

Geom. Ines Tonsi

con studio a Pisogne (BS) 25055 – Frazione Gratacasolo, via Comarolo n. 8

Tel. 0364.89466, Fax 0364.899565, e-mail: studio.itonsi@gmail.com

TRIBUNALE DI BRESCIA

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

MAGISTRATO: **Dr.ssa Vincenza Agnese**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **24.06.2015**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: _____

Dati generali del bene

Valore stimato euro: **447.710,00 €**

Quota di proprietà: 1/1 Controspazio Immobiliare s.r.l.

Distinti in catasto NCEU: Sezione *NCT foglio 10 mappale 541 subalterno 1 graffato al mappale 602*

Comproprietari: *NO*

Divisibilità dell'immobile: *NO*

Problematiche e/o note particolari



Si (vedi pagina 11)



No





Studio Tecnico
Geom. Ines Tonsi
P.IVA 03164970984
C.F. TNS NSI 60E54 Z133P
Albo geometri Brescia 3803

PREMESSA:

La presente perizia ha lo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile sito in Comune di Palazzolo sull'Oglio in Via Malogno.

L'edificio intero, è storicamente definito "Cascina Ventighette"; trattasi di ampia porzione da cielo a terra, compresa area esclusiva e barchessa (edificio rurale di servizio, tipico dell'architettura della villa veneta, destinato a contenere gli ambienti di lavoro, dividendo lo spazio del corpo centrale della villa, riservato ai proprietari, da quello dei contadini. Di norma le barchesse erano caratterizzate da una struttura porticata ad alte arcate a tutto sesto ed adibite ai servizi: dalle cucine, alle abitazioni dei contadini, alle stalle e agli annessi rustici (rimessa per arnesi agricoli, magazzino per scorte alimentari ed altro)).

1- IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

L'edificio è sito in zona periferica, nelle vicinanze della S.P. 469 (piccola circonvallazione) ai confini della zona residenziale.

Il fabbricato, nel suo complesso, presenta evidenti caratteristiche storico-agricole; infatti da indagini esperite dalla sottoscritta, la cascina risulta esistere già nella mappa del 1846 (*Allegato 3c*).

È stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo Sull'Oglio in data 09.07.2015 e la sottoscritta ha potuto accedere solo il 07.09.2015 (*Allegato 12a-12b-12c*).

L'immobile, da tempo inutilizzato e non abitabile, necessita di opere di ristrutturazione importanti.

Confina a Nord ed a Est con area mappale 539, a Sud ed a Ovest con la Via Malogno (*Allegato 3a*).



I dati catastali risultano:

- Sezione NCT foglio 10 Mappale 541 sub. 1 graffato con sezione NCT foglio 10 Mappale 602 categoria A/3 classe 1 vani 19,5 rendita catastale € 1.057,45 (*Allegato 2a*).

La ditta intestataria catastalmente risulta:

- proprietà 1/1.

La proprietà deriva da Atto pubblico (istrumento) del 21.09.2006 rep. 17023 Notaio Ambrosetti Sergio di Palazzolo Sull'Oglio (BS) registrato il 02.10.2006 n. 30189.

L'unità immobiliare risulta inserita in modo corretto nella banca dati catastale, variazione per divisione prot. BS0569432 del 14.12.2011 (*Allegato 2b-2c*).

2- SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso costituente la "Cascina Ventighette", è formato da un edificio principale composto da tre piani (terra, primo e secondo), da un edificio secondario (barchessa) costituito da due piani (terra e primo), a cui si sono aggiunte varie tettoie (accessori) ad unico piano. Inoltre vi è un'ampia area, debitamente recintata, di circa mq. 1.550,00 (*Allegato 10a-10b-10c-10d*).

Il complesso, è stato suddiviso in 3 proprietà distinte, di cui il sub. 1 è oggetto della presente perizia.

La porzione in oggetto, è divisa da cielo a terra in un'unica unità immobiliare costituita da:

1. Locali a piano terra (n. 6), loggiato, 3 locali di deposito (barchessa) e cortile esclusivo di circa mq. 1.550,00;
2. Locali a piano primo (n. 5), loggiato, 2 locali sottotetto (barchessa);
3. Locali a piano secondo (n. 3), ampio loggiato.

Si precisa che l'unità immobiliare, non ha alcun diritto sulle parti comuni, infatti nell'elaborato planimetrico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate è definito il mappale 541 sub. 4 come bene comune non censibile (corte comune ai sub. 2 e 3).

Il complesso, verte in totale abbandono, privo di impianti a norma con solai intermedi in legno e/o travetti prefabbricati, come il tetto che presenta copertura in coppi e parte in materiale contenete cemento amianto.

Il cortile, seppure non identificato completamente sul posto, è destinato a orto e parte a prato.



3- STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta posseduto dalla ditta esecutata e
l'accesso mi è stato consentito accompagnata dall'Arch. Lucio Chiari.

4- ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Non esistono vincoli, formalità o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, e neppure contratti di locazione.

5- ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE VERRANNO CANCELLATE

- Iscr. 21673/5375 del 25.05.2010 (*Allegato 4a-4b-4c-4d-4e-4f*)
Ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa, con sede a Brescia, ed a carico della

Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile identificato con il mappale numero 541 di competenza della oltre ad altri immobili di proprietà del

Si precisa, altresì, che la suddetta ipoteca è stata annotata in data 13.12.2012 ai numeri 42883/6712 per la sospensione per un periodo di 16 (sedici) mesi della durata del mutuo, ed integrazione della garanzia con immobili in Comune di Credaro (BG).

