Costruire Convenzionato.

Tale autorizzazione dovrà specificare il perimetro delle aree da sottoporre a Piano Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato e le caratteristiche dell'intervento.

Nel Calcolo degli standards dovuti, trattandosi di abitazioni isolate in aree agricole, andrà esclusa la dotazione relativa alle aree verdi di cui alla lettera c), comma 2, art. 3 del D.M. 1444/1968.

### **B1) Interventi su edifici esistenti di valenza storica**

Sono regolati dal "Manuale d'intervento sugli edifici dei nuclei antichi e corti rurali". Questi fabbricati sono indicati sulle tavole specifiche con la sigla C 3.1.

Gli interventi sugli altri edifici sono consentiti secondo i parametri indicati per le nuove costruzioni. È consentito in questi edifici anche l'insediamento di attività sanitarie-veterinarie al servizio delle imprese agricole di allevamento.

### **B2) Edifici esistenti a destinazione residenziale non rurale**

Sono ammesse variazioni di destinazione solo se comportano il loro recupero all'uso agricolo. Con l'esclusione dei fabbricati di valore storico.

Indipendentemente dal rispetto dell'indice di edificabilità prescritto per le residenze in zona agricola, può essere consentito un aumento un tantum del volume per risanamento igienico o impianti tecnologici non superiore al 10% del volume esistente, nel rispetto della distanza dai confini di 5,00 m e del distacco dai fabbricati di 10,00 m.

### **B3) Edifici esistenti a destinazione produttiva non agricola**

Sono ammesse variazioni di destinazione solo se comportano il loro recupero all'uso agricolo. Con l'esclusione dei fabbricati di valore storico.

Indipendentemente dal rispetto dell'indice di edificabilità prescritto per le attrezzature e infrastrutture produttive in zona agricola, può essere consentito un aumento un tantum, per ristrutturazione funzionale, non superiore al 30% della superficie produttiva o al 30% del volume esistente nel rispetto degli altri parametri di edificabilità riferito alla situazione del 31-dicembre 2007.

## **C) Edifici per allevamenti di tipo industriale**

La classificazione degli allevamenti è definita dal Regolamento Comunale di Igiene di cui al titolo 3° capo X così come adottato dal Comune di Verolanuova.

### **C1) Nuovi allevamenti**

Nuovi edifici o ristrutturazioni di edifici esistenti per allevamenti di bestiame di tipo intensivo sono consentiti solo per aziende di superficie superiore a 8 Ha purché tali allevamenti rivestano carattere di complementarietà e integrazione rispetto alla attività prevalente di conduzione del fondo agricolo.

Questi edifici sono considerati "attrezzature e infrastrutture produttive al servizio del fondo" e devono pertanto rispettare le norme per le nuove costruzioni indicate al paragrafo A comma

A2.

I nuovi allevamenti sono consentiti solo all'esterno della linea di rispetto delle aree abitate e trasformabili indicata nelle tavole di Disciplina di Piano (tavv. C 2.1a/b - C 2.2a/b/c).

Per gli edifici per allevamenti di entità eccedente l'uso familiare, si dovranno inoltre osservare le seguenti norme sulle distanze:

- dai confini di proprietà m 10
- dagli edifici esistenti delle aziende contigue m 100
- dalle strade comunali e provinciali m 100
- dalle strade di uso pubblico m 20

Oltre alle suddette norme è fatto obbligo il rispetto della tabella seguente:

Tipo allevamento	Definizioni	Distanze minime			
		Zone ed. residenz. A-B-C	zone ed. ind. e comm. D	zona EI bis di rispetto	case isolate
Allevamenti a carattere familiare	(così come definito dal R.A della L.R 37/93, art. 1.4, modif. dalla DGR n.6/98) comprensivi anche delle strutture annesse	50 m	50 m	50 m	50 m
Bovini, Equini	(tranne vitelli a carne bianca) Numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 ql.	200 m	100 m	200 m	50 m
Ovini, Caprini	Numero max 250 capi e comunque con peso vivo max 100 ql.	200 m	100 m	200 m	50 m
Suini, Vitelli a carne bianca	Numero max 70 capi e comunque con peso vivo max 100 ql.	200 m	100 m	200 m	50 m
Conigli	Numero max allevabile 2500 capi e comunque con peso vivo max 100 ql.	200 m	100 m	200 m	50 m
Polli, Galline Ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi	Numero max 2500 capi e comunque con peso vivo max 100 ql.	200 m	100 m	200 m	50 m
Allevamenti di cani e pensioni		200 m	100 m	200 m	50 m
Bovini, Ovini, Equini, Caprini, Suini, Conigli, Galline Ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi	con numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m	500 m	100 m
Animali da pelliccia		500 m	100 m	500 m	100 m

### C2) Allevamenti esistenti

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi gli interventi edilizi che non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende sono ammessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata, fino al massimo del 15% rispetto al peso allevato alla data del 31 dicembre 2003.

Per le aziende agricole esistenti poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi già autorizzato in precedenza.

In assenza dei dati di cui al comma 3, deve essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità in carico di peso vivo e in numero

di capi della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, è ammessa soltanto quando comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale (A-B), commerciale e industriale (D), agricola di filtro (E1 bis), né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

#### C3) Norme speciali per gli allevamenti di suini

Per gli allevamenti di suini sono consentite riconversioni, ampliamenti degli allevamenti esistenti e realizzazione di nuovi insediamenti a condizione che gli stessi dispongano del necessario terreno per lo spandimento del detenuto a titolo di proprietà e/o condotti in affitto o in contratto d'uso per un periodo di norma di almeno 5 (cinque) anni.

Di tali terreni, quelli in proprietà e/o condotti in affitto con contratti registrati di almeno 5 anni dovranno coprire almeno il 60% della S.A.U. necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione allo spandimento.

La concessione d'uso è possibile per il restante 40% della stessa S.A.U.. Sempre della superficie complessiva suddetta l'80% deve essere ubicato all'interno del territorio comunale.

