



**TRIBUNALE ORDINARIO**  
**DI BRESCIA**

**R.G. 20076/2022**

**Liquidazione della**

**PRESIDENTE:** Dott. RAFFAELE DEL PORTO

**LIQUIDATORE:** Dott.ssa ORIANNA TURLA

<b><u>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</u></b> <b><u>DEI BENI IMMOBILI UBICATI IN COMUNE DI BORNO (BS)</u></b>
--

**Premesse generali**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783) è stato incaricato dalla Gent.ma Sig.ra Dott.ssa Orianna Turla, di seguito indicata come "Incaricante", di procedere alla valutazione dei beni immobili più avanti identificati e descritti.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

**RELAZIONE**

**Indice generale**

§ 1 – PRESUPPOSTI E LIMITI DELLO STUDIO.....	2
§ 2 – SCOPO DELLA STIMA, CRITERI E METODO ESTIMATIVO, DEFINIZIONI.....	2
§ 3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	4
§ 4 – DESCRIZIONE SINTETICA.....	6
§ 5 – STATO DI POSSESSO.....	7
§ 6 – SITUAZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA E CONFORMITÀ CATASTALE.....	8
§ 7 – DECURTAZIONI PER SITUAZIONI DI NON ORDINARIETA' DEI BENI.....	11
§ 8 – STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	12
§ 9 – ATTO DI PROVENIENZA, DIRITTI E STATO DELL'INTESTAZIONE.....	15
§ 10 – SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI PUBBLICATE.....	19
§ 11 – CONCLUSIONI E SINTESI ESTIMATIVA.....	19
§ 12 – DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	19

\* \* \* \* \*

## **§ 1 – PRESUPPOSTI E LIMITI DELLO STUDIO**

L'analisi valutativa, per giungere alla indicazione del probabile “valore di mercato” dei beni immobili indicati dalla Incaricante, si è basata sui dati e sulle informazioni raccolte dalla stessa (integrati con visure catastali e ipotecarie aggiornate) e mediante sopralluogo diretto ai beni.

Non sono state considerate, oltre a quelle indicate nel paragrafo 6 (§ 6), le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto, intendendo con detto termine i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, comprese quelle urbanistico-amministrative e la valutazione immobiliare viene formulata sui seguenti presupposti:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate dal vincolo ambientale e paesaggistico;
- assenza di limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- assenza di eventuali limiti all'edificabilità;
- assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);
- inesistenza nel sottosuolo dell'area da alienare di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

Il compendio immobiliare da stimare viene in sostanza considerato privo di fattori significativi e rilevanti che ne possano limitare la commercializzazione *ex lege*.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'Incaricante e dai pubblici uffici consultati; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

## **§ 2 – SCOPO DELLA STIMA, CRITERI E METODO ESTIMATIVO, DEFINIZIONI**

### ***Scopo della stima***

E' scopo del presente rapporto di valutazione determinare il più probabile “**valore di mercato**” dei beni immobili indicati dall'Incaricante, che rappresenta un valore di stima che gli Standards

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

### ***Scelta del procedimento di valutazione da adottare***

Viene adottato il procedimento di stima secondo i criteri del "metodo comparativo", in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

### ***Assunzioni generali***

Salvo diversa indicazione le superficie dei beni, al netto del loro "ragguaglio" per i fini estimativi, sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;*  
*la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*  
*e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

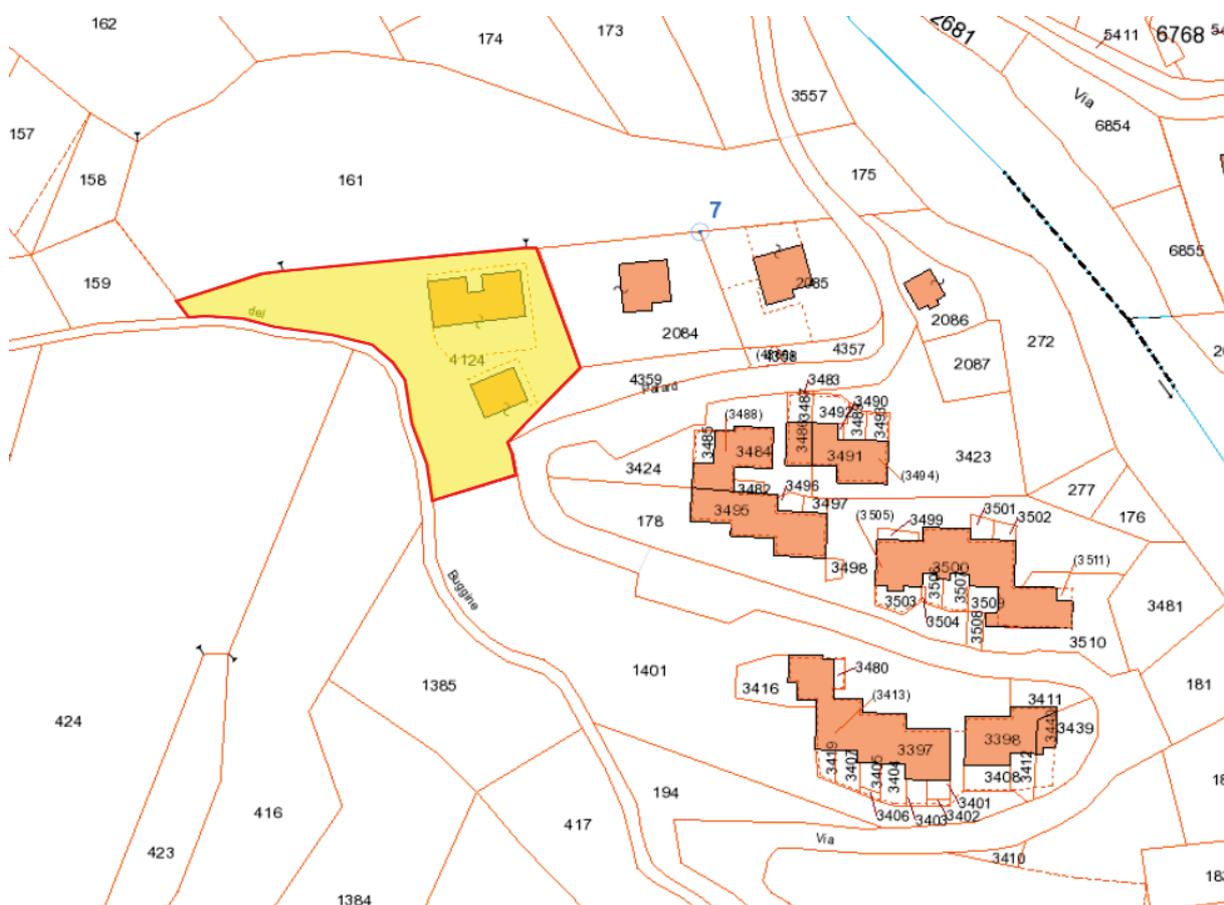
Per il calcolo della "superficie ragguagliata", utilizzata per la determinazione dei valori immobiliari richiesti, i coefficienti utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

### § 3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili, costituiti da fabbricato in corso di costruzione con area pertinenziale scoperta, individuati al Catasto Fabbricati del comune amministrativo di Borno (Bs) con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BORNO(BS) VIA PALARDO n. SNC Piano S1-T - 1	PAL/3	4124	4	Cat.F/3			Euro:

Per una migliore visualizzazione della conformazione e della consistenza dei beni si inseriscono di seguito un estratto della mappa catastale e, nella pagina successiva, uno stralcio dell'elaborato planimetrico e del relativo elenco subalterni.

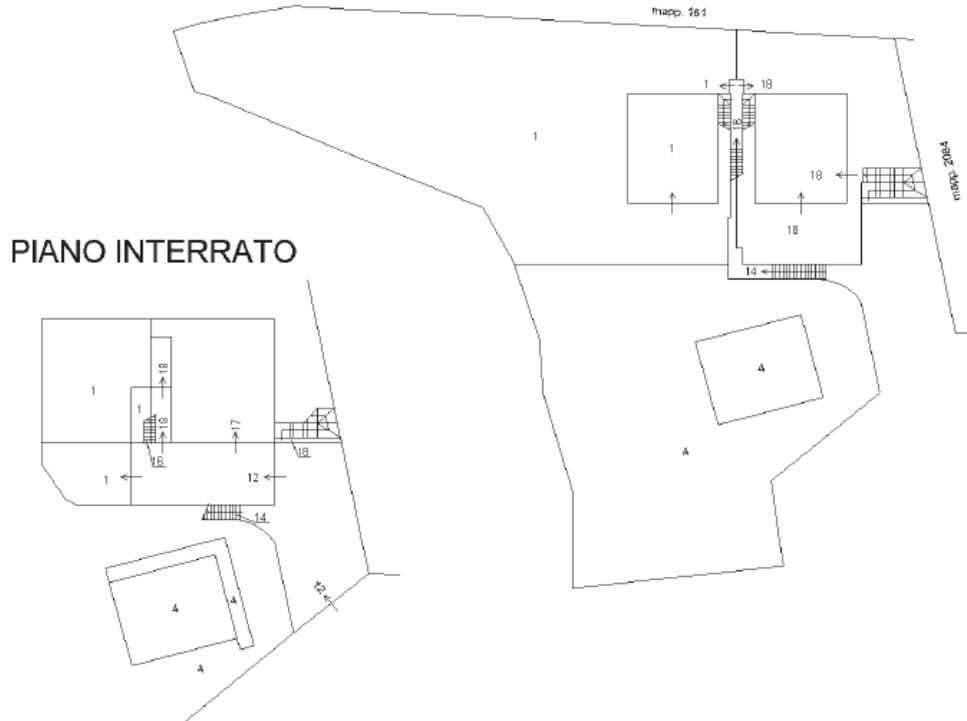


*Estratto della mappa NCT*

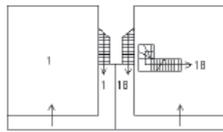
#### Confini

L'immobile forma un unico corpo così coerenzato, da nord in senso orario: subalterni 1 e 14 del mappale 4124; subalterno 12 del mapp. 4124; mappale 435, strada (via Palardo) e mapp1401; corso d'acqua (catastalmente "Valle del Buggine").

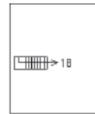
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO



Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PALARDO	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	VIA PALARDO	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	VIA PALARDO	SNC	S1			B.C.N.C. AI SUB. 1, 17 E 18 (ATRIO E SCIVOLO INGRESSO)
13						SOPPRESSO
14	VIA PALARDO	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (SCALA AI PIANI S1-T, CORRIDOIO DI INGRESSO AL PT, PORZIONE DI BALCONE AL P1)
15						SOPPRESSO
16	VIA PALARDO	SNC	S1-T			B.C.N.C. AI SUB. 1 E 18
17	VIA PALARDO	SNC	S1			AUTORIMESSA
18	VIA PALARDO		S1-T - 1-2			CIVILE ABITAZIONE

#### **§ 4 – DESCRIZIONE SINTETICA**

Trattasi di una villa singola edificata, nella zona nord-ovest del centro abitato di Borno, amena località della Valle Camonica nota soprattutto a livello regionale, ma anche nazionale, per la sua vocazione turistica.

La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc.), ben servita dalla viabilità pubblica.

All'immobile si accede dalla via Palardo, una zona panoramica, non distante dai principali uffici e servizi (es. poste, banche, uffici comunali) e relativamente vicina anche agli impianti sciistici.

Il complesso è di recente costruzione, essendo stato edificato nella seconda metà degli anni 2000, e la struttura, ad un esame visivo, si presenta solida, ben dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi discreto, pur risentendo degli effetti di un prolungato inutilizzo.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli di piano di cui uno interrato (anche se l'accesso al piano più basso avviene sostanzialmente a raso dalla strada), tutti collegati da un vano scala interno.

Strutturalmente la casa si presenta in muratura perimetrale e di spina con funzione statica portante e di tamponamento, muratura interrata in c.a., solai intermedi tra gli spazi ad abitazione in laterocemento, copertura a falde inclinate "a capanna" in legno con manto in tegole.

Dal punto di vista distributivo il piano terra è destinato a zona giorno e si compone di un ampio soggiorno, con angolo cottura e balcone aggettante in parete sud, e di un servizio igienico.

Il primo piano è invece destinato a zona notte e si compone di tre locali (camere), un balcone aggettante in parete sud (al quale si accede da due delle camere) ed uno spazioso servizio igienico.

Sopra il vano scala è stato ricavato uno spazio non abitabile, molto basso, accessibile con una scala retrattile utilizzabile come ripostiglio e deposito di masserizie.

Al piano interrato si trovano due autorimesse ed un servizio igienico (realizzato senza autorizzazione); nei lati nord ed est è stata realizzata un'intercapedine, che risulta però anche accessibile (e con finiture come pareti intonacate e pavimenti in ceramica).

Le finiture sono di media qualità e quelle tipiche della tipologia civile; tra le principali e da segnalare: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in ceramica di grande formato; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica e in parte minore con effetto mosaico; serramenti esterni in legno con vetrocamera; ante d'oscuro cieche; riscaldamento a pavimento; portoncino d'ingresso blindato; porte sezionali automatizzate per l'accesso ai due box autorimessa.

Per completare le opere di finitura e impiantistiche mancano:

- porte interne;
- sanitari e rubinetterie;
- placchette degli interruttori e delle prese e coperchi di alcune scatole di derivazione;
- collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento;
- generatore di calore (caldaia).

Le finiture interne sono da considerare in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi discreto in considerazione del fatto che seppure i locali non siano mai stati abitati risentono ovviamente del prolungato inutilizzo.