- Iscr. 2276/1528 ed 2277/1529 del 19.01.2012 (*Allegato 4g-4h-4i e Allegato 4l-4m-4n*)
Servitù di passaggio pedonale e carraio e di posa di impianti tecnologici, costituite con atti di compravendita, una a carico del mappale numero 602 (graffato con il mappale 541 sub. 1, ed a favore del mappale 541 sub. 2 graffato al mappale 604 sub. 2, costituita per destinazione del padre di famiglia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 Codice Civile, l'altra sul mappale 541 sub. 2 graffata al mappale 604



sub. 2, avranno diritto di accesso dallo scivolo che sarà realizzato sul lato est del mappale 541 sub. 1 graffato al mappale 602, sul quale a seguito della vendita in oggetto, si è costituita servitù di passaggio sul predetto scivolo, si è precisato che la parte acquirente non dovrà sostenere alcuna spesa condominiale.

- Iscr. 12190/1942 del 15.04.2014 (*Allegato 4o-4p-4q*)
Ipoteca giudiziale a favore di _____, ed a carico della _____ per la somma complessiva di euro 9.000,00.

- Iscr. 39552/26476 del 10.12.2014 (*Allegato 4r-4s*)
Pignoramento immobiliare a favore della _____ ad a carico della Società _____ per un credito di euro 490.494,87 oltre a interessi e spese. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

6- VERIFICHE DI REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il P.G.T. dal Comune di Palazzolo sull'Oglio in vigore è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 21.07.2012 n. 43 e pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2013. L'edificio, e l'area sono classificati in zona:

Art. 34 - Cascine di valore storico testimoniale (*Allegato 3b*)

Art. 34.1 Definizione

1. Identificate con apposita perimetrazione nelle tavole n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo" e n. 30 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio", in scala 1:1.000, comprende le cascine, i nuclei agricoli, le relative aree di pertinenza, di origine storica e aventi rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale inglobate nel tessuto urbano consolidato.



2. Trattasi di complessi edilizi che nei tessuti insediativi di Palazzolo sull'Oglio assumono il significato di "edifici superstiti", considerato che in epoca recente il processo evolutivo urbano ha interessato anche ambiti di margine, caratterizzati da preesistenze agricole. Per questo tali edifici vanno salvaguardati nelle loro caratteristiche essenziali quali reperti della civiltà contadina sopravvissuti nella città consolidata.

Art. 34.2 Finalità e obiettivi

1. Per tali nuclei è quindi perseguita la conservazione, la tutela e la valorizzazione della leggibilità dell'origine rurale dei complessi edilizi, con particolare riferimento alla tutela e alla conservazione dell'impianto complessivo, delle strutture, degli elementi originari e delle relazioni che queste componenti fra loro stabiliscono determinandone il valore storico, architettonico e tipologico.

Art. 34.3 Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. Nelle Cascine di valore storico testimoniale la destinazione principale è quella residenziale (punto "a" del precedente articolo 19), ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici. Sono inoltre consentite, quali destinazioni d'uso complementari/compatibili alla residenza, tutte le destinazioni complementari/compatibili alla residenza (rispettivamente punti "b" ed "e" di cui al precedente articolo 19) che potranno però essere insediate esclusivamente al piano terra ed al piano primo degli edifici e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) per quanto riguarda le destinazioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al piano primo solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante;
- b) il commercio al dettaglio è consentito fino al limite dell'esercizio di vicinato;
- c) non sono consentiti il commercio specializzato nella vendita di beni strumentali e atipici a consegna differita, il commercio all'ingrosso, i distributori di carburanti e servizi annessi, i centri di telefonia in sede fissa le Discoteche.



2. Destinazioni d'uso escluse: Sono escluse le altre destinazioni principali ed in particolare:

- a) Destinazione produttivo: sono escluse tutte le destinazioni previste con la sola eccezione delle attività artigianali di servizio non moleste e inquinanti, con SIp inferiore a mq. 250 e compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza.
- b) Destinazione agricola: tutte ad eccezione di quelle esistenti.

3. Le destinazioni principali e complementari sono comunque inammissibili se il loro inserimento non sia compatibile con le tipologie esistenti e/o comporti alterazioni architettoniche degli edifici o dell'assetto e della organizzazione del complesso esistente in contrasto con il mantenimento dei caratteri storico-architettonici, le norme generali e le modalità di intervento ammesse per i singoli edifici.

4. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.

5. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

6. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Art. 34.4 Modalità d'intervento

1. Per i fabbricati principali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
- e) è consentito il riutilizzo delle logge, a condizione che la chiusura avvenga con serramenti lignei e vetrate a specchiatura larga;



f) ove per necessità distributive e funzionali non sia possibile disimpegnare i locali al piano terra, è consentita la realizzazione di un disimpegno, anche in muratura, sul fronte occupato da porticati. Tale disimpegno non potrà avere, rispetto al muro maestro esistente, la sporgenza massima di m 1,20 escluso il nuovo tamponamento. Ciò a condizione che la profondità residua dei porticati preesistenti, mantenga comunque una profondità aperta minima di almeno m 2,50; la formazione del disimpegno, è consentita a condizione che lo stesso venga realizzato in modo unitario, su tutto il fronte della casina, indipendentemente da eventuali divisioni proprietarie.

2. Tutti gli interventi sopra elencati devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali e devono in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi di consolidamento o di parziale rinnovo delle strutture portanti verticali, potranno riguardare unicamente le pareti portanti verticali interne con mantenimento invece di quelle esterne;
- b) per il rinnovo parziale o totale delle strutture portanti orizzontali è fatto obbligo di utilizzare il materiale ligneo e sono consentite modeste variazioni della quota di imposta altimetrica (variazione massima 35 cm);
- c) nel caso del ripristino della copertura, è fatto obbligo il mantenimento del disegno originario e l'impiego di materiale ligneo. Sono consentite modeste variazioni delle pendenze delle falde finalizzate all'innalzamento della linea di gronda non maggiore di 30 cm ed a condizione che la pendenza della falda sia non inferiore al 30%;
- d) è obbligatorio il mantenimento della partitura degli elementi verticali di facciata (sequenza di pilastri) che caratterizzano i porticati e le logge e degli ambienti voltati eventualmente esistenti ai piani terra;
- e) è consentita la formazione di nuove aperture in analogia con le preesistenti per dimensione e forma;
- f) è ammesso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio, a condizione che non interessino locali voltati eventualmente esistenti.
- g) la posa sulle coperture di eventuali pannelli solari, termici e/o fotovoltaici, è consentita esclusivamente alle condizioni che i pannelli siano integrati alla copertura stessa assecondandone la partitura. In ogni caso dovrà essere



mantenuta la leggibilità della falda in coppi e non sono consentite soluzioni che prevedono la totale copertura della falda con pannelli.