Comunque la disponibilità dei terreni deve essere continua per tutto il periodo dell'allevamento e dimostrabile mediante contratto registrato, pena la revoca dell'autorizzazione.

#### C4) Esclusioni

Sono esclusi dall'applicazione delle precedenti distanze minime gli allevamenti di carattere familiare così come individuati dal R.L.I. titolo 3° capitolo 10 articolo 3.10.6. con le seguenti caratteristiche:

- suini fino a 2 capi adulti;
- ovini e caprini fino a 4 capi adulti;
- bovini ed equini fino a 2 capi adulti;
- avicunicoli fino a 20 capi adulti;

Comunque per suini, bovini, equini fino al peso massimo complessivo di 10 ql.

Gli allevamenti di carattere familiare sono consentiti in ogni zona di PGT nel rispetto di 30 m di distanza per suini, caprini, bovini ed equini e nel rispetto di 10 m di distanza per avicunicoli dalle abitazioni di terzi.

**D) Richiami alla legislazione vigente:** per quanto non specificato nelle norme di cui al presente articolo si fa espresso riferimento alle disposizioni di legge vigenti ed in particolare a quelle di cui alla legge regionale 12/2005 e successive modificazioni.

### **ART. 25 - ZONA EF - ZONA AGRICOLA DI FILTRO**

1 E' la zona prevalentemente agricola filtro di rispetto all'edificato esistente in cui non è possibile svolgere attività di allevamento tranne quello a carattere familiare come definito dal precedente articolo 24.

# PRATICHE EDILIZIE



Committente  
**Bonaglia Andrea**

Verolanuova  
Cascina Confortino

## FORMAZIONE DI CANCELLO IN RECINZIONE ESISTENTE

Verolanuova

SCALA 12000 1:200

Progettista  
Geom. Dale' Maurizio  
Ponteveico

COMUNE DI VEROLANUOVA

COMMISSIONE EDILIZIA

Seduta del 22.05 verbale N. 8

Presidente N. S.

Ufficiale Sanitario \_\_\_\_\_

Tecnico Comunale \_\_\_\_\_

Membri: [Signature]





Committente  
Bonaglia Andrea

Verolanuova  
Cascina Confortino

# FORMAZIONE DI CANCELLO IN RECINZIONE ESISTENTE

Verolanuova

SCALA 1:2000 1:200

Progettista  
Geom. Dale' Maurizio  
Pontevico

COMUNE DI VEROLANUOVA

COMMISSIONE EDILIZIA



Seduta del 22/05 verbale N. 8

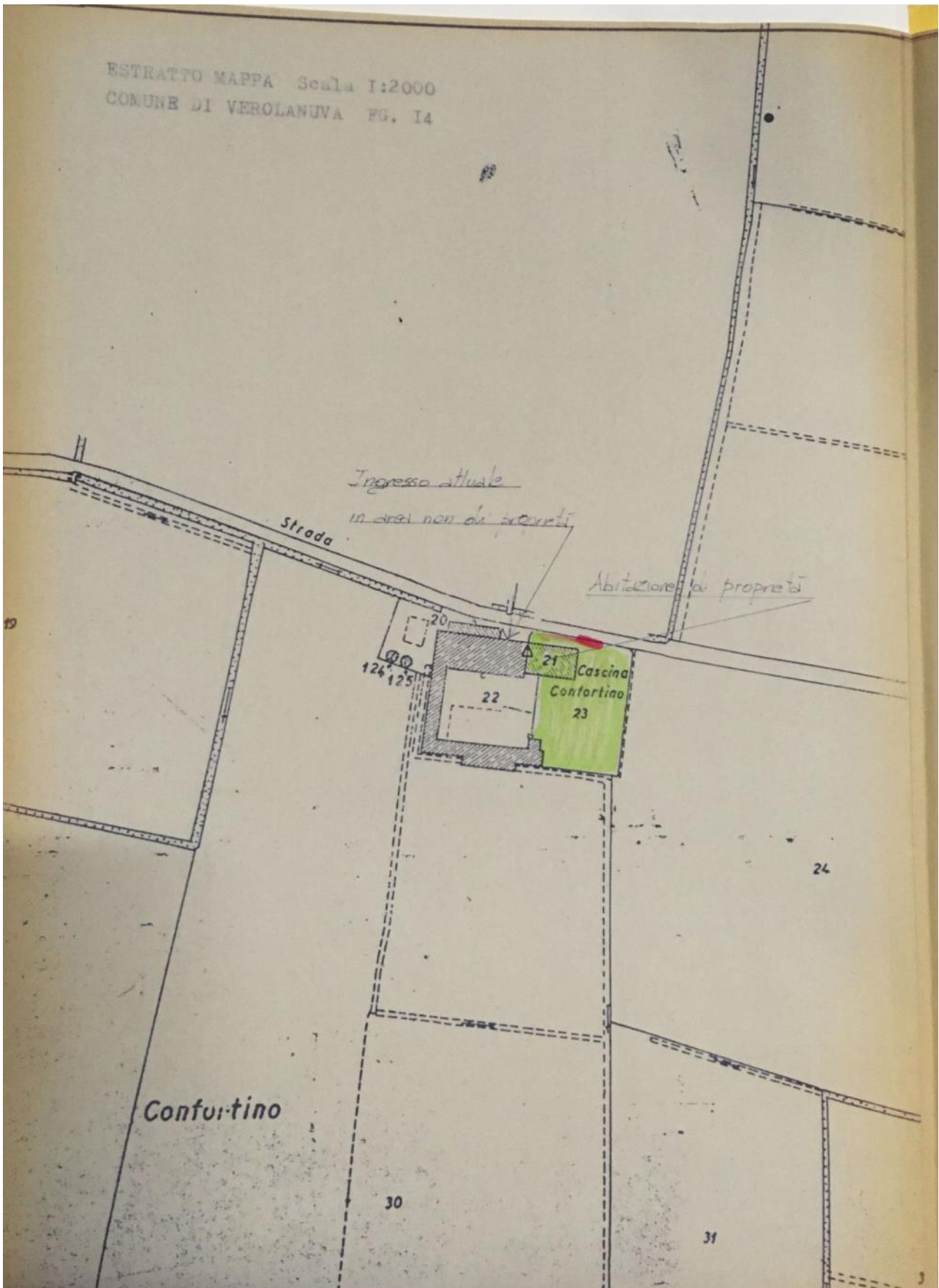
Presidente [Signature]