Nell'interrato si è rilevata la presenza di umidità sul pavimento dei box e del servizio igienico e alla base delle pareti, ma nel breve tempo del sopralluogo non è stato possibile determinarne l'origine e le probabili cause.

Nel momento della visita effettuata non è stato ovviamente possibile effettuare prove dirette di funzionalità sugli impianti, che ai fini estimativi si assumono da completare, ma correttamente eseguiti.

Anche le finiture esterne (lattonerie, facciate intonacate e tinteggiate al quarzo e parte rivestite in pietra naturale) si presentano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'area lasciata libera dalla costruzione è al momento priva di pavimentazione, tranne che per il marciapiede nei lati est e nord, e lasciata a verde incolto con presenza di vegetazione spontanea.

Il lotto risulta ben individuato e delimitato per la quasi totalità del suo perimetro, anche se mancano ancora le recinzioni ed i cancelli di accesso pedonale e carraio.

#### **Dati stereometrici ai fini estimativi**

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllate a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

<b>DESTINAZIONI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA MQ</b>	<b>COEFF. RAGG.</b>	<b>SUPERF. RAGG. MQ</b>
<b>appartamento piano t.</b>	63,00	1,00	63,00
<b>balcone a piano t.</b>	10,80	0,35	3,78
<b>appartamento piano 1°</b>	63,00	1,00	63,00
<b>balcone a piano 1°</b>	10,80	0,35	3,78
<b>autorimessa e accessori a p. int.</b>	63,00	0,70	44,10
<b>area esclusiva scoperta</b>	510,00	0,04	20,40
<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)</b>			<b>198</b>

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

#### **§ 5 – STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo effettuato i beni risultavano liberi.

## **§ 6 – SITUAZIONE URBANISTICO-AMMINISTRATIVA E CONFORMITÀ CATASTALE**

### **Presupposti e limiti degli accertamenti**

Non è compreso nell'incarico il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze).

Il valutatore non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo delle unità.

### **Provvedimenti autorizzativi**

Dalle informazioni assunte è emerso che il fabbricato in esame (assieme ad altri limitrofi, edificati sul medesimo lotto) è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n. 22/2006 del 18.09.2007 (con inizio dei lavori comunicato al Comune in data 24.09.2007). Il collaudo statico è stato depositato a completamento della specifica pratica di denuncia delle opere strutturali il 22.09.2023 con protocollo n. 8833.
- SCIA N. 07/2018 prot. 1688 del 30.03.2018 per la "realizzazione di muro di sostegno" (inizio lavori fissato per il 09.04.2018). E' stata presentata regolarmente la pratica strutturale che manca del collaudo finale delle opere.
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 16/2022 del 01.07.2022 rilasciato per "opere in sanatoria per la traslazione dell'edificio".

Si allegano con il n. 1 alcuni stralci delle pratiche citate.

### **Validità provvedimenti e completamento opere**

Le opere di costruzione non sono state ultimate nei termini di validità dei provvedimenti autorizzativi.

E' certamente vero che le lavorazioni interne che residuano sono per lo più assimilabili a manutenzioni ordinarie, in quanto montaggi o installazione di parti principalmente impiantistiche, ma all'esterno vi sono ancora opere significative da completare (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, ecc.), si dovrà quindi procedere alla presentazione di una pratica edilizia (probabilmente in forma di SCIA) per il completamento di tutte le opere (interne ed esterne).

Tra queste vi sono anche quelle di cui si dirà appena più avanti al punto "Difformità edilizie", secondo le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del comune di Borno, nella persona del geom. Luca Filippini, in particolare la realizzazione di un nuovo muro di sostegno in c.a., con le relative pratiche e incombenze tecniche richieste dalla normativa vigente.

Per la pratica di completamento opere (diritti, oneri, spese tecniche, ecc.) si può preventivare un costo complessivo di **€ 5.500,00 onnicomprensivi**.

Analogo costo (**€ 2.000,00 onnicomprensivi**) si deve considerare in aggiunta per la pratica di raccolta documentazione e presentazione di SCIA di agibilità da eseguire al termine di tutti i lavori edili.

### **Difformità edilizie**

Dal confronto dello stato dei luoghi e il contenuto (scritto-grafico) dei provvedimenti rilasciati è emersa l'esistenza delle seguenti incongruità tra quanto approvato e ciò che è stato eseguito:

1. la distribuzione interna ha subito alcune modifiche in particolare al piano interrato (formazione di un servizio igienico non previsto) e al piano primo, ove peraltro il soffitto si presenta a falde inclinate, con l'orditura lignea a vista, mentre l'autorizzazione originaria prevedeva un soffitto orizzontale, inoltre sopra il vano scala è stato ricavato un piccolo vano deposito-ripostiglio accessibile con scala retrattile. Le varianti interne furono oggetto di una richiesta di Permesso di Costruire presentata nel 2011, che per vari motivi non venne perfezionata e quindi l'autorizzazione mai rilasciata;
2. non sono state realizzate le c.dd. "terre armate" con geogriglie previste nel provvedimento autorizzativo originario. Il progetto è stato aggiornato con quanto legittimato dalla SCIA N. 07/2018 che prevedeva la realizzazione di un muro di sostegno (realizzato, ma non rivestito in pietra come prescritto) e di una zona ancora interessata da "terre armate" (quella più vicina all'edificio e necessaria sia per la stabilità del pendio sia per consentire il percorso attorno al fabbricato). Dalle informazioni assunte dette "terre armate" non sono più tecnicamente realizzabili, ma potrebbero venire sostituite da un ulteriore muro in c.a. (con rivestimento in pietra), soluzione che sarebbe già stata oggetto di confronto con gli Enti competenti, i quali (informalmente) ne avrebbero riconosciuta la fattibilità. Il probabile costo per detta opera che si configura come necessaria verrà esposta più avanti assieme a quelli dei lavori da ultimare.

In data 29.11.2023 lo scrivente si è recato, con il Liquidatore, rag. Orianna Turla, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, conferendo con il geom. Luca Filippini, tecnico istruttore del Settore Edilizia, per un confronto sugli effetti e sulle modalità di regolarizzazione di quanto sopra esposto.

Per quanto riportato al punto 1 è stato dichiarato dal Tecnico suddetto che le difformità descritte vengono ritenute rientranti tra quelle oggetto dei disposti dell'art. 34-bis comma 2 (trattante le tolleranze esecutive) e pertanto potranno venire regolarizzate contestualmente alla pratica di completamento opere, di cui si è già detto in precedenza.

Per quanto esposto al punto 2 è stato dichiarato dallo stesso Tecnico che la mancata realizzazione delle terre armate non viene considerata una difformità, ma una mancata costruzione che prevede la possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di una nuova pratica specifica o anche in quella per il completamento opere, di cui si è già detto più volte in precedenza.

## Previsioni urbanistiche

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. il compendio immobiliare in esame, come da immagine che si inserisce di seguito, è inserito nel vigente Piano delle Regole del P.G.T. in zona "B3 - Residenziale estensiva esistente e di completamento" normata dall'art. 27 delle N.T.A., che recita testualmente:

*"Sono le zone residenziali estensive esistenti e di completamento.*

*Sono ammessi interventi di ristrutturazione ai sensi della legge vigente, oltre agli ampliamenti e nuove costruzioni a saturazione dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:*

- *indice di utilizzaz. fondiaria (UF): 0,33 mq/mq.*

- *altezza max (Hmax): 7,50 mt.*

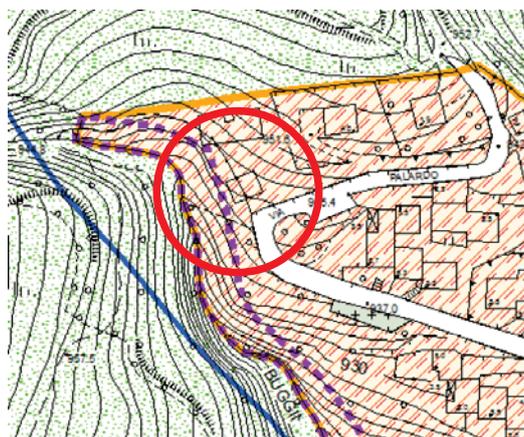
- *distanza dalle strade (DS): 5,00 mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.*

- *distanza dai confini (DC): 5,00 mt. oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine, salvo convenzione tra privati valevole a norma di legge.*

- *distacchi tra i fabbricati (DF): 10,00 mt. minimo tra edifici.*

*Per interventi con volumetria esistente superiore a mc. 3.000, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con piano attuativo nel limite dell'indice di densità fondiaria di zona. Laddove il volume esistente risultasse superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice di zona, è ammesso il suo integrale recupero nel rispetto dei parametri di cui sopra."*

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato, ma di seguito si inserisce uno stralcio della zonizzazione del Piano delle Regole per la definizione della zona omogenea di appartenenza.



 PERIMETRO TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art. 10 LR 12/2005 e s.m.i)

### ZONE DESTINATE ALLA RESIDENZA

 ZONA A - Nuclei di antica formazione

 ZONA B1 - Residenziale intensiva esistente e di completamento

 ZONA B2 - Residenziale semintensiva esistente e di completamento

 ZONA B3 - Residenziale estensiva esistente e di completamento

### STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

 Perimetro di individuazione aree urbanizzate e non urbanizzate sottoposte alle norme geologiche di Piano per classi di fattibilità 4 (inedificabilità assoluta)

### **Vincoli storico artistici**

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

### **Conformità catastale**

Essendo il fabbricato come “in corso di costruzione” non sono depositate le relative planimetrie catastali a cui riferirsi per la conformità.

A parere dello scrivente andranno presentate all’Agenzia delle Entrate-Territorio prima della vendita in quanto il bene manca sostanzialmente solo dei c.dd. rimontaggi.

Il costo di detta operazione è preventivabile in **€ 2.000,00 onnicomprensivi**.

Qualora si opti per la vendita nello stato attuale, sentito anche il notaio o comunque il pubblico ufficiale delegato al trasferimento, detto costo ricadrebbe sull’acquirente e quindi andrebbe detratto dal probabile valore del bene, come cautelativamente si assume in questa sede.

Risulta conforme l’inserimento in mappa del fabbricato.

### **§ 7 – DECURTAZIONI PER SITUAZIONI DI NON ORDINARIETA’ DEI BENI**

#### **Probabili costi delle opere mancanti per il completamento della case e delle pertinenze**

Con riferimento a quanto già relazionato circa il mancato completamento delle opere di costruzione, interne ed esterne, il sottoscritto ha proceduto ad una valutazione indicativa dei costi delle opere necessarie per porre rimedio alle problematiche oggetto di accertamento, facendo riferimento, laddove possibile, al Prezziario delle Opere Edili di Brescia vigente (n. 3/2023), confrontando gli importi emergenti con imprese di propria fiducia per avere una conferma della loro congruità, evitando che essi non siano realistici seppur derivanti da calcoli analitici, come capita spesso non applicando in modo appropriato, ma pedissequo, le indicazioni dei listini, determinando i seguenti importi:

- **per le opere interne** **€ 24.000,00**
- **per le opere esterne** **€ 18.000,00**

Per un totale di **€ 42.000,00 onnicomprensivi**.

A detto importo va aggiunto il costo delle opere di cui si è già detto nel precedente paragrafo 6 (§ 6) in merito alle opere eseguite diversamente da quanto già approvato consistenti essenzialmente nel completamento del muro di sostegno già realizzato con il previsto e prescritto rivestimento in pietra e nella realizzazione di un secondo muro, vicino alla casa, alternativo alle c.dd. “terre armate”.

Da un computo metrico indicativo eseguito dallo scrivente facendo riferimento, laddove possibile, al Prezziario delle Opere Edili di Brescia vigente (n. 3/2023) il costo complessivo di dette opere può essere preventivato in complessivi **€ 24.000,00 onnicomprensivi**.

## **Altre decurtazioni**

Si riepilogano di seguito i costi già esposti nel testo della presente relazione, relativamente a tutte quelle opere o prestazioni ancora necessarie per finire completamente i beni e così portarli in una condizione di ordinarietà per la loro fruizione e la loro commercializzazione:

- **per la pratica di completamento opere** € **5.500,00**
- **per la pratica di chiusura lavori e agibilità** € **2.000,00**
- **per l'accatastamento dei beni** € **2.000,00**

Per un totale di € **9.500,00 onnicomprensivi**.

N.B. Qualora vengano sostenuti alcuni dei costi suddetti prima della alienazione dei beni si dovrà tenere in opportuno conto che la relativa decurtazione dal probabile valore di mercato andrà eliminata. Non si è tenuto conto nelle decurtazioni di eventuali debiti verso terzi per prestazioni già eseguite e non pagate.

## **§ 8 – STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **Criteri di stima**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto (c.d. *subject*) ed altri simili oggetto di compravendita (c.d. *comparables*) in un arco temporale di 24 mesi che lo scrivente ritiene probatorio, per beni con destinazione e categoria catastale coincidente a quello in esame (A/7) e molto simile (A/2).

### **Esito della ricerca di mercato effettuata**

E' stata svolta una ricerca assai estesa, poiché poche sono le compravendite avvenute nel periodo suindicato e pur avendo raccolto informazioni da operatori della zona circa una timida ripresa del mercato i risultati sono stati abbastanza scarsi.

La ricerca è stata effettuata per il foglio di mappa del *subject* (2 della sezione Palardo) e quelli adiacenti o che avevano caratteristiche di insediamenti residenziali analoghi a quello in esame e più precisamente il foglio 3 della sezione Palardo e i fogli 1, 4, 7, 16 della sezione Borno.

Sono stati reperiti n. 13 atti con valori unitari variabili da €/mq 525,00 ad € 1.850,00.