3. Per i fabbricati accessori sono ammessi i seguenti interventi:

- a) limitatamente ai fabbricati accessori che compongono il complesso edilizio, fermo restando la preventiva verifica della loro conformità edilizia, è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione planimetrica, nel rispetto della superficie coperta e della volumetria esistenti, solo al fine di comporre una morfologia d'insieme coerente con i caratteri connotativi degli insediamenti rurali tradizionali;
- b) sono in ogni caso da salvaguardare i fabbricati accessori con caratteristiche di pregio storico architettonico, quali a mero titolo esemplificativo portici, barchesse, fienili, ecc.;
- c) tali fabbricati possono essere riutilizzati per la formazione di accessori alla residenza, purché il loro tamponamento avvenga con materiale ligneo o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che ripresentino soluzioni architettoniche tradizionali, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e dei caratteri originari, anche di omogeneità e ritmicità della facciata;
- d) nel caso di fabbricati accessori a 2 piani, il piano primo potrà essere recuperato a fini residenziali, purché nel rispetto delle modalità d'intervento prescritte per i fabbricati principali.

Art. 34.5 Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = pari all'esistente fatti salvi gli interventi relativi ai portici, loggiati e fabbricati accessori, sopra indicati
- b) H = pari all'esistente in colmo ed in gronda
- c) R_c = pari all'esistente
- d) R_p = pari all'esistente
- e) D_s = esistente o superiore; potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = esistente o superiore
- g) D_F = esistente o superiore



Art. 34.6 Prescrizioni particolari relative agli spazi comuni

1. Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.
2. Eventuali pavimentazioni per quanto riguarda le corti e le aree pertinenziali adiacenti gli edifici dovranno essere realizzate in materiali tradizionali (es.: pietra di Sarnico, acciottolati, pietra serena, etc...).

Si precisa che l'intero complesso è stato oggetto di piano di recupero convenzionato con atto notaio Peperoni rep. 6842/3762 registrato a Chiari il 16.07.2012 n. 2132 serie 1T trascritto a Brescia il 17.07.12 n. 25406/17611 (*Allegato da 6a fino 6z*).

Successivamente, in data 03.09.12 prot. 22237 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire (*Allegato 5a-5b-5c-5d-5e*) con un progetto che, per la porzione oggetto di perizia, prevede la ristrutturazione e la creazione di un piano interrato con accesso da scivolo coperto, (comune con altra proprietà) per la creazione di 10 autorimesse, con annesso locale cantina, vano scala ed ascensore. Al piano terra è prevista la realizzazione di n. 2 abitazioni nel corpo principale, mentre nella barchessa, sono stati progettati 2 villini con a piano terra zona giorno e a piano primo zona notte.

Al piano primo e secondo del corpo principale sono previsti altri 2 + 2 appartamenti.

Tale progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia con verbale n. 30002 del 22.11.2012 a cui è seguita richiesta di integrazione (*Allegato 7a-7b*).

Successivamente la proprietà, non ha mai ottemperato e/o risposto alla sopracitata richiesta del Comune di Palazzolo Sull'Oglio. A precisa domanda del C.T.U. all'Arch. Picciotto (Responsabile Settore Urbanistico) ..." se la proprietà dovesse oggi integrare e rispondere alla Vostra del 03.12.2012, potrebbe essere ancora rilasciato il Permesso di Costruire su quel progetto presentato a suo tempo?" la risposta è stata affermativa.

7- CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato, è quello comparativo, in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ad edilizia, urbanistica ed età. Le fonti di informazione sono state l'Agenzia del



Territorio di Brescia, Banca dati delle quotazioni immobiliari, ufficio tecnico del Comune di Palazzolo Sull'Oglio (ufficio edilizia privata) e diverse agenzie immobiliari in loco.

Sulla base delle suddette indagini, in linea con il sistema di valutazione internazionale, con il metodo del confronto di mercato non è stato possibile una parametrizzazione, in quanto gli elementi non erano sufficienti, ma soprattutto, la presente perizia, deve essere considerata come condizionata dalla costrizione della vendita forzata e, pertanto, al di fuori del mercato libero.

Alla luce di quanto sopra, comunque dalle indagini effettuate come sopra specificato, si evince che gli immobili a destinazione residenziale in zona, hanno un valore oscillante tra i 1.100,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.

Considerando, la localizzazione, la condizione di vendita, la sottoscritta ritiene equo un valore di 400,00 €/mq che, nei conteggi successivi, verrà parametrato alle destinazioni d'uso dei locali. Precisando, altresì, che il prezzo al mq. è scaturito anche dalla considerazione che l'immobile, così come risulta dai documenti in possesso della sottoscritta, essendo inoltre un edificio di vecchia costruzione, la superficie delle murature ha un incidenza maggiore degli edifici di più recente edificazione.

Si precisa, infine, che la SLP che viene considerata, è pari a quella esistente indicata nel progetto presentato in Comune.