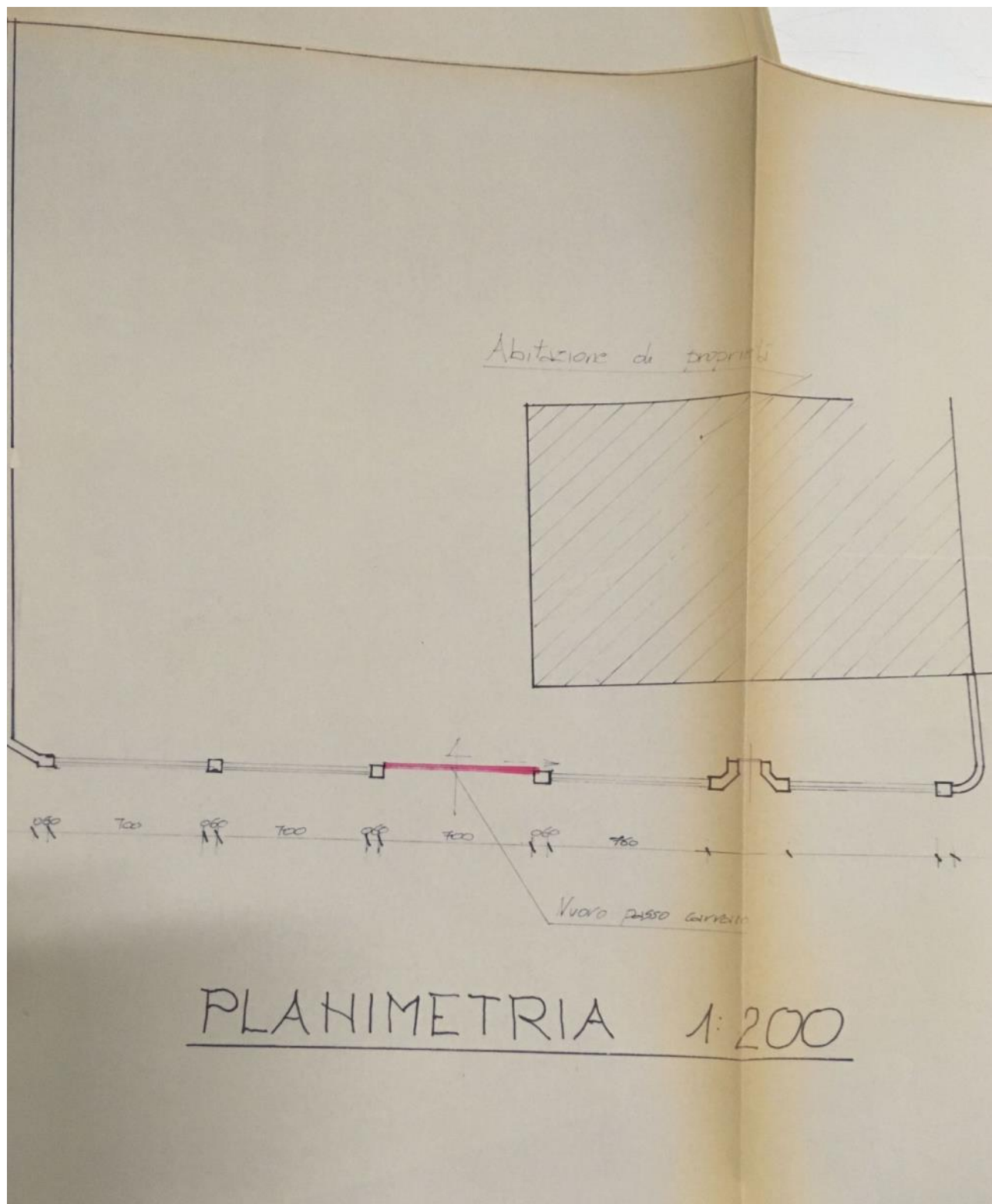
Ufficiale Sanitario \_\_\_\_\_

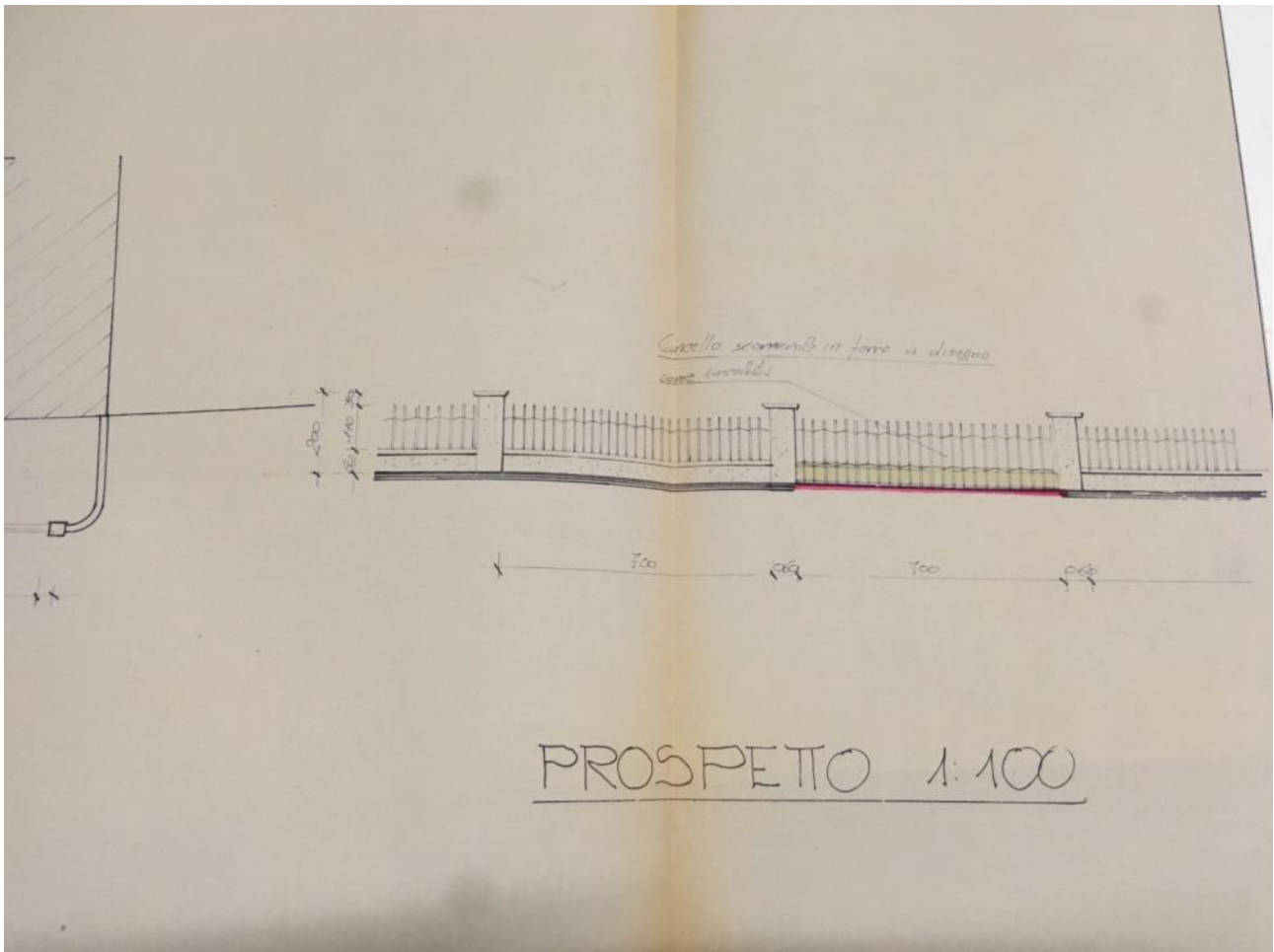
Tecnico Comunale \_\_\_\_\_