9 sono stati costruiti prima del 2000, mentre 4 più recentemente.

Uno si ritiene di particolare interesse poiché trattasi di una villa singola, su più piani, di consistenza quasi identica, tipologicamente molto simile al *subject*, seppure costruita all'inizio degli anni '90, rientrando in classe energetica G, distante poco più di m 750 in linea d'aria (vedasi immagine inserita di seguito) e con buona posizione panoramica, che dopo attenta analisi si ritiene probatorio e idoneo al processo di comparazione.

Il *subject* è dotato di n. 2 box autorimessa, mentre il comparabile usufruisce di posti auto scoperti.



### **Definizione degli indici mercantili per l'analisi dei prezzi marginali**

#### **1 - p(DAT) Indice riferito all'andamento del mercato nel periodo di indagine**

La variazione percentuale è stata assunta nella misura del +0,00% su base annua nell'ultimo triennio (sulla base delle informazioni desunte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

#### **2 – p(SER) Dotazione di bagni e servizi dei *comparables***

Il *comparable* ha due bagni come il *subject*, oltre al servizio igienico-lavanderia al piano interrato.

#### **3 – Valore dell'area edificabile**

Per la determinazione dell'incidenza dell'area edificabile (di sedime) viene assunto un rapporto di complementarietà pari a 20%, come normalmente assunto per casi simili secondo le indicazioni delle fonti più autorevoli e della letteratura di settore.

### **Stima del probabile valore di mercato dei beni in condizioni di ordinarietà**

La stima dei beni secondo la metodologia detta del MCA (*Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato) viene svolta con l'ausilio del foglio elettronico del quale si inserisce immagine appena di seguito.

In esso sono stati inseriti i dati del *comparable* rilevato nella indagine di mercato, dopo averli analizzati e verificati opportunamente, anche mediante sopralluogo diretto (ovviamente esterno) agli immobili.

Attraverso i procedimenti di stima già descritti, assunti gli indici mercantili ritenuti più congrui e più appropriati ai fini della comparazione, come esposti in precedenza, il probabile valore di mercato dei beni risulta quindi pari a

**€ 316.000,00 (dicansi euro trecentosedicimila/00)**

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO(MCA) CON 1 COMPARABILE RECENTEMENTE COMPRAVENDUTO		
1.Tabella dati		
Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	258.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	7	0
Superficie principale SUP (mq)	122,00	126,00
Balconi BAL (mq)	4,00	21,60
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	61,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	63,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	590,00	573,00
Servizi SER (n)	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Livello del piano LIV (n)	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	3

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,350
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,700
p(BOX)/p(SUP)	0,700
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,20
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	20.000,00
Costo intervento manut int. (€)	25.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	
	mq.
SUP commerciale comparabile A	166,10
SUP commerciale subject	177,66

4.Calcolo del prezzo marginale	
	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.242,62
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.242,62

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	
	€/mq
SUE comparabile A	87,46
Prezzo marginale	87,46

5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	0,00
p(SUP) (€/mq)	1.242,62
p(BAL) (€/mq)	434,92
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	621,31
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	869,84
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	869,84
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	621,31
p(SUE) (€/mq)	87,46
p(STMe) (€)	20.000,00
p(STMi) (€)	25.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo e caratteristica	Unità A
PRZ (€)	258.000,00
DAT (€)	0,00
SUP (€)	4.970,50
BAL (€)	7.654,57
TER (€)	0,00
CAN (€)	-53.060,08
BOX (€)	54.799,76
XXX (€)	0,00
SUE (€)	-1.486,78
STMe (€)	20.000,00
STMi (€)	25.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>315.877,96</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 316.000,00</b>

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
<b>TIPO DI FORMULA RISULTANTE</b>	
F2	

### ***Stima del probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni***

Dal valore come più sopra determinato vengono dedotti i costi delle operazioni necessarie alla regolarizzazione delle situazioni di non conformità degli immobili e di tutte quelle indispensabili per ultimare la costruzione in modo da rendere pienamente funzionale e fruibile l'immobile, nella sua totalità (interno ed esterni) con il seguente risultato:

$$€ 316.000,00 - € 42.000,00 - € 24.000,00 - € 9.500,00 = € 240.500,00$$

**arrotondati ad € 240.000,00 (dicasi euro duecentoquarantamila/00)**

**§ 9 – ATTO DI PROVENIENZA, DIRITTI E STATO DELL'INTESTAZIONE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRENO, con aggiornamento della repertoriatura al **31.08.2023**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà a:

In forza del seguente atto:

**TRASCRIZIONE del 09/12/2008 - Registro Particolare 6718 Registro Generale 8834**

Pubblico ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio 23570/5579 del 06/12/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA dalla

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente quanto segue:

*“PREMESSO CHE*

*“I CON CONTRATTO DI VENDITA CONCLUSO IN DATA 7 MARZO 1974 MEDIANTE SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONI AUTENTICATE DAL NOTAIO ANTONIO RONCHI N. 4674 DI REPERTORIO E N. 1152 DI RACCOLTA, REGISTRATO A VEROLANUOVA IL 21 MARZO 1974 AL N. 2274 VOL. 1 E TRASCRITTO A BRENO IL 27 MARZO 1974 AI NN. 1194 R.G. E 1091 R.P., IL SIGNOR ██████████*

*GENNAIO 1936, ACQUISTO' IL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN BORNO DISTINTO NEL CATASTO DEI TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 2 LOGICO CON LA PARTICELLA 255 DI ARE 16.90.*

*II PER SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE DEL SIGNOR ██████████, APERTASI IL 23 GENNAIO 1997 E DEVOLUTA PER LEGGE (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N. 70 VOL. 154 PRESENTATA A BRENO IL 13 GIUGNO 1997 ED IVI TRASCRITTA IL 16 FEBBRAIO 2006 AI NN. 1460 R.G. E 1139 R.P. E DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA N. 97 VOL. 155 PRESENTATA A BRENO IL 27 AGOSTO 1997 ED IVI TRASCRITTA IL 7 MARZO 2006 AI NN. 1983 R.G. E 1564 R.P.), I SIGNORI ██████████*

*██████████ ACQUISTARONO PER QUOTE EGUALI IL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO SOPRA DESCRITTO.*

*III IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 22/2006 E N. 5524 DI PROTOCOLLO RILASCIATO DAL COMUNE DI BORNO IL 3 SETTEMBRE 2007, SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PAROLA FU ERETTO UN COMPLESSO EDILIZIO. LA COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI FU REALIZZATA DALLA SOCIETA' ██████████ IN ESECUZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO CONCLUSO CON I ██████████*

*IV GIUSTA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO NELLO STATO DEI TERRENI N. 424762*

APPROVATA DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO CATASTO, DI BRESCIA IL 21 OTTOBRE 2008, LA PARTICELLA 255 DI ARE 16.90 PASSO' ALL'URBANO E ASSUNSE IL NUMERO 4124.

V GIUSTA DENUNCIA DI NUOVA COSTITUZIONE N. 8854 APPROVATA DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO CATASTO, DI BRESCIA IL 24 OTTOBRE 2008 (N. BS0432601 DI PROTOCOLLO), IL COMPLESSO EDILIZIO REALIZZATO SULL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PAROLA FU CENSITO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI BORNO, SEZIONE PAL, AL FOGLIO 3 CON LA PARTICELLA 4124 DIVISA IN SUBALTERNI COME SEGUE:

A) I SUBALTERNI 1, 2, 3 E 4 INDIVIDUANO LE UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (LE UNITA' 2 E 3 SONO TUTTORA ALLO STATO RUSTICO, BENCHE' ACCATASTATE COME ABITAZIONI);

B) I SUBALTERNI 5 E 6 INDIVIDUANO LE AUTORIMESSE;

C) IL SUBALTERNO 7 INDIVIDUA L'ATRIO E LO SCIVOLO DI INGRESSO DI PERTINENZA DELLE PORZIONI DI EDIFICIO INDIVIDUATE DAI SUBALTERNI 1, 2, 3, 5 E 6 (IL DOCUMENTO ALLEGATO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO E' ERRATO NEL PUNTO IN CUI NON RIPORTA TRA I FONDI SERVITI IL SUBALTERNO 1);

D) IL SUBALTERNO 8 INDIVIDUA IL CORRIDOIO D'INGRESSO E LE SCALE DI PERTINENZA DELLE PORZIONI DI EDIFICIO DISTINTE DAI SUBALTERNI 1, 2 E 3.

AL FINE DI MEGLIO RAPPRESENTARE IL COMPLESSO EDILIZIO DESCRITTO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A" L'ELABORATO PLANIMETRICO DELLA PARTICELLA 4124. L'AREA SULLA QUALE INSISTE IL COMPLESSO IN PAROLA CONFINA CON LE PARTICELLE 159, 161, 2084 E 1401, CON VIA PALARDO E CON LA VALLE DEL BUGGINE.

VI CON CONTRATTO DI VENDITA CONCLUSO IN DATA ODIERNA PER ATTO DA ME REDATTO N. 23.569 DI REPERTORIO E N. 5.578 DI RACCOLTA, I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED] CHE HA ACQUISTATO, IL DIRITTO DI PROPRIETA' DEGLI EDIFICI IN BORNO DISTINTI NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI BORNO, SEZIONE PAL, AL FOGLIO 3 CON LE PARTICELLE 4124 SUBALTERNO 2, 4124 SUBALTERNO 3, 4124 SUBALTERNO 4, 4124 SUBALTERNO 5, 4124 SUBALTERNO 6, CON IL PROPORZIONALE DIRITTO DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DISTINTE DALLE PARTICELLE 4124 SUBALTERNO 7 E 4124 SUBALTERNO 8.

CIO' PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1) LA SOCIETA' [REDACTED] VENDE AL FINE DI TRASFERIRE ALLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] CHE COMPRA AL FINE DI ACQUISTARE, IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI BORNO (BS) EDIFICIO CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA IN POSIZIONE MERIDIONALE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON ACCESSO DALLA VIA PALARDO,

ERETTO SULL'AREA DISTINTA NEL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI BORNO AL FOGLIO 2 LOGICO CON LA PARTICELLA 4124 DI ARE 16.90. L'EDIFICIO VENDUTO E' TUTTORA ALLO STATO RUSTICO ED IN CORSO DI COSTRUZIONE - ESSENDO PRIVO DI SERRAMENTI, SIA INTERNI SIA ESTERNI, DI INTONACATURA E DI PAVIMENTAZIONE INTERNI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI - E SI SVILUPPA SU TRE PIANI DI UNO SEMINTERRATO E DUE FUORI TERRA. QUANTO DESCRITTO E' CENSITO NEL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI BORNO, SEZIONE PAL, AL FOGLIO 3 CON LA PARTICELLA: 4124 SUBALTERNO 4 - VIA PALARDO SNC, PIANO S1-T-1 - IN CORSO DI COSTRUZIONE. IL BENE E' VENDUTO UNITAMENTE AI SUOI ACCESSORI E PERTINENZE.

2) A TITOLO DI CORRISPETTIVO E' STABILITO IL PREZZO DI EURO 179.000,00 (CENTOSETTANTANOVEMILA) [AL NETTO DELL'IVA PARI AD EURO 17.900,00 (DICIASSETTEMILANOVECENTO)]. IL PREZZO E' DETERMINATO IN RELAZIONE AL CORPO DEL BENE VENDUTO E NON ALLA SUA MISURA.

3) LE PARTI, DA ME AMMONITE IN ORDINE ALLE CONSEGUENZE DELLE DICHIARAZIONI MENDACI O RETICENTI, DICHIARANO, AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 21 DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000 N. 445, CHE IL PREZZO DELLA VENDITA E L'IVA SONO STATI PAGATI COME SEGUE: - EURO 125.000,00 (CENTOVENTICINQUEMILA) MEDIANTE ORDINE DI PAGAMENTO A MEZZO DI BONIFICO BANCARIO EFFETTUATO IN DATA 11 SETTEMBRE 2007 SULLA "BANCA POPOLARE DI BERGAMO", FILIALE DI BRENO, A FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] COORDINATE BANCARIE ABI 03244; CAB 54120; CC 2402; CIN G; CAUSALE "CAPARRA CONFIRMATORIA RIF. PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 06/09/2007 EDIFICIO "C" VIA PALARDO BORNO"; - EURO 12.818,50 (DODICIMILAOTTOCENTODICIOTTO E CINQUANTA CENTESIMI) MEDIANTE LA CONSEGNA DI UN ASSEGNO BANCARIO NON TRASFERIBILE N. 0268052852-02 TRATTO IN DATA ODIERNA SULLA "BANCA POPOLARE DI VCENZA", FILIALE DI BRENO, ALL'ORDINE DELLA SOCIETA' [REDACTED] - EURO 59.081,50 (CINQUANTANOVEMILAOTTANTUNO E CINQUANTA CENTESIMI) MEDIANTE COMPENSAZIONE CON IL CREDITO DI PARI IMPORTO GIA' VANTATO DAL SIGNOR [REDACTED] 1938, NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' [REDACTED], COME EMERGE DALLE FATTURE NN. 69 E 70 EMESSE IN DATA 30 GIUGNO 2008; CREDITO ACQUISTATO IN DATA ODIERNA DALLA SOCIETA' [REDACTED]. LA SOCIETA' VENDITRICE RILASCIATA QUIETANZA DI SALDO E DICHIARA DI RINUNCIARE, PER QUANTO POSSA OCCORRERE, A QUALSIASI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE NASCENTE DAL PRESENTE CONTRATTO.