Calcolo valore:

- Piano terra

Cascina mq. 385,00 x 400,00 € = 154.000,00 €

Barchessa mq. 112,75 x 400,00 € = 45.100,00 €

Tettoie mq. (58,80+4,70+22,30) x 400 € x 0,25 = 8.580,00 €

TOTALE: 207.680,00 €

- Piano primo

Cascina mq. 295,00 x 400,00 € = 118.000,00 €

Barchessa mq. 112,75 x 400,00 € = 45.100,00 €

TOTALE: 163.100,00 €

- Piano secondo

Cascina mq. 295,00 x 400,00 € x 0,40 = 47.200,00 €

- Terreno mq. 2050,00 – (112,75 + 385,00) = mq. 1.552,25

1.552,25 x 400,00 € x 0,10 = 62.090,00 €

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE IN PERIZIA: 480.070,00 €



A cui dedurre:

- Tetto in amianto: mq. 200,00 x 20,00 €/mq= 4.000,00 € (per smaltimento)
- Cessioni aree per ottemperare alla convenzione con il comune di Palazzolo sull'Oglio:

Vengono ceduti: 954,50 mq. (complessivamente)

La parte da cedere della è pari a:

S.L.P. esistente da Piano di recupero (*Allegato 11a*)= mq. 1.731,20

Porzione = 1.286,30

$[(954,50/1.731,20) \times 1.286,30] = 709,00$ mq. di area da cedere

Costo dell'urbanizzazione totale € 115.538,54

$[(115.538,54/1.731,20) \times 1.286,30] = € 85.846,36$

Pertanto, il valore finale dell'immobile in perizia è:

Valore totale – spese smaltimento amianto – valore dell'area da cedere al Comune=
480.070,00 € - 4.000,00 € - (709,00 x 400,00 € x 0,10)= 447.710,00 €

Pertanto il valore totale del bene in perizia è di 447.710,00

N.B. Si precisa che ai sensi della D.G.R. n. XVIII/8745 del 2008 punto 9.2 s.m.i. l'edificio NON necessita di Certificazione Energetica prima della formalizzazione della vendita.

Pisogne, 21.09.2015

IL TECNICO



Allegati:

- **Allegato 1a-1b-1c-1d-1e-1f:** Fotografie;
- **Allegato 2a-2b-2c-2d-2e-2f:** Visura, scheda catastale, elaborato planimetrico e elenco subalterni;
- **Allegato 3a-3b-3c:** Estratto di mappa, estratto P.G.T., estratto di mappa del 1846;
- **Allegato 4a-4b-4c-4d-4e-4f-4g-4h-4i-4l-4m-4n-4o-4p-4q-4r-4s:** Iscrizioni ipotecarie;
- **Allegato 5a-5b-5c-5d-5e:** Richiesta Permesso di Costruire;
- **Allegato 6a-6b-6c-6d-6e-6f-6g-6h-6i-6l-6m-6n-6o-6p-6q-6r-6s-6t-6u-6v-6w-6x-6y-6z:** Atto di convenzionamento con il Comune di Palazzolo Sull'Oglio;
- **Allegato 7a-7b:** Avviso di rilascio Permesso di Costruire;
- **Allegato 8a-8b-8c:** Atto di proprietà immobile;
- **Allegato 9a-9b-9c-9d-9e-9f-9g-9h-9i-9l-9m:** Visura Storica camerale "Controspazio Immobiliare srl";
- **Allegato 10a-10b-10c-10d:** Pianta e sezioni fabbricato;
- **Allegato 11a:** Calcolo S.L.P del fabbricato;
- **Allegato 12a-12b-12c:** Richiesta di accesso agli atti con ricevute.



- FOTOGRAFIA N° 1 -
Vista fabbricato principale e accesso



- FOTOGRAFIA N° 2 -
Vista fabbricato principale e accesso



- FOTOGRAFIA N° 3 -
Vista fabbricato principale



- FOTOGRAFIA N° 4 -
Vista fabbricato principale



- FOTOGRAFIA N° 5 -
Vista interna del fabbricato principale



- FOTOGRAFIA N° 6 -
Vista interna del fabbricato principale



Studio Tecnico Geom. Ines Tonsi

25055 Gratacasolo - Via Comarolo n° 8 - Tel 0364/89466 - Fax 0364/899565 – e-mail: studio.itonsi@gmail.com



- FOTOGRAFIA N° 7 -
Vista accesso al fabbricato



- FOTOGRAFIA N° 8 -
Vista cortile esclusivo



- FOTOGRAFIA N° 9 -

Vista barcassale



- FOTOGRAFIA N° 10 -

Vista barcassale



Studio Tecnico Geom. Ines Tonsi

25055 Gratacasolo - Via Comarolo n° 8 - Tel 0364/89466 - Fax 0364/899565 – e-mail: studio.itonsi@gmail.com



- FOTOGRAFIA N° 11 -

Vista barcassale e tettoie



- FOTOGRAFIA N° 12 -

Vista barcassale e tettoie



Studio Tecnico Geom. Ines Tonsi

25055 Gratacasolo - Via Comarolo n° 8 - Tel 0364/89466 - Fax 0364/899565 – e-mail: studio.itonsi@gmail.com





Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2015

Data: 25/06/2015 - Ora: 17.45.02 Fine
Visura n.: T267166 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALAZZOLO SULL'OGGIO (Codice: G264)		
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA		
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 10 Particella: 541 Sub.: 1		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	NCT	10	541	1			A/3	1	19,5 vani	Euro 1.057,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/08/2012 n. 32900.1/2012 in atti dal 16/08/2012 (protocollo n. BS0237469) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
	NCT		602								
Indirizzo											
VIA MALOGNO piano: T-1-2;											
Annotazioni											
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G264 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 541

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

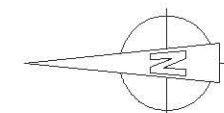
Visura telematica



Data: 25/08/2015 - n. T274562 - Richiedente: TNSNS160E54Z133P
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 10
Particella: 541
Subalterno: 1

Compilata da:
Lissana Piergiovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 2865



10 metri

Data: 25/06/2015 - n. T274562 - Richiedente: TNSNSI60E54Z133P
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2015 - Comune di PALAZZO PAVONE (G264) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 10 - Particella: 541 - Subalterno: 1 >
Ultima planimetria in atti
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