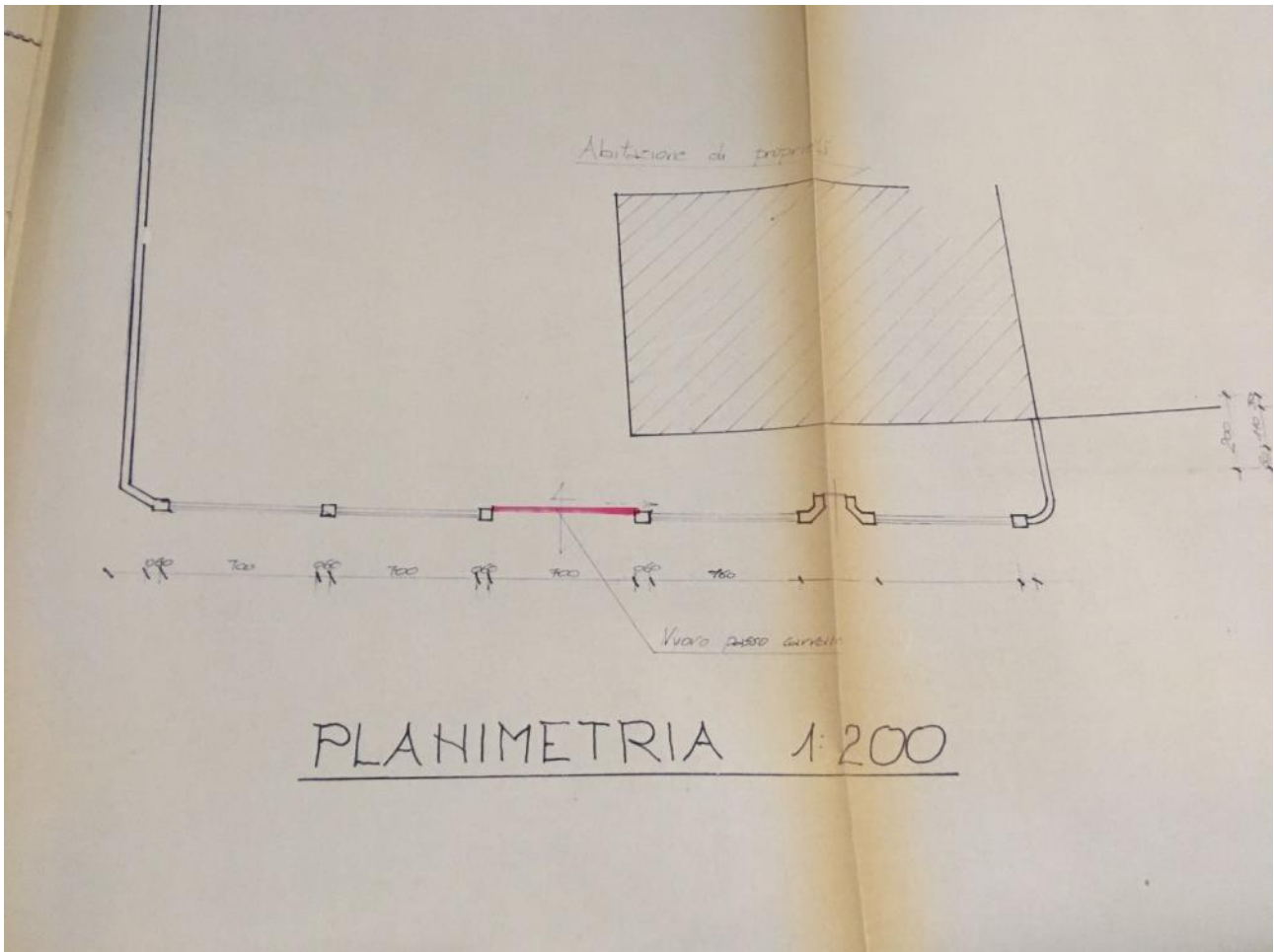
Membri: [Signature]  
[Signature]  
[Signature]











\* (n. 49 bis/X cat.)

# RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

AUTORIZZAZIONE  
COMUNE VEROLANUOVA  
PROVINCIA DI BRESCIA  
- 6. APR. 1998  
Al Signor SINDACO di  
VEROLANUOVA

I sottoscritti BONAGLIA ANDREA  
ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dei vigenti Regolamenti d'Igiene e di Polizia Edilizia

**CHIEDONO**

il rilascio della ~~autorizzazione~~ per opere edilizie come sotto descritte da eseguirsi nello stabile esistente in Cascina Confortino al civico N. \_\_\_\_\_ di Via Strada Comunale Confortino su 1 mappale n. 23 FG. 14 censuario di Verolanuova

Proprietari del fabbricato è i Sig. \_\_\_\_\_  
sono  
domiciliati a come sopra Via \_\_\_\_\_

Proprietari del terreno è i Sig. \_\_\_\_\_  
sono  
domiciliati a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Progettista delle opere è il Sig. (1) Geom. Dalè Maurizio  
domiciliato a Ponteveco Via Ottavio Ponteveco

Direttore dei lavori è il Sig. \_\_\_\_\_  
domiciliato a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_



Esecutore dei lavori è il Sig. da destinarsi  
domiciliato a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE**

~~Trattasi di apertura di un passo carraio in recinzione esistente per dotare~~  
~~l'abitazione di proprietà di un proprio ingresso indipendente dal resto del cascinale.~~  
~~L'apertura dello stesso verrà effettuata in una campata della recinzione esistente~~  
~~senza modifica sostanziale del prospetto esistente.~~

~~Il cancello proposto sarà in ferro verniciato con disegno uguale alla cancellata~~  
~~esistente.~~

(1) Per le opere murarie sarà richiesta la firma del progetto da parte di un Ingegnere o Architetto abilitati all'esercizio della professione, di un Geometra, Perito Edile, Capomastro abilitati e ciò a giudizio dell'Amministrazione Comunale e secondo le leggi sulla tutela dell'esercizio professionale.



# COMUNE DI VEROLANUOVA

25028 VEROLANUOVA (Brescia)  
Piazza Libertà, 37

Autorizz

1141  
1142  
2287  
1863  
1821  
9175  
2989

## UFFICIO TECNICO

### Sezione Edilizia Privata

Prot. n° 2482

Verolanuova, li 26 APR 1993

OGGETTO: *Autorizzazione ad eseguire lavori.*

AUTORIZZAZIONE n° 12/93

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 6.04.1993, con la quale [redacted] chiede l'autorizzazione ad eseguire le seguenti opere:  
formazione di cancello carrario in recinzione esistente.

in Via Casc. Confortino n° \_\_\_\_\_;

Vista la Legge n° 457 del 5.3.1978, art. 48;  
Vista la Legge n° 94 del 25.3.1982, art. 7;

### RILASCIA

a BONAGLIA ANDREA  
l'autorizzazione richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 21.1.1953, n° 189 dei regolamenti Comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, nonché delle seguenti condizioni particolari:

#### PRESCRIZIONI:

1. Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le Vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso Comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
2. Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5.11.1971, n° 1086, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
3. La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.



IL SINDACO  
(Botta In. Antonio)

\* (N. 44/X cat.)

COMUNE DI VEROLANUOVA

ANNO 19 **94**

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 152**

A FINI ABITATIVI  
Legge 28-1-1977, n. 10

Concessionario: \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_

Oggetto della costruzione **Manutenzione straordinaria  
& sostituzione solai**

**CASC. Confortino**



**Fg. 14**

**12-pp. 21**

TIPO DI CONCESSIONE \_\_\_\_\_  
(con oneri, agevolata, gratuita)

DOMANDA DI CONCESSIONE presentata il <b>16.12.94</b> Prot. <b>9972</b>	PASSATA AL TECNICO COMUNALE il _____
SOTTOPOSTA ALLA COMMISSIONE EDILIZIA il _____	
RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA il <b>Autoriz. n° 1</b> 11 GEN 1995	DOMANDA DI ABITABILITÀ presentata il _____
PASSATA ALL'UFFICIALE SANITARIO il _____	RILASCIATA AUTORIZZ. DI ABITABILITÀ il _____

SPEDITO Mod. 39 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) il \_\_\_\_\_ prot. N. \_\_\_\_\_

   
F. APOLLONIO & C. ICA





# COMUNE DI VEROLANUOVA

25028 VEROLANUOVA (Brescia)  
Piazza Libertà, 37

Autorizz

Telefoni:  
Uff. Segreteria 030/931141  
Uff. Ragioneria 030/931142  
Uff. Tecnico 030/932287  
Uff. Anagrafe 030/931863  
Telefax 030/9361821  
Cod. Fiscale 00299740175  
Partita IVA 00552310989

Prot. N.

UFFICIO TECNICO

Vs. Rif.

Sezione Edilizia Privata

Prot. n° 9972

Verolanuova, li 11 GEN 1995

**OGGETTO:** Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria.

AUTORIZZAZIONE n° 1 / 95

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 16.12.1994, con la quale [redacted] chiede l'autorizzazione ad eseguire le seguenti opere:  
manutenzione straordinaria per sostituzione solaio

in  
Via Cascina Confortino Mapp. n° 21 Fg. 14;

Vista la Legge n° 457 del 5.8.1978, art. 31 e 48;  
Vista la Legge n° 94 del 25.3.1982, art. 7;

## RILASCI A

a BONAGLIA ANDREA

l'autorizzazione richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 21.1.1953, n° 189 dei regolamenti Comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, nonché delle seguenti condizioni particolari:

PRESCRIZIONI: \_\_\_\_\_

1. Si precisa che l'intervento in oggetto si configura come manutenzione straordinaria, così come definito dall'art. 31 lettera b) della legge n° 457 del 5.08.1978
2. Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le Vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso Comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
3. Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5.11.1971, n° 1086, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

Per ricevuto il 10.1.95  
Bonaglia Andrea



IL SINDACO  
(Botta Ing. Antonio)

(n. 49 bis/X cat.)

# RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA

D'INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA



*A*

Al Signor SINDACO di



Verolanuova

Sig. BONAGLIA ANDREA C.F. BNG NDR 64SI5 G859F

I sottoscritti

ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dei vigenti Regolamenti d'Igiene e di Polizia Edilizia

## CHIEDONO

il rilascio della concessione gratuita per opere edilizie come sotto descritte da eseguirsi nello stabile esistente in Verolanuova al civico N.            di Via Strada per Confortino

su mappal. n. FG I4 censuario di Verolanuova

Proprietari del fabbricato            è            i Sig.             
sono           

domiciliati a Verolanuova Via Casc. Confortino

Proprietari del terreno            è            i Sig.            come sopra  
sono           

domiciliati a            Via           

Progettista delle opere è il Sig. (1) Geom. Dalè Maurizio

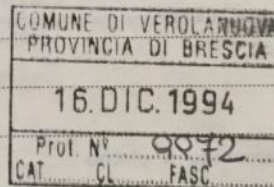
domiciliato a Pontevico Via Ottavio Pontevico

Direttore dei lavori è il Sig.            come sopra

domiciliato a            Via           

Esecutore dei lavori è il Sig.            da destinarsi.

domiciliato a            Via           



## DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

L'intervento prevede la sostituzione degli attuali solai esistenti in legno, in precarie condizioni statiche ed ammalorati, di alcuni locali dell'orizzontamento del sottotetto.

Le nuove strutture saranno in laterocemento con intonaco al civile alla stregua degli altri locali posti sullo stesso piano.

(1) Per le opere murarie sarà richiesta la firma del progetto da parte di un Ingegnere o Architetto abilitati all'esercizio della professione, di un Geometra, Perito Edile, Capomastro abilitati e ciò a giudizio dell'Amministrazione Comunale e secondo le leggi sulla tutela dell'esercizio professionale.



COMUNE DI VEROLANUOVA

Provincia di Brescia

**RICHIESTA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO SOLAIO ABITAZIONE CASCINA CONFORTINO.**

Committente:



COMUNE DI VEROLANUOVA	
PROVINCIA DI BRESCIA	
16.DIC.1994	
Prot. N°	912
CAT.	CL FASC

**DICHIARAZIONE DI ASSEVERAZIONE**

relativo al progetto di manutenzione straordinaria per rifacimento solaio abitazione cascina Confortino.

Il sottoscritto Geom. Dalè Maurizio con studio in Pontevico, Via Ottavio Pontevico, in qualità di progettista dell'opera in oggetto, dichiara, sotto propria responsabilità, che l'intervento è conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, ed alle norme di sicurezza e sanitarie.

Pontevico 15 DIC 1994

Il progettista



COMUNE DI VEROLANUOVA  
 COMMISSIONE EDILIZIA

Seduta del 29.12.94 verbale N. 13

Presidente [Signature]

Ufficiale Sanitario \_\_\_\_\_

Tecnico Comunale \_\_\_\_\_


Membri: [Signatures]

Rilasciata Autorizzazione Edilizia  
 il 11 GEN 1995 n. 1

COMUNE DI VEROLANUOVA  
 UFFICIO TECNICO  
 (Brescia)

[Signature]

Geom. DALE' MAURIZIO  
 COLLEGIO GEOMETRI  
 BRESCIA 3733  
 Pontevecchio BS

MARCA BOLLO  
  
 LIRE 2000

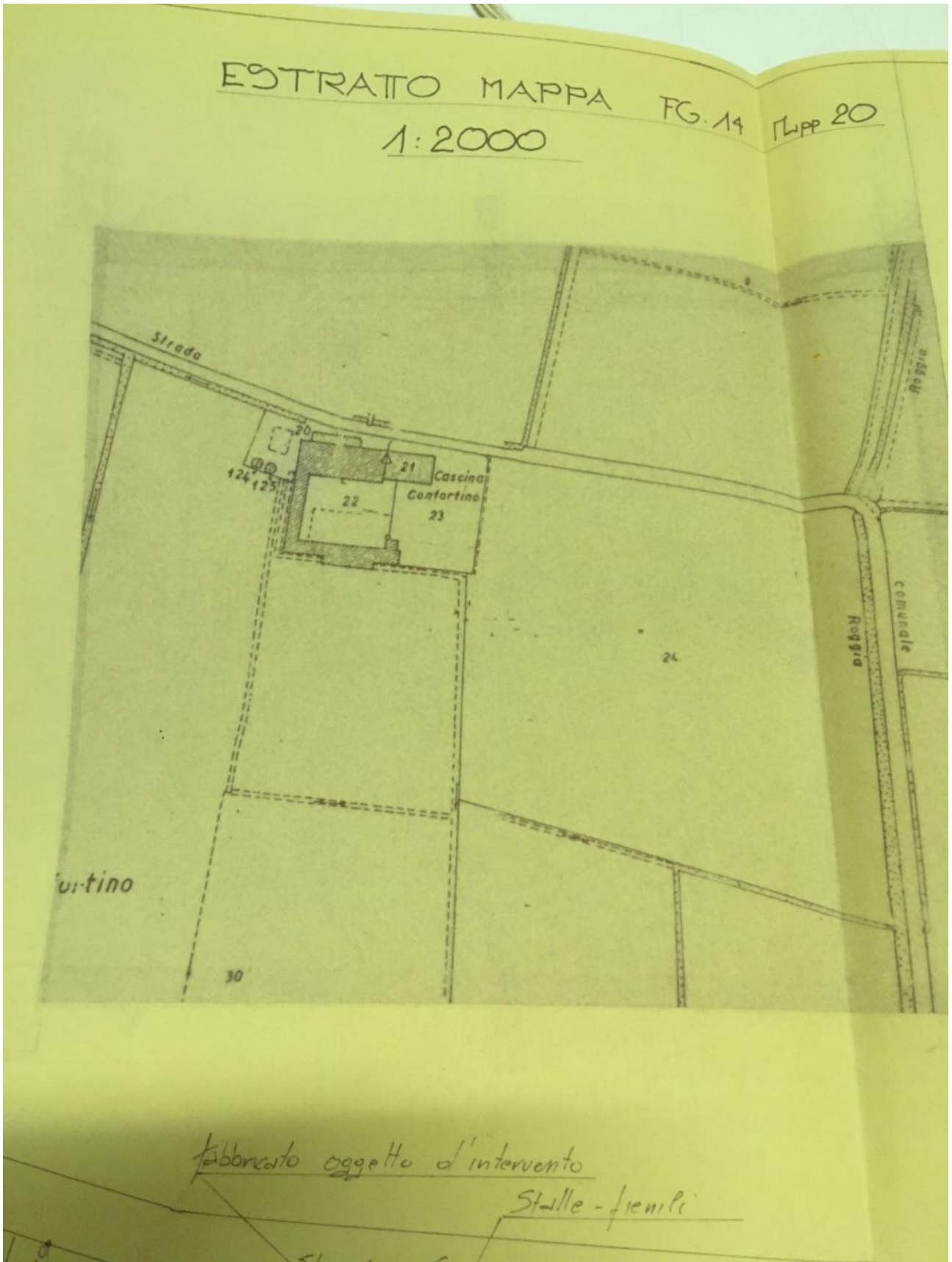
COMUNE DI VEROLANUOVA  
 PROVINCIA DI BRESCIA