4) LE PARTI DANNO ATTO CHE E' AVVENUTA IN DATA ODIERNA LA CONSEGNA DEL BENE VENDUTO, INSIEME AGLI ACCESSORI E ALLE PERTINENZE, AI TITOLI E AI DOCUMENTI RELATIVI ALLA PROPRIETA' E ALL'USO DELLO STESSO. CON IL PRESENTE CONTRATTO, LA SOCIETA' VENDITRICE IMMETTE LA SOCIETA' COMPRATRICE NEL POSSESSO DEL BENE VENDUTO.

5) LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE LA PROPRIETA' DEL BENE VENDUTO,

L'INESISTENZA DI CAUSE DI EVIZIONE E CHE LO STESSO NON E' GRAVATO NE' DA GARANZIE REALI O DA VINCOLI DA PIGNORAMENTO O DA SEQUESTRO, NE' DA ONERI O DA DIRITTI REALI O PERSONALI CHE NE DIMINUISCANO IL LIBERO GODIMENTO.

6) LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE CHE IL BENE VENDUTO E' IMMUNE DA VIZI CHE LO RENDONO INIDONEO ALL'USO A CUI E' DESTINATO O NE DIMINUISCONO IN MODO APPREZZABILE IL VALORE. LA SOCIETA' VENDITRICE PRESTA ALLA SOCIETA' COMPRATRICE LA GARANZIA DI CUI ALL'ART. 1669 C.C. E SI OBBLIGA, INOLTRE, AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, SIA PRIMARIA SIA SECONDARIA, E DEI COSTI DI COSTRUZIONE INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO ERETTO SULLA PARTICELLA 4124.

7) LE PARTI DICHIARANO CHE IL PRESENTE CONTRATTO E' CONCLUSO IN ESECUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DATATO 6 SETTEMBRE 2007, REGISTRATO A BRENO IL 21 LUGLIO 2008 AL N. 1878 SERIE 3. LE PARTI DICHIARANO CHE DI COMUNE ACCORDO ESSE HANNO CONVENUTO DI MODIFICARE IL CONTENUTO DEL PRELIMINARE ANTICIPANDO IL TEMPO DELLA CONSEGNA, ANCHE IN ASSENZA DELL'ESECUZIONE DI ALCUNE LAVORAZIONI PATTUITE, CON LA CONSEGUENTE RIDUZIONE DEL PREZZO. LE PARTI DICHIARANO CHE, A SEGUITO DELLA MODIFICAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE, IL PREZZO DI VENDITA E' STATO DETERMINATO IN CONFORMITA' DALLA PERIZIA ESTIMATIVA REDATTA DALL'INGEGNER FLAVIO PIANETI, NATO A DARFO BOARIO TERME (BS) IL 31 GENNAIO 1973, ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DI BRESCIA AL N. 3454; PERIZIA ASSEVERATA CON GIURAMENTO IN DATA 1 DICEMBRE 2008 INNANZI AL CANCELLIERE PRESSO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA, SEZIONE DISTACCATA DI BRENO, N. 1070/08 CRONOLOGICO. LE PARTI RICONOSCONO CHE CON LA CONCLUSIONE DEL PRESENTE CONTRATTO SONO ADEMPIUTI TUTTI GLI OBBLIGHI NASCENTI DAL CITATO CONTRATTO PRELIMINARE E DI NON AVERE PIU' NULLA A PRETENDE L'UNA DALL'ALTRA IN RAGIONE DEL PREDETTO TITOLO. DICHIARANO CHE IN SEDE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE STESSO E' STATA PAGATA L'IMPOSTA DI REGISTRO DI EURO 625,00 (SEICENTOVENTICINQUE) IN CONSIDERAZIONE DELLA SOMMA VERSATA A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA; IN CONFORMITA' AL DISPOSTO DELLA NOTA ALL'ART. 10 DELLA TARIFFA, PARTE I, ALLEGATA AL D.P.R. 26 APRILE 1986, N. 131 (DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO), CHIEDONO CHE L'IMPOSTA PAGATA SIA IMPUTATA ALL'IMPOSTA PRINCIPALE DOVUTA PER LA REGISTRAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO.

8) LE SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO E LE ALTRE ACCESSORIE SONO A CARICO DELLA SOCIETA' COMPRATRICE.

9) LA SOCIETA' VENDITRICE, AI SENSI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE, DICHIARA: - CHE LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO E' AVVENUTA IN CONFORMITA' AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 22/2006 E N. 5524 DI

*PROTOCOLLO RILASCIATO DAL COMUNE DI BORNO IL 3 SETTEMBRE 2007; - CHE NON SONO STATI POSTI IN ESSERE INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI, NE' SONO STATI MAI ADOTTATI I PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DI CUI ALL'ART. 41 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47.*

*10) CIASCUNA DELLE PARTI, DA ME AMMONITA IN ORDINE ALLE CONSEGUENZE DELLE DICHIARAZIONI MENDACI O RETICENTI, DICHIARA, AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 21 DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000 N. 445, DI NON ESSERSI AVVALSA DI UN MEDIATORE PER LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE."*

#### **§ 10 – SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI PUBBLICATE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRENO, con aggiornamento della repertoriazione al **31.08.2023**, si è rilevata la seguente scrittura pregiudizievole pubblicata e gravante i beni in esame:

#### **ISCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 79 Registro Generale 530**

Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 1473/1327 del 14/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 190.000,00 Interessi € 95.000,00 Spese - Totale € 285.000,00 - Durata 20 anni

A favore della CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in LENO (BS) Codice fiscale 01741030983

#### **§ 11 – CONCLUSIONI E SINTESI ESTIMATIVA**

Con riferimento ai procedimenti di stima descritti nei paragrafi precedenti, assunti gli indici mercantili ritenuti più congrui e più appropriati ai fini della comparazione, come esposti in precedenza, il probabile valore di mercato dei beni in condizioni di ordinarietà risulta pari a

**€ 316.000,00 (dicansi euro trecentosedicimila/00)**

Il valore dei beni nelle condizioni attuali al netto delle decurtazioni necessarie, in quanto i beni non si trovano in condizione di ordinarietà, risulta invece pari a

**€ 240.000,00 (dicasi euro duecentoquarantamila/00)**

#### **§ 12 – DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- ✓ di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e 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 è corretta in base alle proprie conoscenze;
- ✓ 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.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

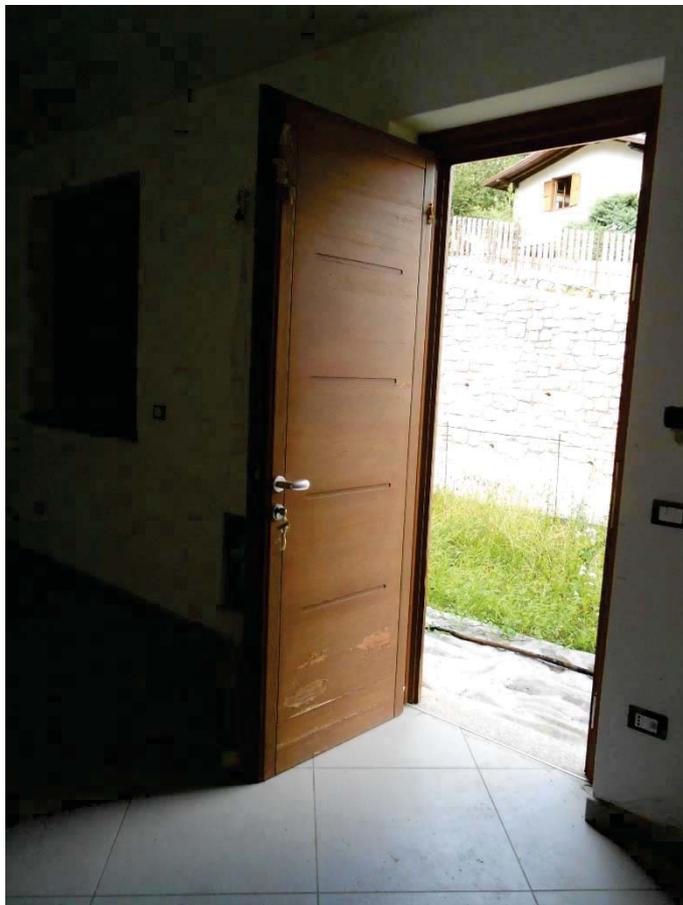
Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 07.12.2023

arch. Giuseppe Milanesi



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

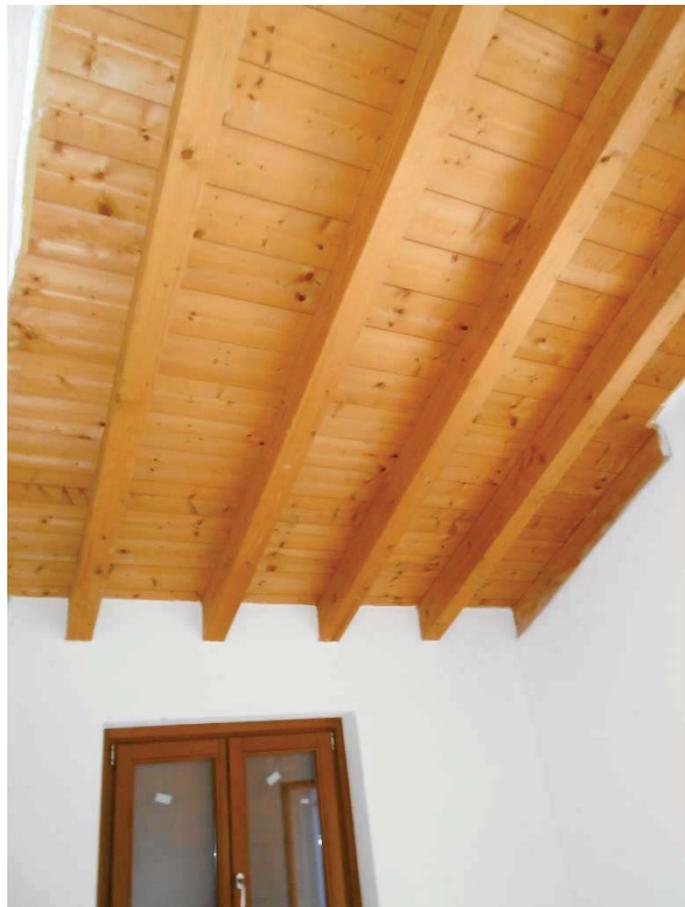


LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

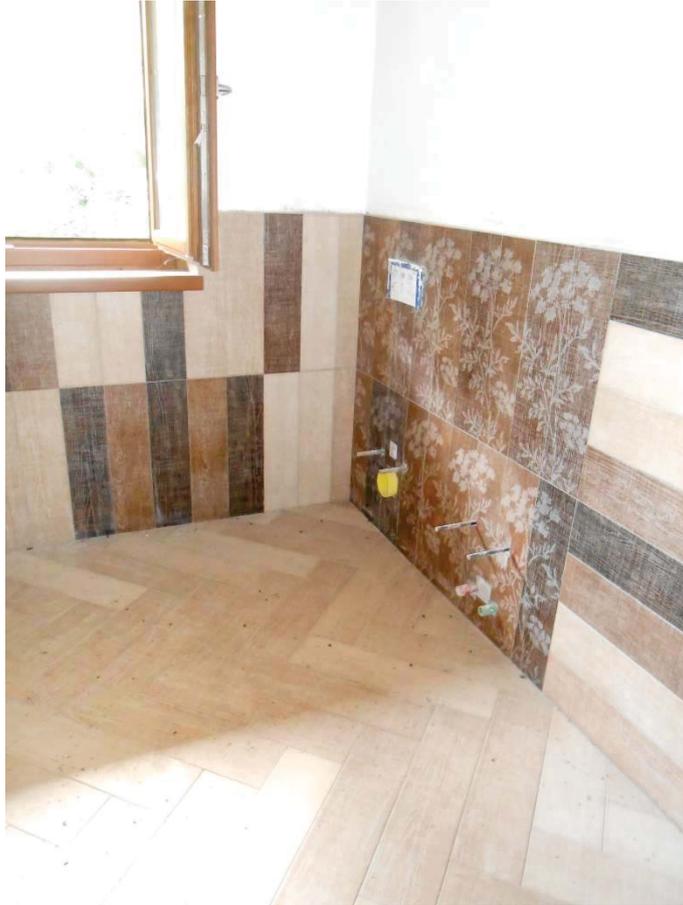




LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



LIQUIDAZIONE R.G. 20076/2022  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





# ALLEGATO N. 1

## COMUNE DI BORNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO



Altopiano del Sole  
Borno-Lozio-Malegno-Ossimo-Piancogno

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 22/2006  
Prot. n° 5524 del 03.09.2007

Spett.



### IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

Vista la domanda, presentata in data **17.05.2006** con n. **2825** di prot. gen. del Comune tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 e art. 27, comma 1, lettera e), e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

**costruzione di nuove villette ad uso residenziale in Via Palardo, sull'area identificata sul mapp. n. 255, Cens. Palline, del Fg. n. 3 rosso;**

Visti gli elaborati tecnici redatti dal Geom. Andreoli Armando con studio in Borno (BS) Via Fontanina Fredda N.3, ed amministrativi ivi allegati;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del **28.07.2006**;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del **22.09.2006**;

Vista la proposta del responsabile del procedimento in data .....=.....;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale e le relative norme tecniche di attuazione;

Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale;

Viste le vigenti leggi urbanistiche;



# COMUNE DI BORNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO



Altopiano del Sole  
Borno-Lozio-Malegno-Ossimo-Piancogno

Rilascia il

## PERMESSO DI COSTRUIRE

a:



relativo all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 e art. 27, comma 1, lettera e), e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

**costruzione di nuove villette ad uso residenziale in Via Palardo, sull'area identificata sul mapp. n. 255, Cens. Palline, del Fg. n. 3 rosso;**

con le seguenti prescrizioni:

- **DOVRANNO ESSERE RISPETTATE TUTTE LE INDICAZIONI, RACCOMANDEZIONI E PRESCRIZIONI DETTATE IN FASE ISTRUTTORIA DA TUTTI GLI ENTI COMPETENTI MEDIANTE APPOSITE AUTORIZZAZIONI E/O DECRETI AUTORIZZATIVI;**
- **le cucine dovranno essere dotate di cappa aspirante collegata a canna di esalazione sfociante a tetto**

### **Attenersi alle prescrizioni di cui all'Art. 41 del Regolamento Edilizio Comunale.-**

sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate:

- 1) il presente provvedimento viene rilasciato fatto salvo i diritti di terzi che devono essere salvati, riservati e rispettati anche in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale.