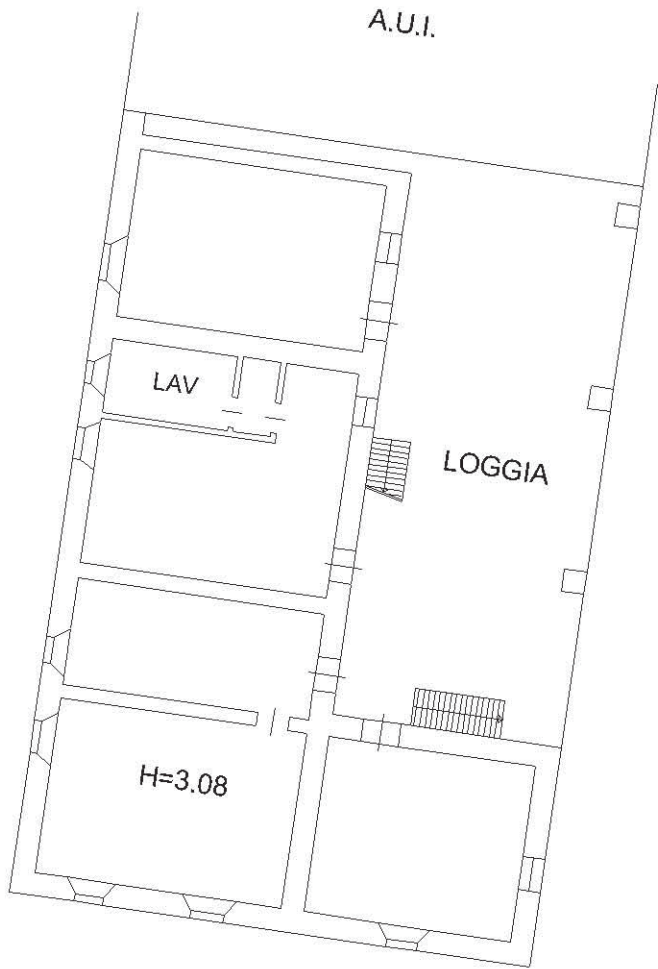
n.2 Scala 1: 200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

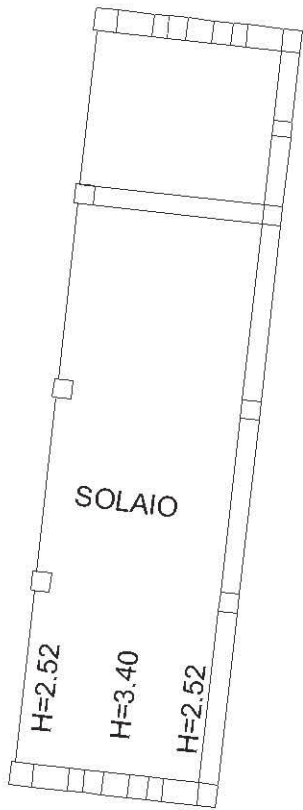
Dichiarazione protocollo n. BS0569432 del 14/12/2011
(G264) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 10 - Particella: 541 - Subalterno: 1 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzo Sull'oglio
Via Malogno civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 10
Particella: 541
Subalterno: 1

Allegato 2c
Compilata da:
Lissana Piergiovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 2865

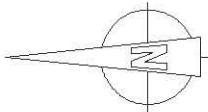


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Firmato Da: TONSI INES Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7b9ada4143d969a2e433b5b42b219b71b



10 metri

Data: 25/06/2015 - n. T274562 - Richiedente: TNSNSI60E54Z133P

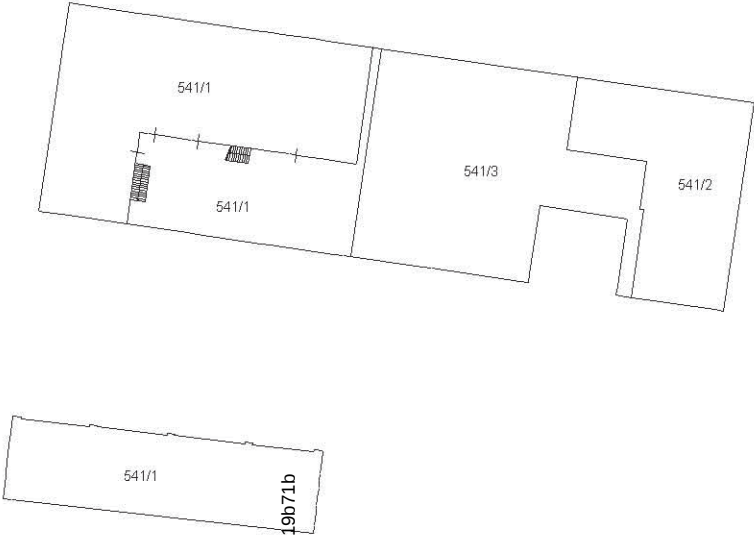
Data: 25/06/2015 - n. T269085 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

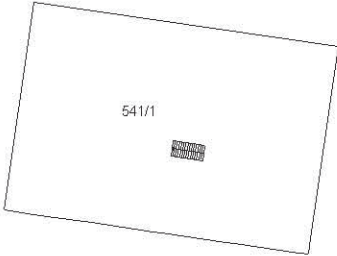
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Lissana Piergiovanni	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 2865
Palazzolo Sull'Oglio (G264) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 10 - Particella: 541 - Elaborato planimetrico >				
Comune di Palazzolo Sull'oglio	Sezione: NCT	Foglio: 10	Particella: 541	Protocollo n. BS0569432 del 14/12/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 557293 del 30/11/2011 Scala 1 : 500		



PIANO TERRA

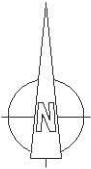


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Firmato Da: TONSI INES Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7b9ada4143d969a2e13b5b42b219b71b