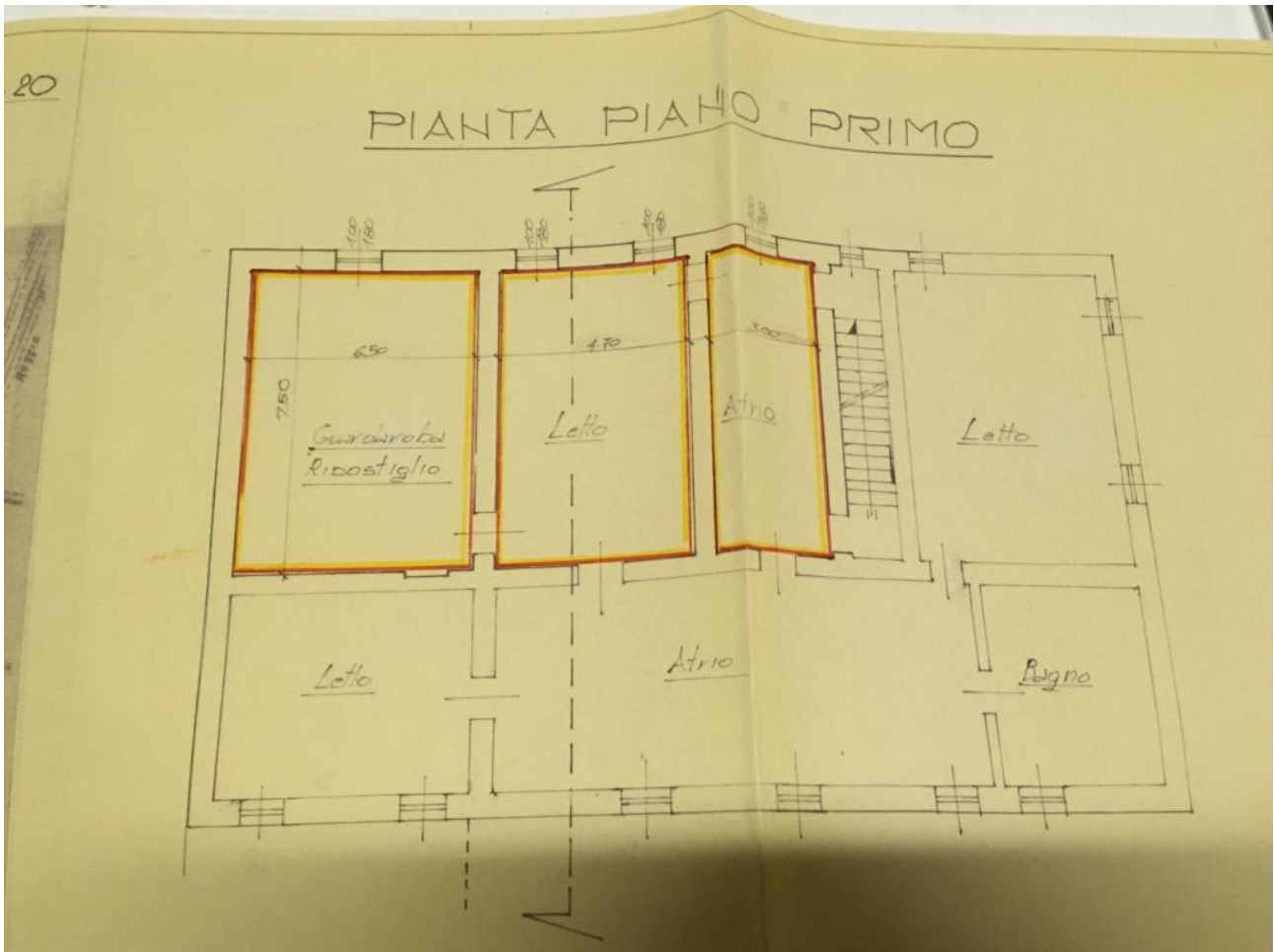
16 DIC 1994

Prot. N° 9812

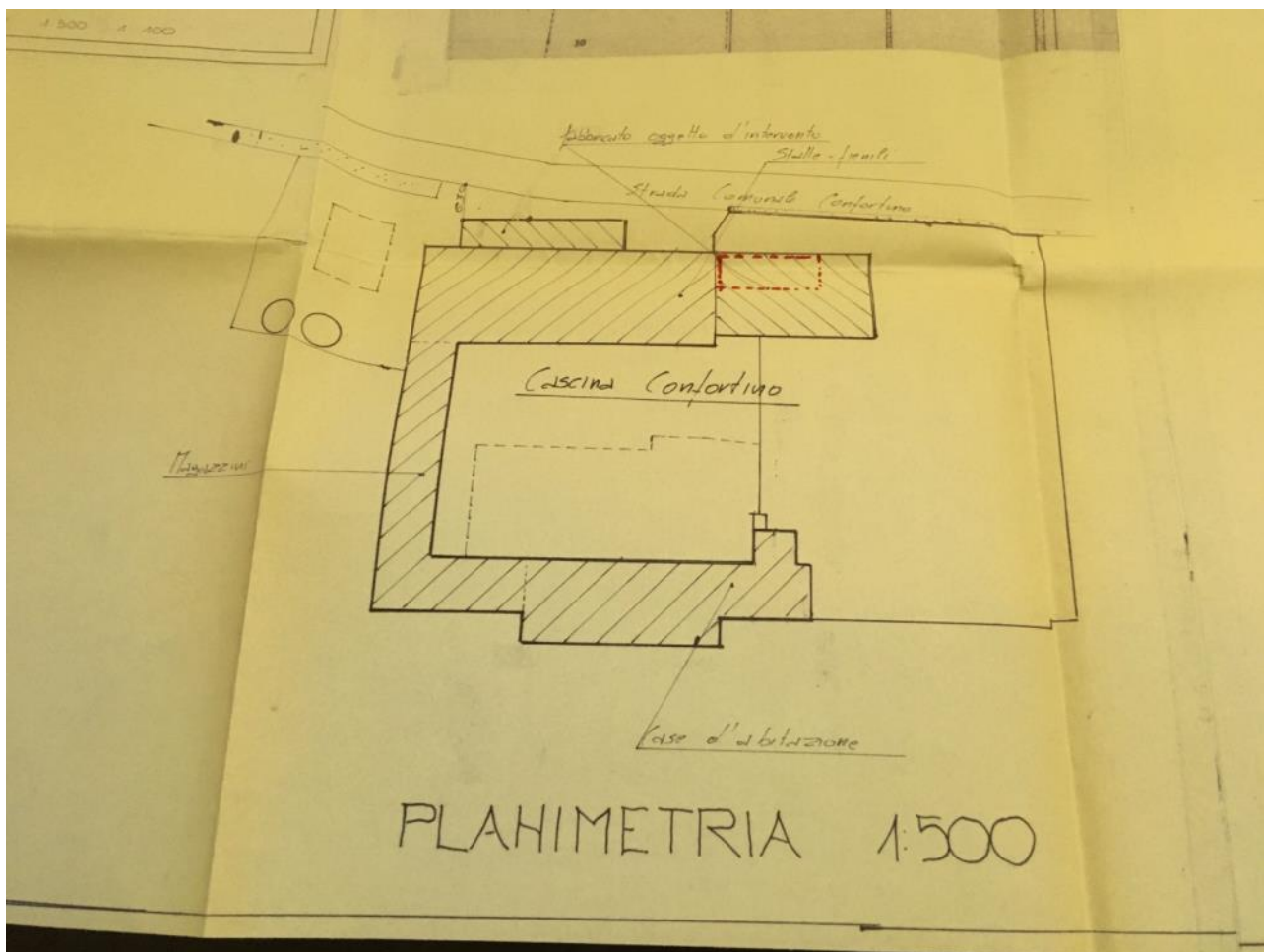
CAT. CL. FASC.

Geom. MAURIZIO DALE' 25026 Pontevecchio - BS - via Ottavio Pontevecchio n° 5 - tel/fax 9930112		dis.
		rif. <u>27194</u>
tavola <b>UNICA</b>	committente <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div> <i>(asc. Confortino)</i>	
	progetto <b>SOSTITUZIONE SOLAI ABITAZIONE</b>	
data <b>15 DIC 1994</b>	oggetto della tavola	
gg.	scala 1:2000    1:500    1:100	











# **RICHIESTA AGENZIA ENTRATE EVENTUALE CONTRATTI DI LOCAZIONE**

richiesta CONTRATTI DI LOCAZIONE EI 362-20

mailbox:///C:/Users/Fausto/AppData/Roaming/Thunderbird/Pro...

**Oggetto:** richiesta CONTRATTI DI LOCAZIONE EI 362-20

**Mittente:** fausto pec <fausto.redondo@archiworldpec.it>

**Data:** 31/03/2021, 11:35

**A:** dp.brescia.utbrescia2@agenziaentrate.it

Spett.le

Ufficio Contratti di Locazione - Agenzie delle Entrate Prov. di Bs

In merito ai mappali indicati di seguito, chiedo in qualità di CTU, vedi nomina del giudice allegata, se insistono dei contratti di locazioni registrati relativamente a questi immobili, ricadenti nel comune di Verolanuova (BS) via strada comunale Confortino:

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

Cordiali Saluti

Arch. Fausto Redondo

Studio Ambiente & Architettura

Office: +39 030 642866

email: [info@studiorredondo.it](mailto:info@studiorredondo.it)

Ai sensi del Regolamento Europeo n. 2016/679 (General Data Protection Regulation – GDPR) le informazioni trasmesse in questo messaggio sono da intendersi solo per la persona e/o la società a cui sono indirizzate e possono contenere dati personali, documenti confidenziali e/o materiale riservato. Qualsiasi modifica, inoltro, diffusione o altro utilizzo delle informazioni trasmesse, da parte di persone e/o società diversi dai destinatari indicati, è da ritenersi trattamento illecito di dati personali ai sensi del predetto Regolamento. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, per favore contattate il mittente e cancellate queste informazioni da ogni supporto.

— Allegati: —

EI362-20 giuramento ctu EI.pdf	107 kB
decreto di nomina CTU Redondo 04122020.pdf	2,7 MB

1 di 1

31/03/2021, 13:10



Studio Architettura & Ambiente  
Arch. Fausto Redondo - BRESCIA

Vicolo Conventino, 6a - 25035 OSPITALETTO (BS) - Tel. & Fax: +39 030642866 - e-mail: [info@studiorredondo.it](mailto:info@studiorredondo.it)