Le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- 5) per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;
- 6) gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 7) l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;



# COMUNE DI BORNO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO



Altopiano del Sole  
Borno-Lozio-Malegno-Ossimo-Piancogno

- 8) l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti interventi di nuova costruzione, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio comunale competente previo sopralluogo da effettuarsi per richiesta e alla presenza del Direttore dei Lavori;
- 9) devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I – II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);
- 10) il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- 11) la costruzione deve essere iniziata entro e non oltre il termine di **DODICI mesi** dalla data di rilascio del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di **TRENTASEI mesi** dalla data di inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002);
- 12) devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 13) devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- 14) il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- **IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro DODICI mesi, l'avvenuto inizio dei lavori.**
  - Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.

**Prima dell'inizio dei lavori:**

- dovrà essere documentazione prevista dalla legge 10/91 riguardante la normativa del risparmio energetico, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006 (in vigore dal 02.02.2007) riguardante l'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;

**Prima della fine dei lavori:**

- dovrà essere consegnata copia dell'autorizzazione dell'Ufficio di Polizia Locale alla formazione di nuovo accesso carrario;

**Dal 01 Gennaio 2006, ai sensi della nuova lettera b-ter, dell'art. 3, comma 8, del D.Lgs. n. 494/1996, il committente o il direttore lavori devono trasmettere all'Amministrazione concedente, il "D.U.R.C." (Documento Unico di Regolarità Contributiva) rilasciato dalle casse edili, allegato alla dichiarazione di inizio lavori (o alla presentazione della D.I.A) unitamente al nominativo dell'Impresa esecutrice.**

- Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Borno Li 03/09/2007.-

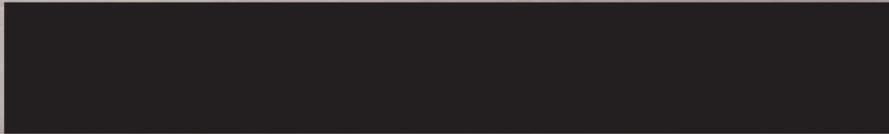
IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
( Arch. Antonio MAISETTI )

**OGGETTO:**

Progetto relativo a nuove costruzioni ad uso civile-residenziale da eseguirsi a Borno(Bs)  
in Via Palardo n°/ insistenti sul mappale n°255 censuario del Comune di Borno

**TAVOLA:** PROGETTO ARCHITETTONICO

COMMITTENTE:



REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO
		COMUNE DI BORNO PROVINCIA DI BRESCIA	
		Visto ed approvato dalla Commis- sione Igienico Edilizia in seduta del 22 SET. 2006	

PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI



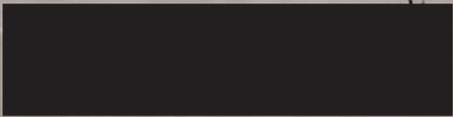
ALLEGATO AL PERMESSO  
DI COSTRUIRE N. 22/06...

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. ANTONIO MAISETTI

IL SINDACO



IL COMMITTENTE



L'IMPRESA

**EDILGIARDINO**  
Impr. Edile di Andreoli Armando  
Via Fontana Fredda, 3  
25042 BORNO (Brescia)  
Cod. Fisc.: NDA RND 49S13 B054V  
Partita IVA: 00333960987

OGGETTO TAVOLA:

- \* PLANIMETRIA GENERALE
- \* PIANTE DEI VARI PIANI
- \* TABELLA R.AL
- \* TABELLA S.U. e S.N.R.
- \* DATI TECNICI
- \* ESTRATTO P.R.G.
- \* ESTRATTO MAPPA