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PALAZZOLO SULL'OGGIO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PALAZZOLO SULL'OGGIO	NCT	10	541	557293	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
1	via malogno		T-1 2		
2	via malogno		T-1		
3	via malogno		T-1		
4	via malogno		T		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO					
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (GRAFF. AL MAPP.602)					
LOCALE DI DEPOSITO (GRAFF. AL MAPP.604/2)					
LOCALE DI DEPOSITO (GRAFF. AL MAPP.604/1)					
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AL MAPP.541 SUB.2 (GRAFF. AL MAPP.604/2) - 3 (GRAFF. AL MAPP.604/1)					
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PALAZZOLO SULL'OGGIO	NCT	10	602	557293	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
	via malogno		T-1 2		
DESCRIZIONE					
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (GRAFF. AL MAPP.541/1)					
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PALAZZOLO SULL'OGGIO	NCT	10	603	557293	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
	via malogno		T		
DESCRIZIONE					
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AL MAPP.541 SUB.2 (GRAFF. AL MAPP.604/2) - 3 (GRAFF. AL MAPP.604/1)					
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PALAZZOLO SULL'OGGIO	NCT	10	604	557293	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
1	via malogno		T-1		
2	via malogno		T-1		
DESCRIZIONE					
LOCALE DI DEPOSITO (GRAFF. AL MAPP.541/3)					
LOCALE DI DEPOSITO (GRAFF. AL MAPP.541/2)					

Unità immobiliari n. 9

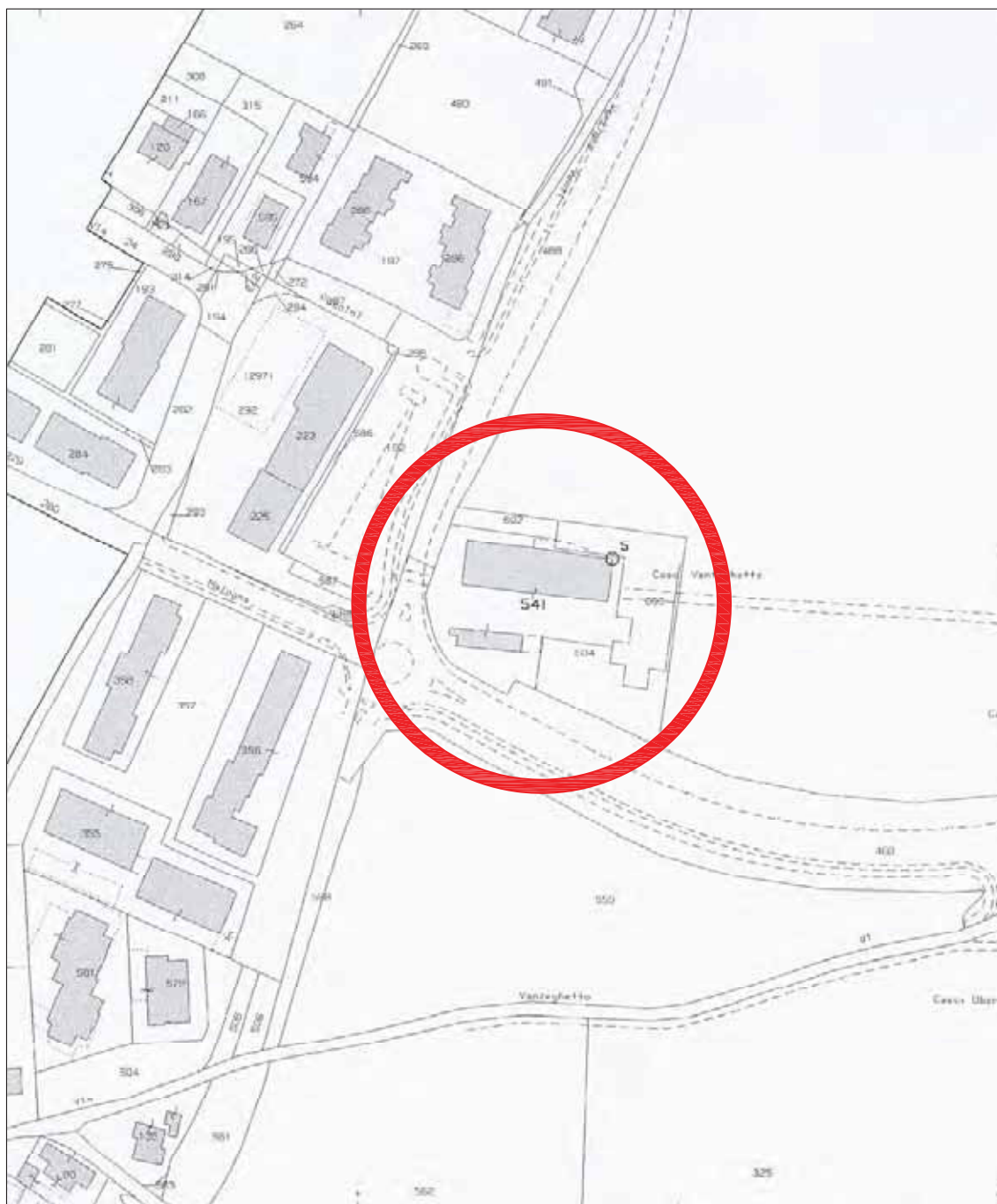
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



ESTRATTO MAPPA

Scala 1:2000



Comune di Palazzolo Sull'Oglio Sezione NCT Foglio 10 Mappale 541 Subalterno 1
graffato al Mappale 602