SCALE:		TAVOLA N°
1:100	1:200	01 A
1:1000	1:2000	

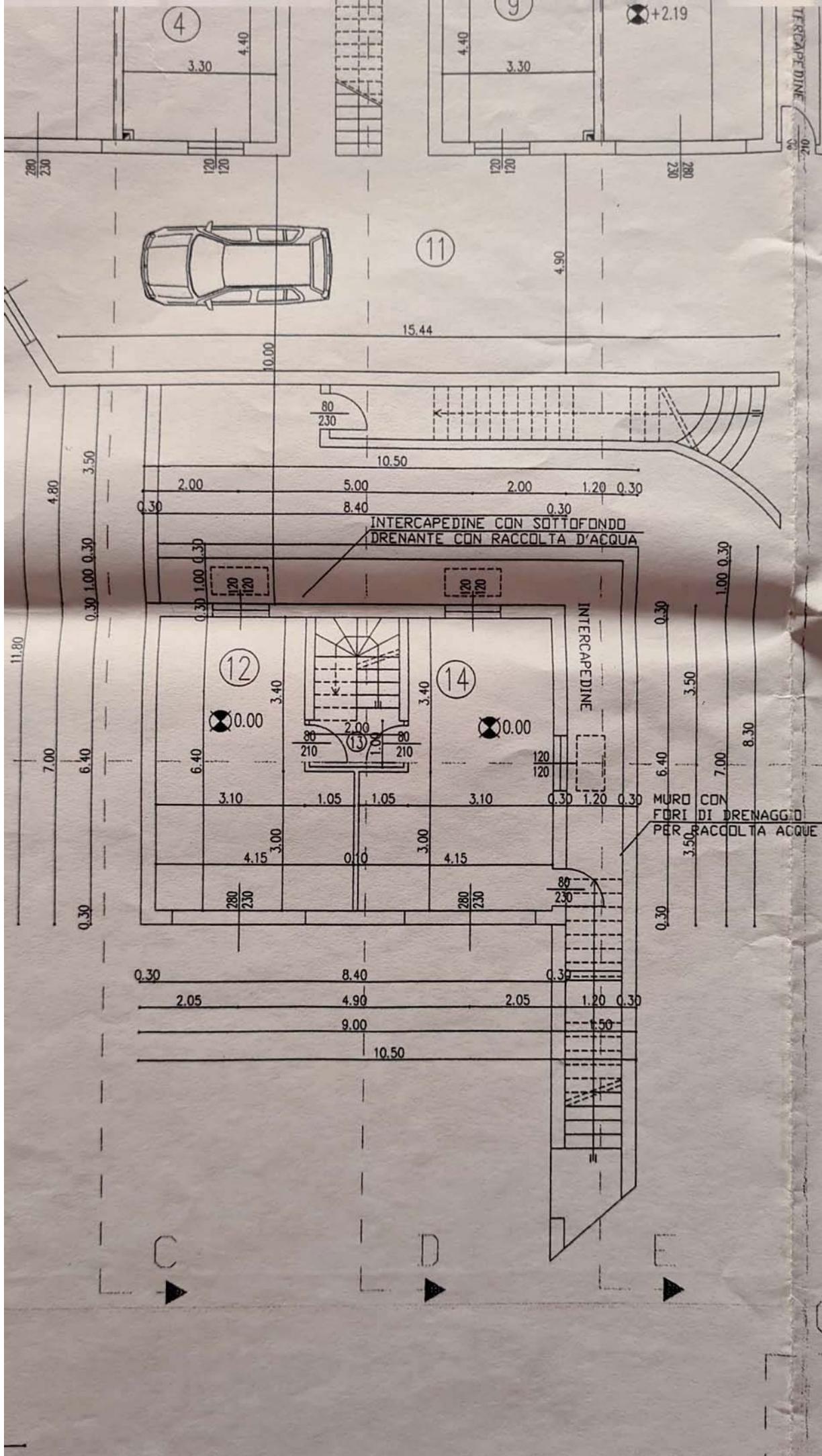
DATA: OTTOBRE 2006

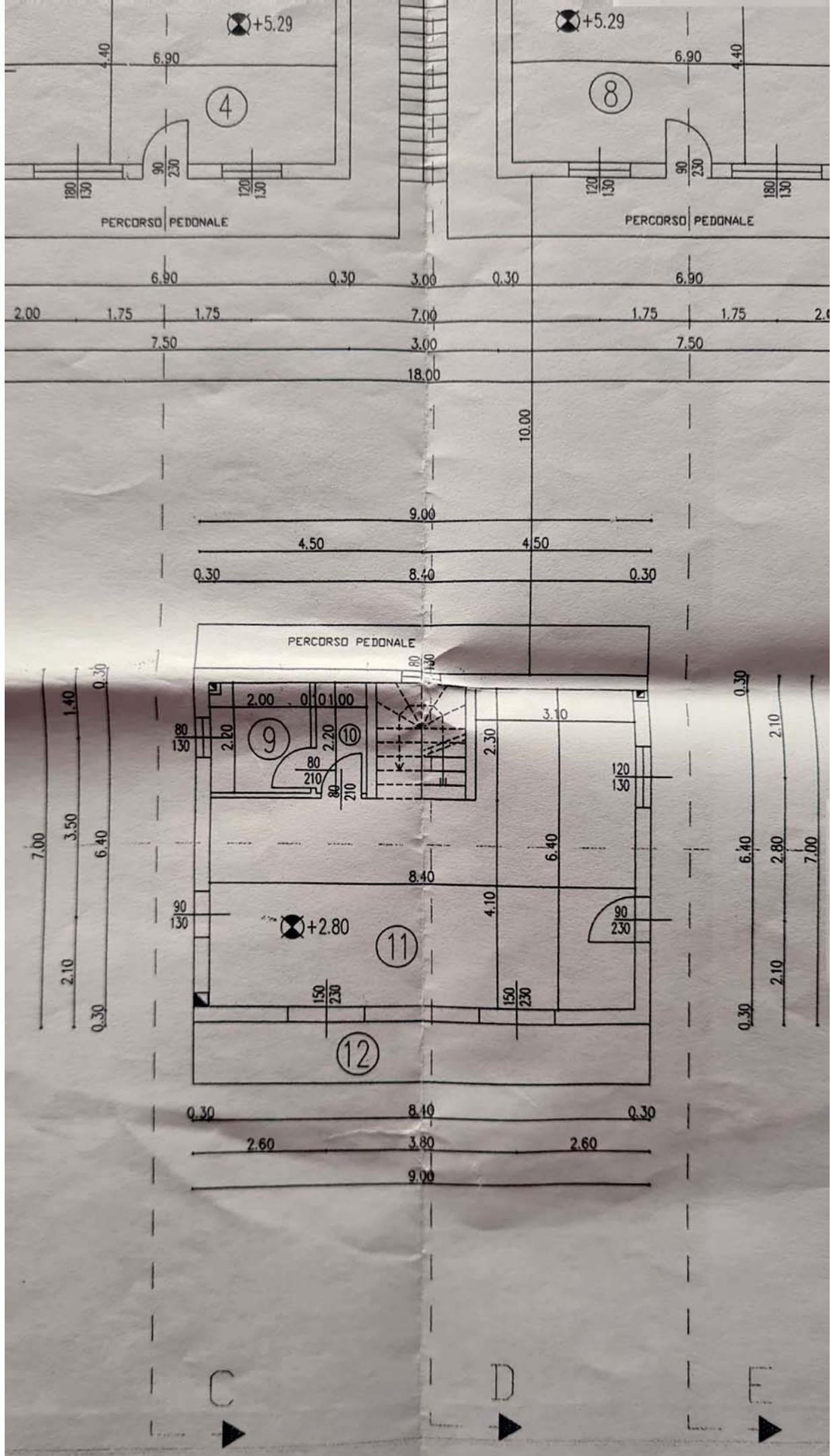
**Studio di PROGETTAZIONE :**

GEOMETRA ANDREOLI ARMANDO

VIA FONTANINA FREDDA N° 3- 25042 BORNO

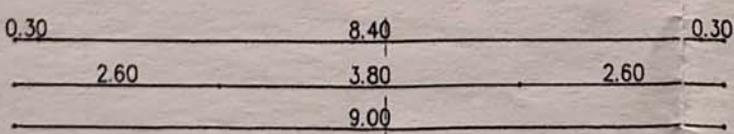
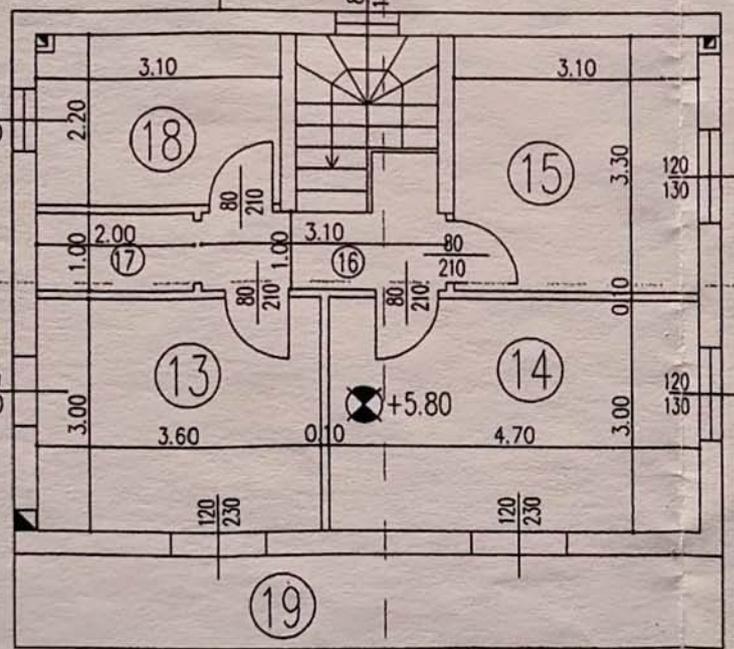
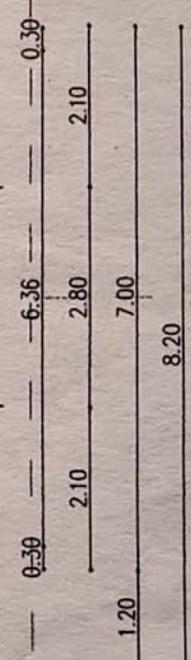
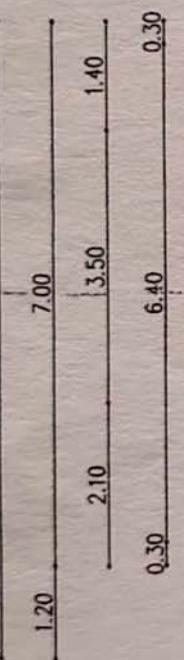
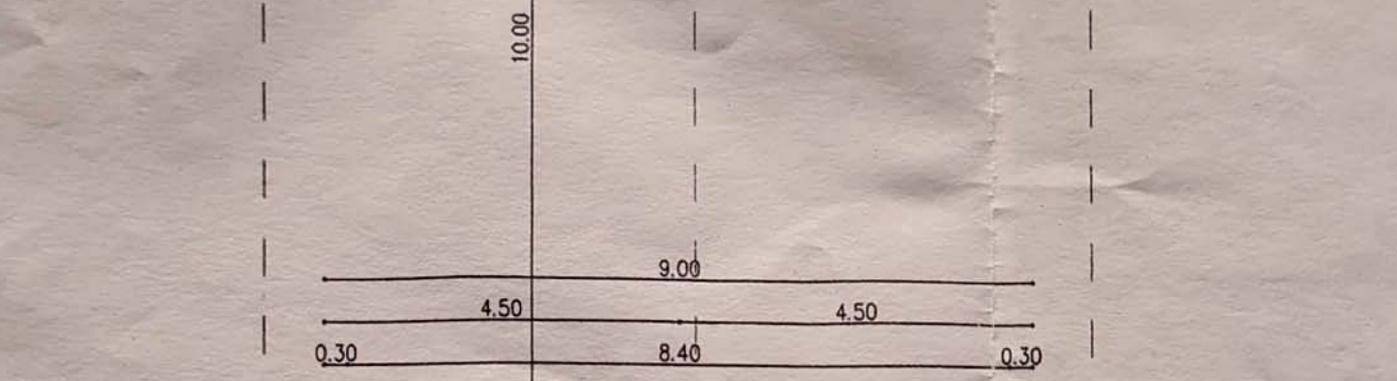
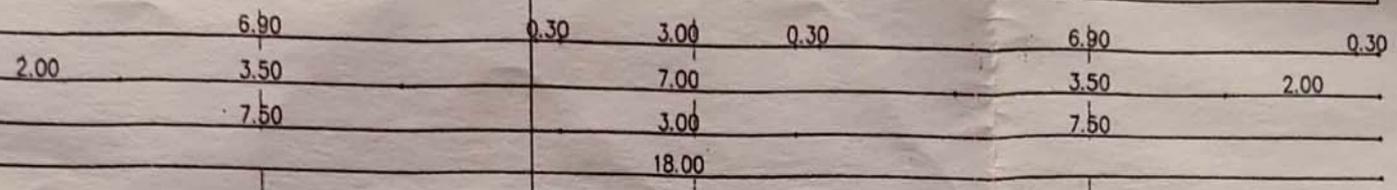
tel.: 0364/41062- fax: 0364/41062 -





6

12



Distanza dai confini : 5,00 mt.	Distanza dai confini : +5,00 mt.
Distacco tra edifici : 10,00 mt.	Distacco tra edifici : +10,00 mt.
Altezza massima : 7.50 mt.	Altezza massima : 7.03 mt. < 7.50 mt.

COMUNE DI BORNO

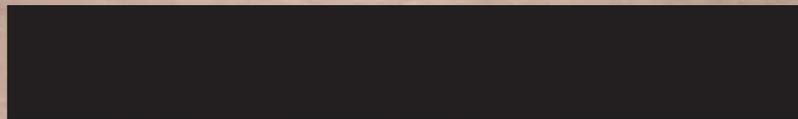
PROVINCIA DI BRESCIA

## OGGETTO:

Progetto relativo a nuove costruzioni ad uso civile-residenziale da eseguirsi a Borno(Bs)  
in Via Palardo n°/ insistenti sul mappale n°255 censuario del Comune di Borno

## TAVOLA: PROGETTO ARCHITETTONICO

COMMITTENTE:



REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO
		COMUNE DI BORNO	
		PROVINCIA DI BRESCIA	
		Visto ed approvato dalla Commissione Igiene Edilizia in seduta del 22 SET. 2006	

PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI

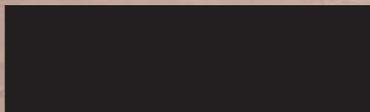
IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. ANTONIO MAISEL



ALLEGATO AL PERMESSO  
DI COSTRUIRE N. 22/06...

IL COMMITTENTE



L'IMPRESA

**EDILGIARDINO**  
Impr. Edile di Armando Armando  
Via Fontana Fredda, 3  
25042 BORNO (Brescia)  
Cod. Fisc.: MDR BND 49S13 B054V  
Partita IVA: 0033960987

OGGETTO TAVOLA:

- \* PLANIMETRIA GENERALE
- \* PLANIMETRIA CANALI DI SCOLO
- \* PROSPETTI
- \* SEZIONI
- \* DATI TECNICI
- \* STRALCIO P.R.G.
- \* ESTRATTO MAPPA

SCALE:

1:100      1:200  
1:1000    1:2000

TAVOLA N°

01 B

DATA:

OTTOBRE 2006

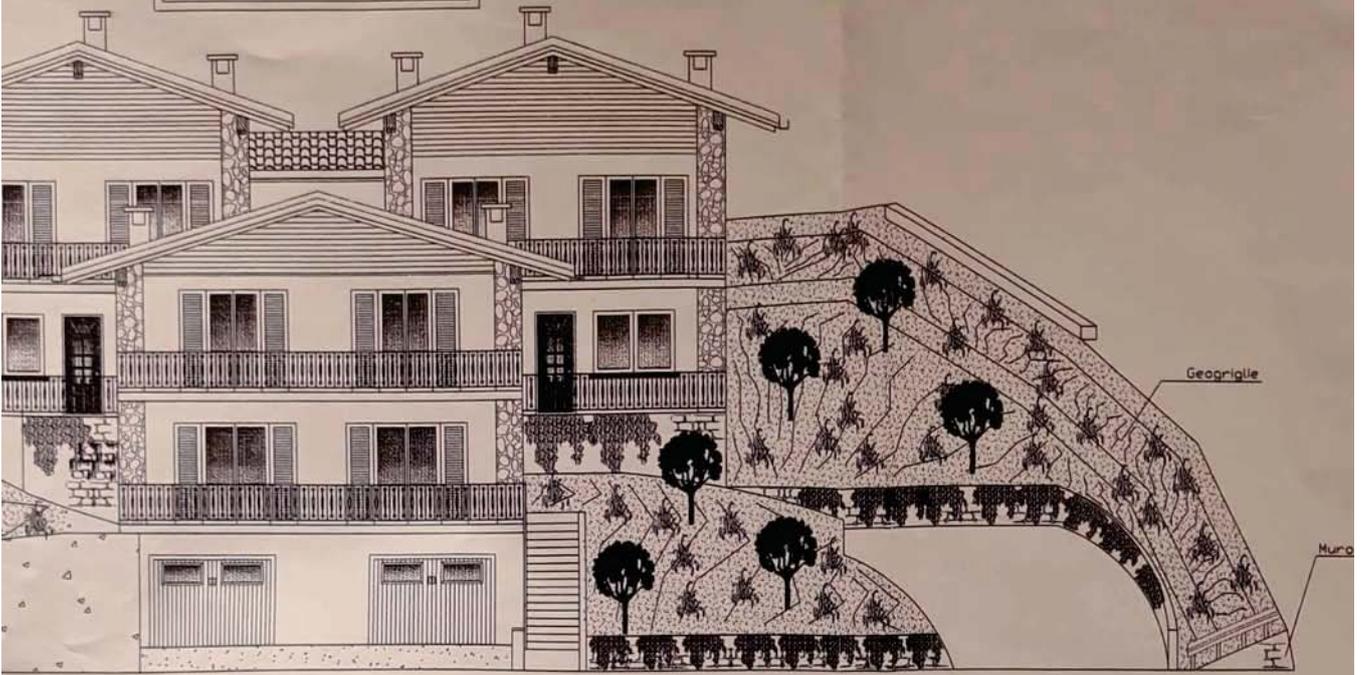
## Studio di PROGETTAZIONE :

GEOMETRA ANDREOLI ARMANDO

VIA FONTANINA FREDDA N° 3- 25042 BORNO

tel.: 0364/41062- fax: 0364/41062 -

PROSPETTO SUD  
SCALA 1:100



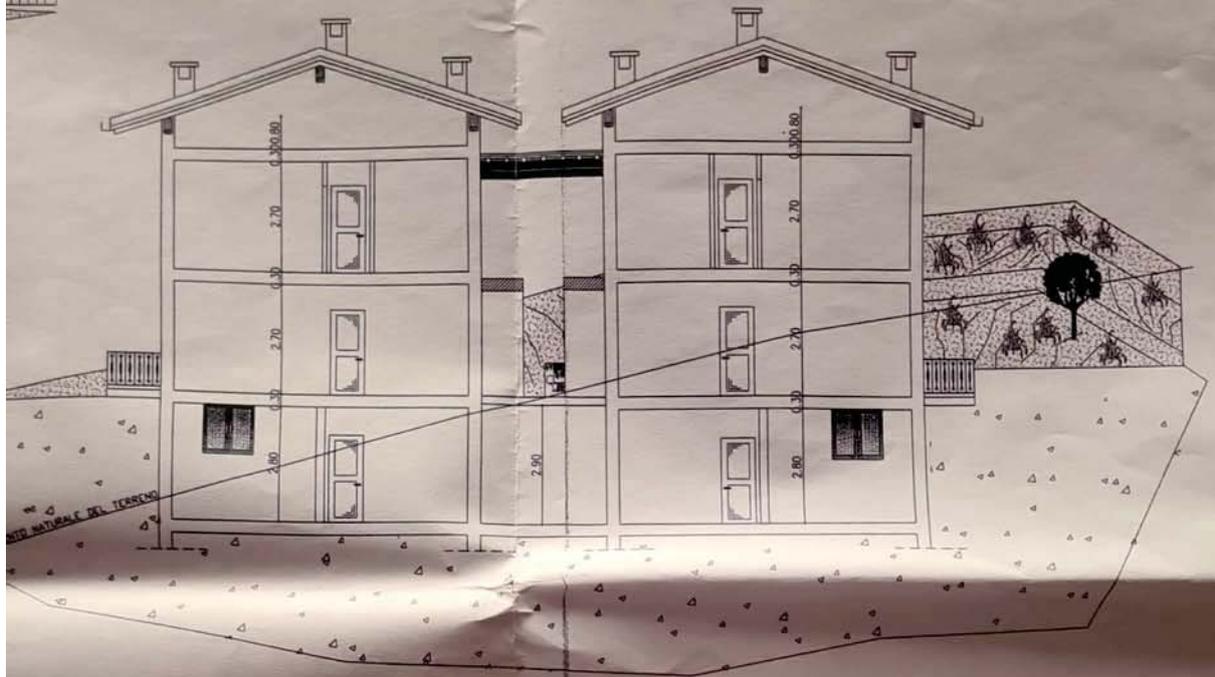
PROSPETTO OVEST  
SCALA 1:100



SEZIONE A-A  
SCALA 1:100



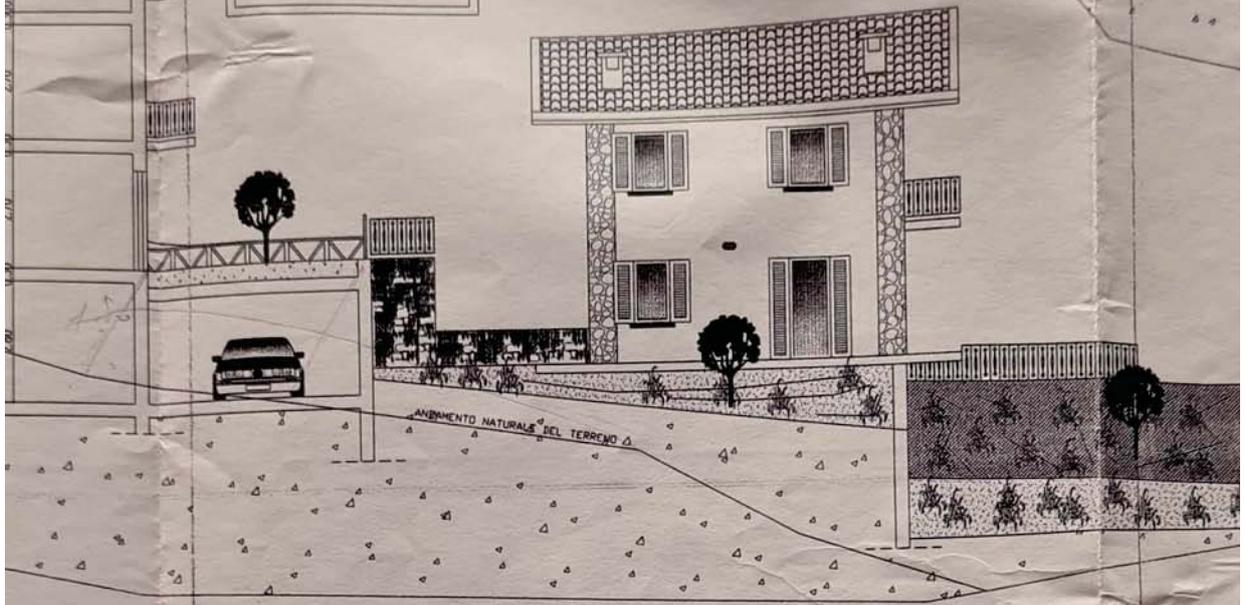
SEZIONE A-A  
SCALA 1:100



SEZIONE B-B  
SCALA 1:100



SEZIONE C-C  
SCALA 1:100

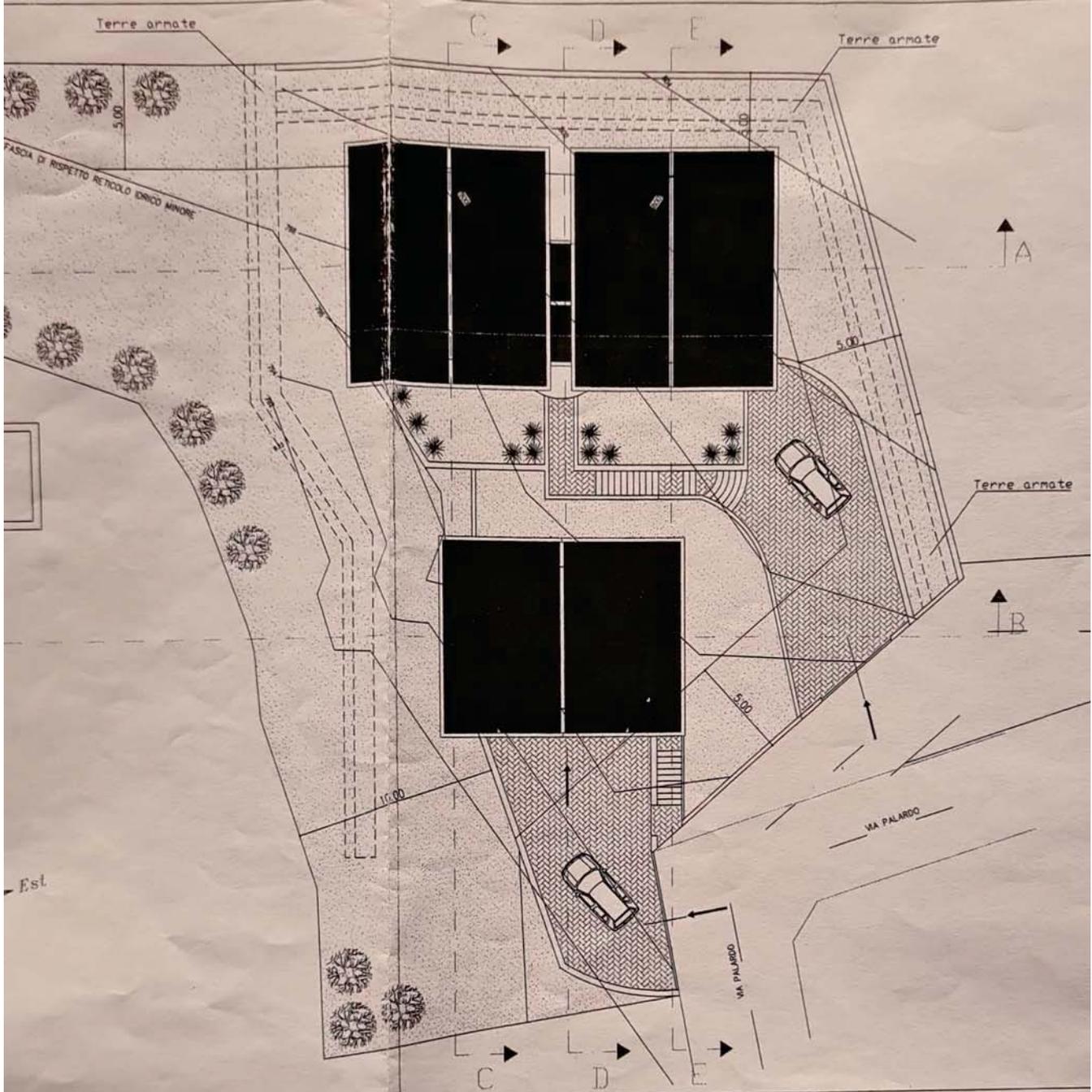


SEZIONE D-D  
SCALA 1:100



SEZIONE E-E  
SCALA 1:100





**LUMETRICI**

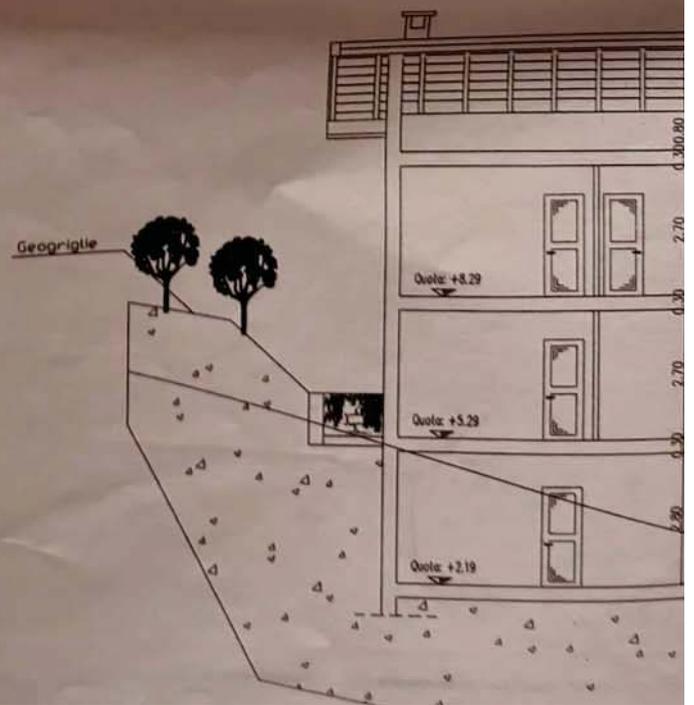
" ESTENSIVA :

0) = 1683.58mc

**LUMETRICO**

- (pavimento a soffitto)
- (schiera) = 135.00 mq
- (ala) = 63.00 mq
- (schiera) = 135.00 mq
- (ala) = 63.00 mq
- TOTALE = 396.00mq**
- (schiera) = 2.70 m
- (singola) = 2.70 m
- (a schiera) = 2.70 m
- (singola) = 2.55 m
- mc 1683.58

- (35.00 X 2.70) = mc 364.50
- (70 X 2.70) = mc 170.10
- (35.00 X 2.70) = mc 364.50
- (70 X 2.55) = mc 178.50



Al Comune di <b>BORNO (BS)</b>	Pratica edilizia _____
COMUNE DI BORNO - E PROVINCIA DI BRESCIA Prot. N 0001688 - 30/03/2018	Del _____
<input type="checkbox"/> SUAP	Protocollo _____
<input type="checkbox"/> SUE	<input type="checkbox"/> SCIA
	<input type="checkbox"/> SCIA UNICA (SCIA più altre segnalazioni comunicazioni e notifiche)
Indirizzo Cla: 6.3	<input type="checkbox"/> SCIA CONDIZIONATA (SCIA più istanze per acquisire atti di assenso)
PEC / Posta elettronica _____	(da compilare a cura del SUE/SUAP)

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

(art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

### DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "Soggetti coinvolti")

Cognome e Nome	[REDACTED]
codice fiscale	[REDACTED]
nato a	prov.  BS  stato ITALIA
nato il	[REDACTED]
residente in	prov.  BS  Stato ITALIA
indirizzo	C.A.P.  25052
PEC / posta elettronica	_____ C.A.P.  25052
Telefono fisso/cellulare	_____



IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA:

COMUNE DI BORNO

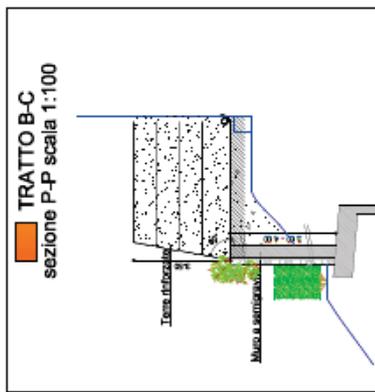
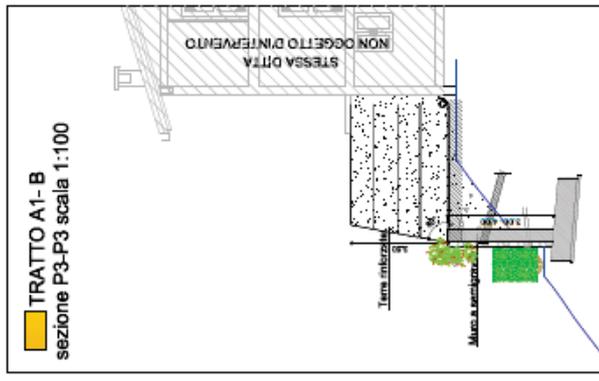
PROVINCIA DI BRESCIA

TAV. 01  
PIANTE  
SITUAZIONE DI FATTO,  
PROGETTO E RAFFRONTO

DATA: 21/03/2018

SCALA: 1:100

IL TECNICO: GEOM. DELASA MARIA  
LARGO A. MORO N. 3, ROVATO (BG)  
TEL. 340.0064.360



IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA:

COMUNE DI BORNO	PROVINCIA DI BRESCIA
OGGETTO: S.C.I.A. PER LA REALIZZAZIONE DI MURO DI SOSTEGNO	TAV. 02 SEZIONI E PROSPETTO DI PROGETTO
IMPRESA:	DATA: 21.03.2018
	SCALA: 1:100
	IL TECNICO: GEOM. DELASA MARIA LARGO A. MORO N. 3, ROGNÒ (BG) TEL. 340.0064360

ALTEZZA MEDIA 5 mt

A-A1 - SCALA 1:20

### SEZIONE A-A MURO DI SOSTEGNO

SCALA 1:50

PARETE 1+1 e 12 X 30  
ELETTRORISALDATA 20X20 e 8

DELLA MENSOLA

200

200

16/m L=450cm  
1+1 e 14 x 25 cm.

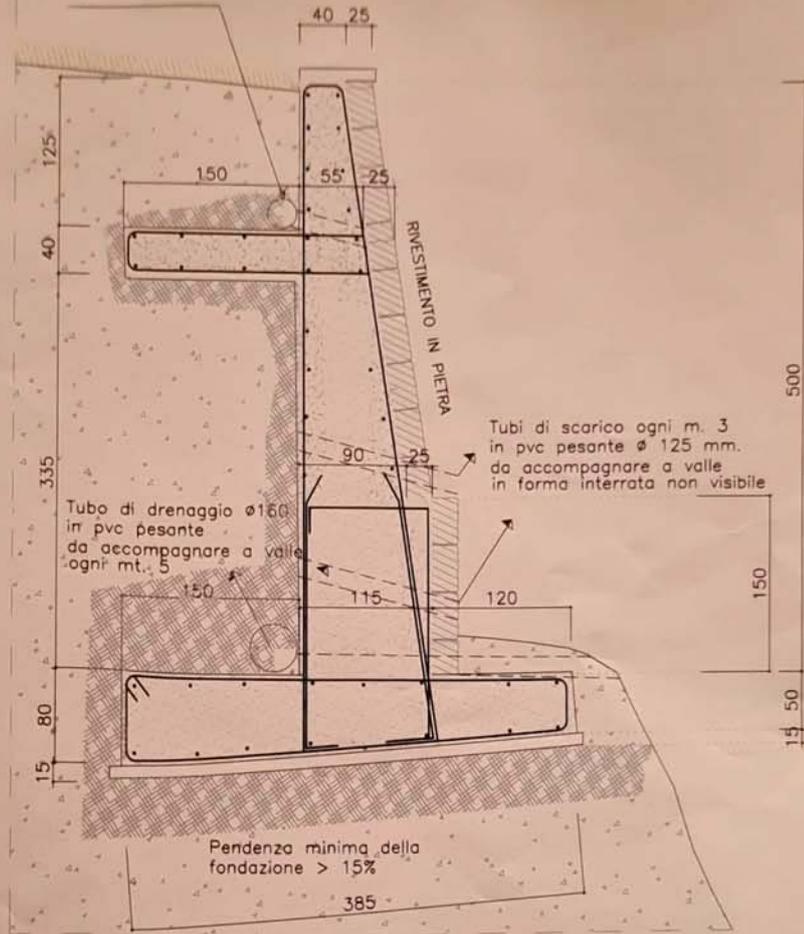


891 cad.)



Passo 10 cm.  
TI NR. 10 e 16 mm.