STUDIO TECNICO GEOM. INES TONSI

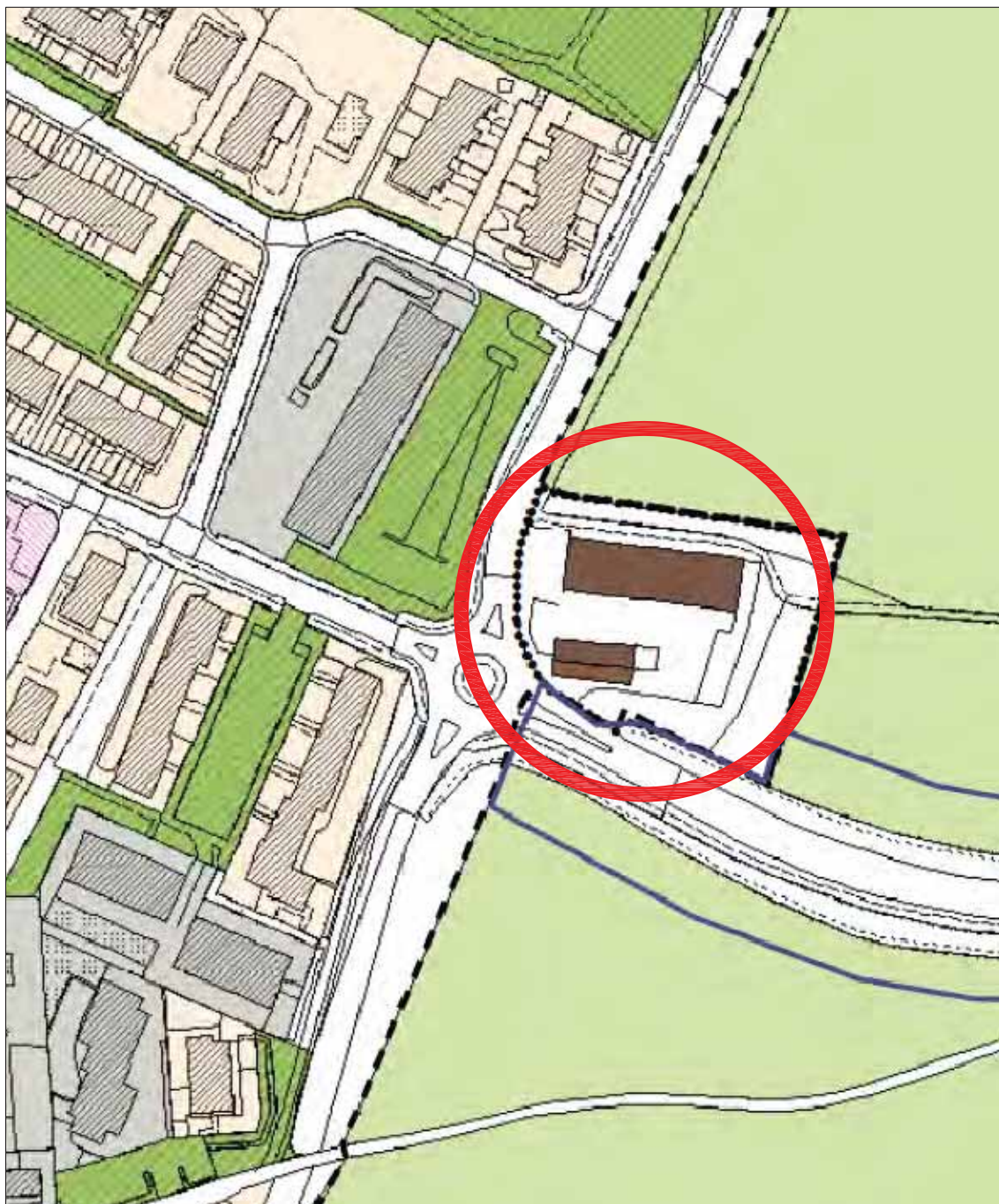


25055 Gratacasolo (Bs) - Via Comarolo n. 8 - Tel 0364/89466 fax 0364/899565 e-mail: studio.itonsi@gmail.com



ESTRATTO P.G.T.