Tubo di drenaggio  $\phi 125$   
in pvc pesante  
da accompagnare a valle  
ogni mt. 5



DIA 3.5 mt

20

### SEZIONE C-C MURO DI SOSTEGNO

SCALA 1:20

Tubo di drenaggio  $\phi 125$

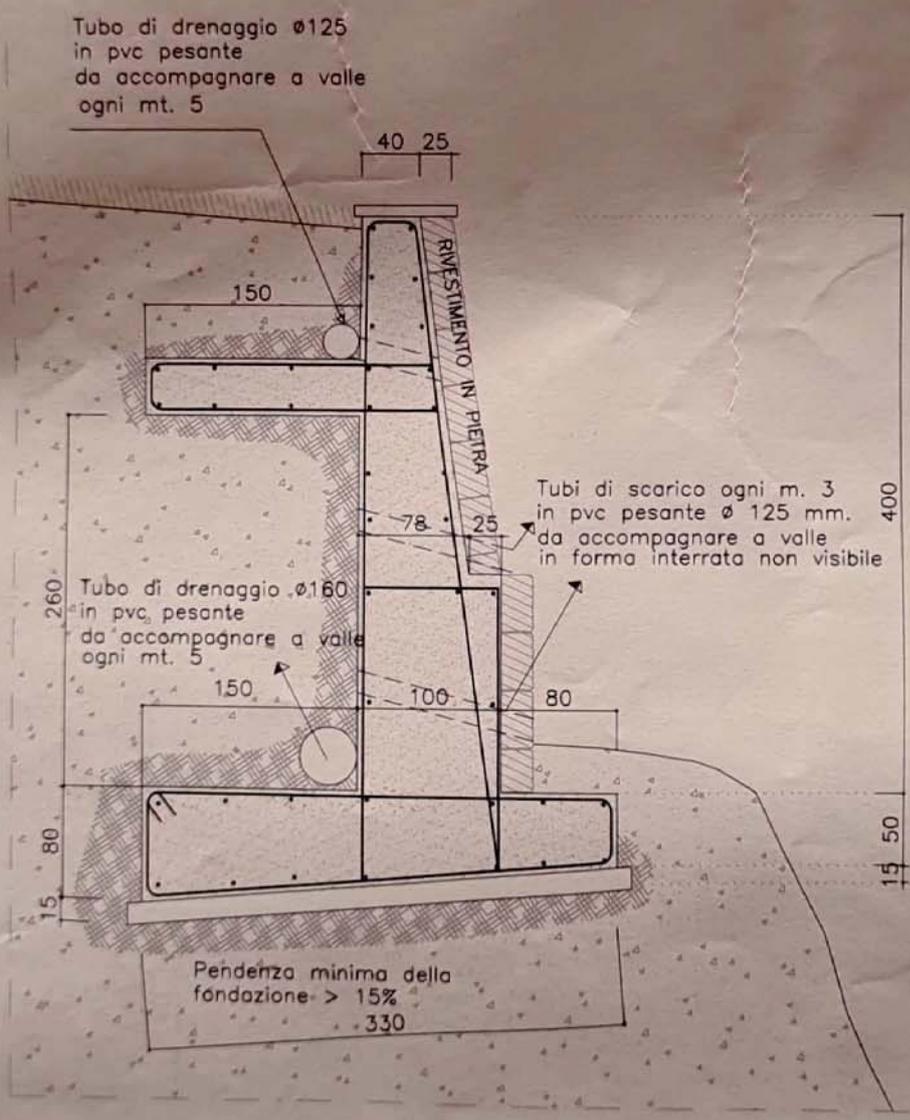
DIA 4 mt

20

30  
20 # 8

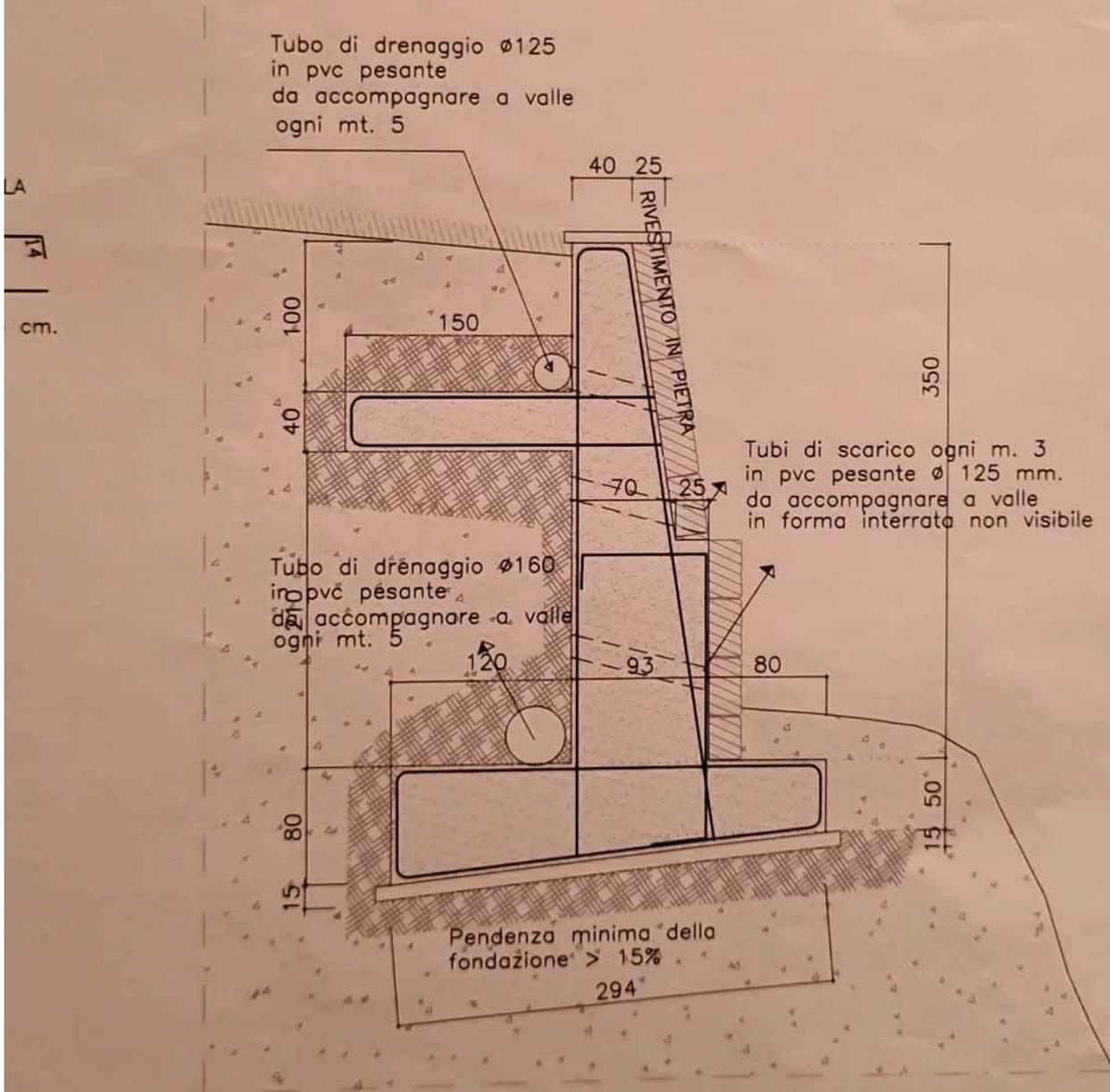
# SEZIONE B-B MURO DI SOSTEGNO

SCALA 1:20



# SEZIONE C-C MURO DI SOSTEGNO

SCALA 1:20





COMUNE DI BORNO  
PROVINCIA DI BRESCIA

Protocollo n° 5849  
Data rilascio 01.07.2022

Numero Seriale Marca da Bollo  
012008646246841

Oggetto : <b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	Identificativo Pratica : <b>PDC 2022/16</b>
---	--

Vista la domanda presentata dalla società [REDACTED] in data 08/06/2022 al protocollo Comunale n.4933 intesa ad ottenere il permesso di costruire per le seguenti opere:  
OPERE IN SANATORIA PER LA TRASLAZIONE DI EDIFICIO  
in Via Palardo ed insistenti sui seguenti mappali : mappale 4124 foglio 3

### **IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e il D.P.R. n. 380 del 2001;

Visti il Piano Regolatore Generale e il Regolamento Edilizio Comunale vigenti

### **RILASCIA IL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE** **IN SANATORIA** **ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001**

Alla società [REDACTED] salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione dei lavori sopra indicati, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24/1/1953, n° 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle condizioni particolari di seguito riportate il presente permesso di costruire per l'intervento di:  
OPERE IN SANATORIA PER LA TRASLAZIONE DI EDIFICIO  
in Via Palardo ed insistenti sui seguenti mappali : mappale 4124 foglio 3

Piazza Giovanni Paolo II - 25042 BORNO (BS)

C.F. : 00701670176 - P.IVA 00575440987

Tel. 0364.41000 - Fax 0364.310615

Ufficio Tecnico Tel. 0364.311905 - e-mail: uff.tecnico@comune.borno.bs.it





COMUNE DI BORNO  
PROVINCIA DI BRESCIA

- Titolare del Permesso di Costruire :



- Tecnico Incaricato :  
Delasa Maria codice fiscale DLSMRA84C48E704B  
con studio tecnico in Lago Aldo Moro 3 a Rogno

Formano parte integrante del presente permesso di costruire gli elaborati e le tavole grafiche allegate alla richiesta di permesso di costruire di cui al protocollo 4933 in data 08/06/2022 e le integrazioni successivamente inoltrate e di seguito riportate:  
Protocollo 5744 del 28.06.2022

Contributo di costruzione determinato ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. n. 380 del 2001:

Il rilascio del permesso in sanatoria è stato subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è stata calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Oneri di urbanizzazione Primari versati in data 27.06.2022 pari a € 495,34

Oneri di urbanizzazione Secondari versati in data 27.06.2022 pari a € 1238,36

Costo di Costruzione versato in data 27.06.2022 pari a € 664,98

**Il rilascio del Permesso di costruire non incide sui diritti di terzi che dovranno essere rispettati.**

### **Il Responsabile dello Sportello Unico dell' Edilizia**

Architetto Francesco Nicolini

*Atto firmato digitalmente ai sensi degli artt. 12 co. 2 e 71 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82*

*Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. di Brescia, ai sensi dell'articolo 21 della legge n. 1034 del 1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.*

*L'avviso di rilascio del presente Permesso di Costruire verrà affisso per estratto all'albo pretorio e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.*

*Il presente Permesso di Costruire, ai sensi dell' art. 20 comma 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 viene notificato mediante trasmissione del presente tramite mail PEC al sig. Delasa Maria delegato dal proprietario alla ricezione delle comunicazioni previste dalla presente procedura amministrativa al seguente indirizzo : maria.delasa@geopec.it*

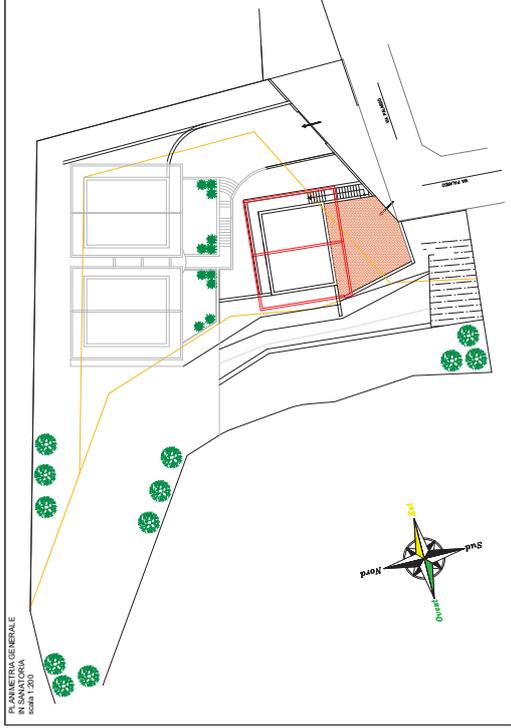
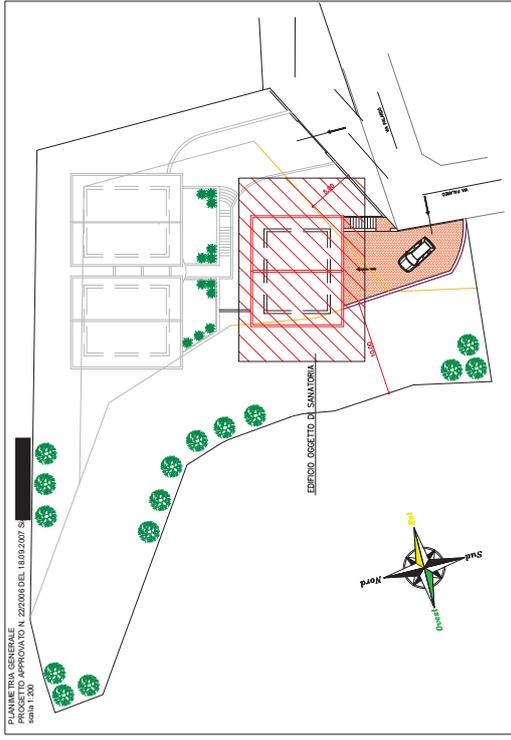
Piazza Giovanni Paolo II - 25042 BORNO (BS)

C.F. : 00701670176 - P.IVA 00575440987

Tel. 0364.41000 - Fax 0364.310615

Ufficio Tecnico Tel. 0364.311905 - e-mail: uff.tecnico@comune.borno.bs.it





IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

COMUNE DI BORNO	PROVINCIA DI BRESCIA
OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER TRASLAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE	TAV. 01 PIANTE SITUAZIONE DI FATTO, PROGETTO E RAFFRONTO
	DATA: 03.06.2022
	SCALA: 1:100
	IL TECNICO: GEOM. DELASA MARIA Largo A. Moro N. 3, Rogno (BG) TEL. 340.0064560