Scala 1:2000

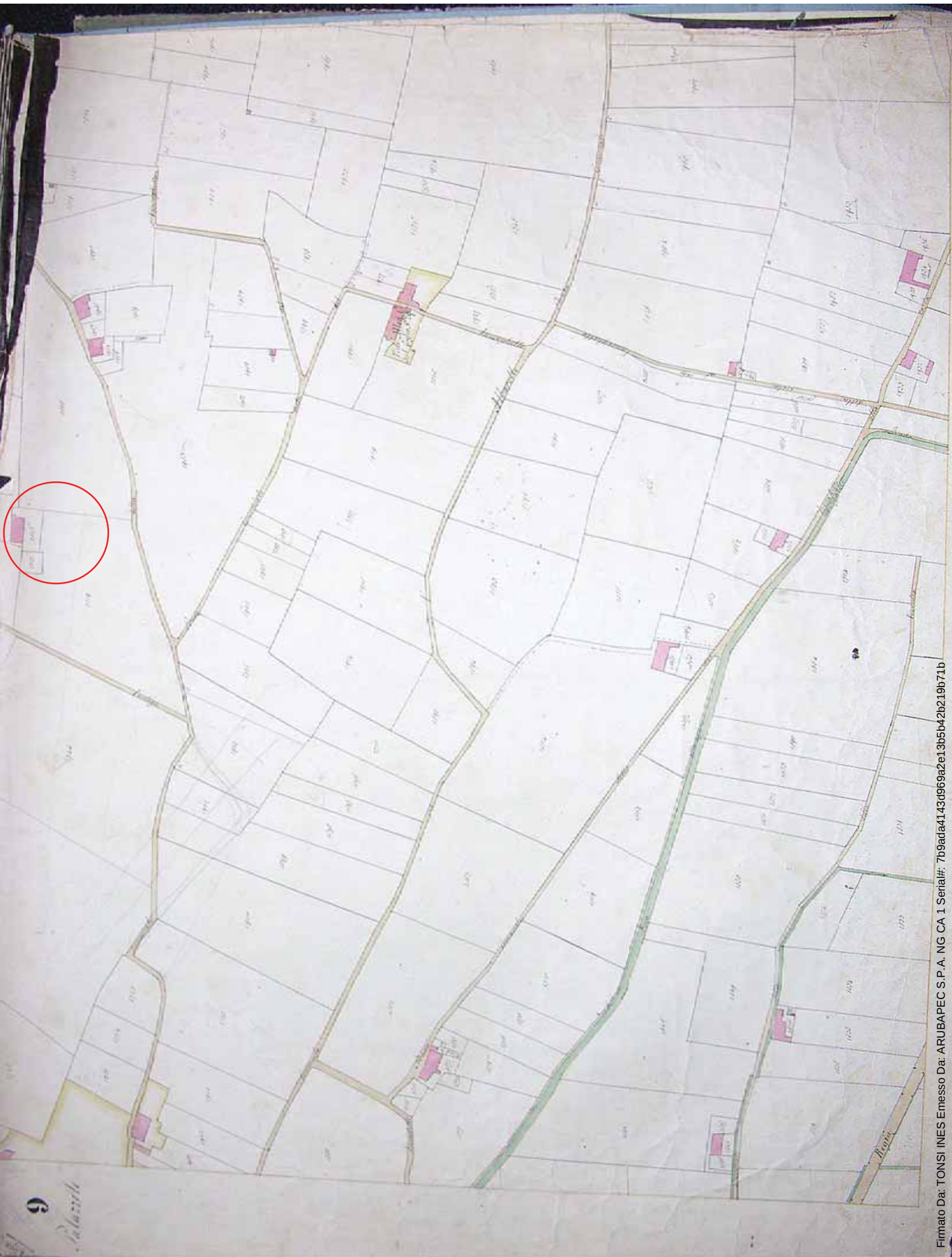


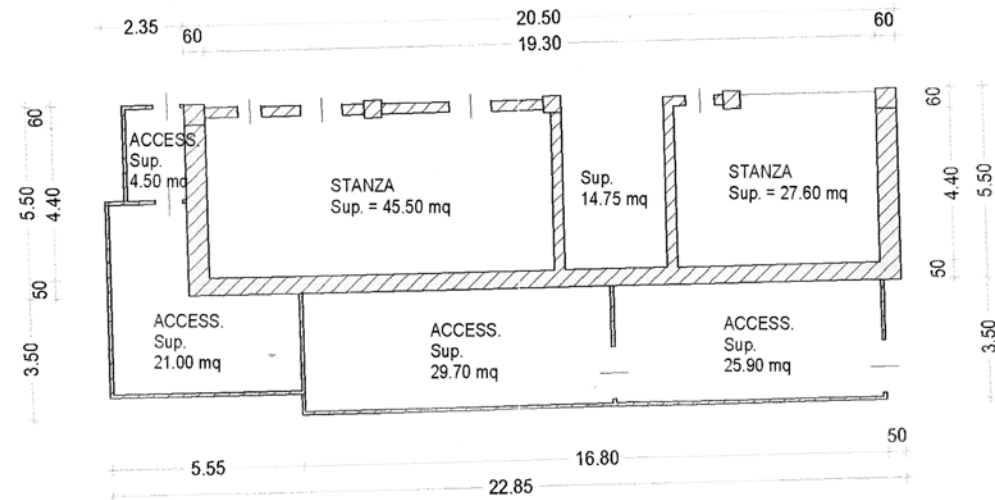
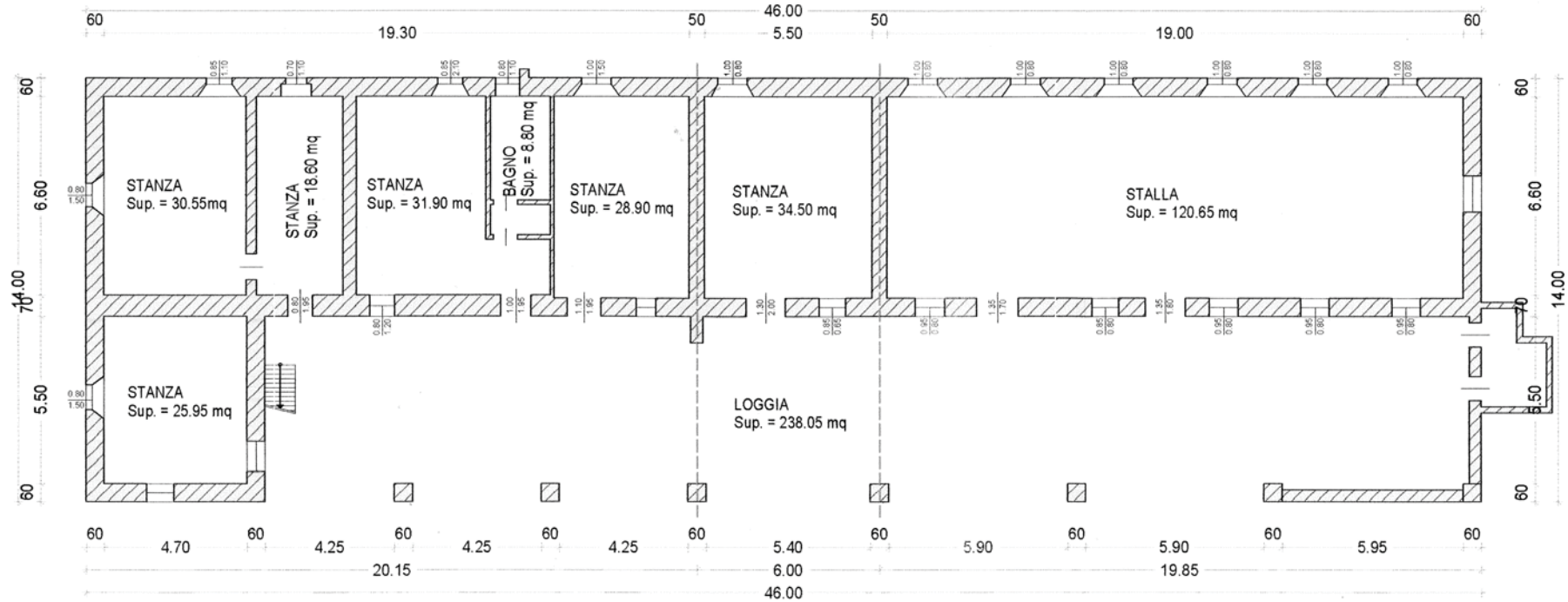
Art. 34 Cascine di valore storico testimoniale

STUDIO TECNICO GEOM. INES TONSI 

25055 Gratacasolo (Bs) - Via Comarolo n. 8 - Tel 0364/89466 fax 0364/899565 e-mail: studio.itonsi@gmail.com



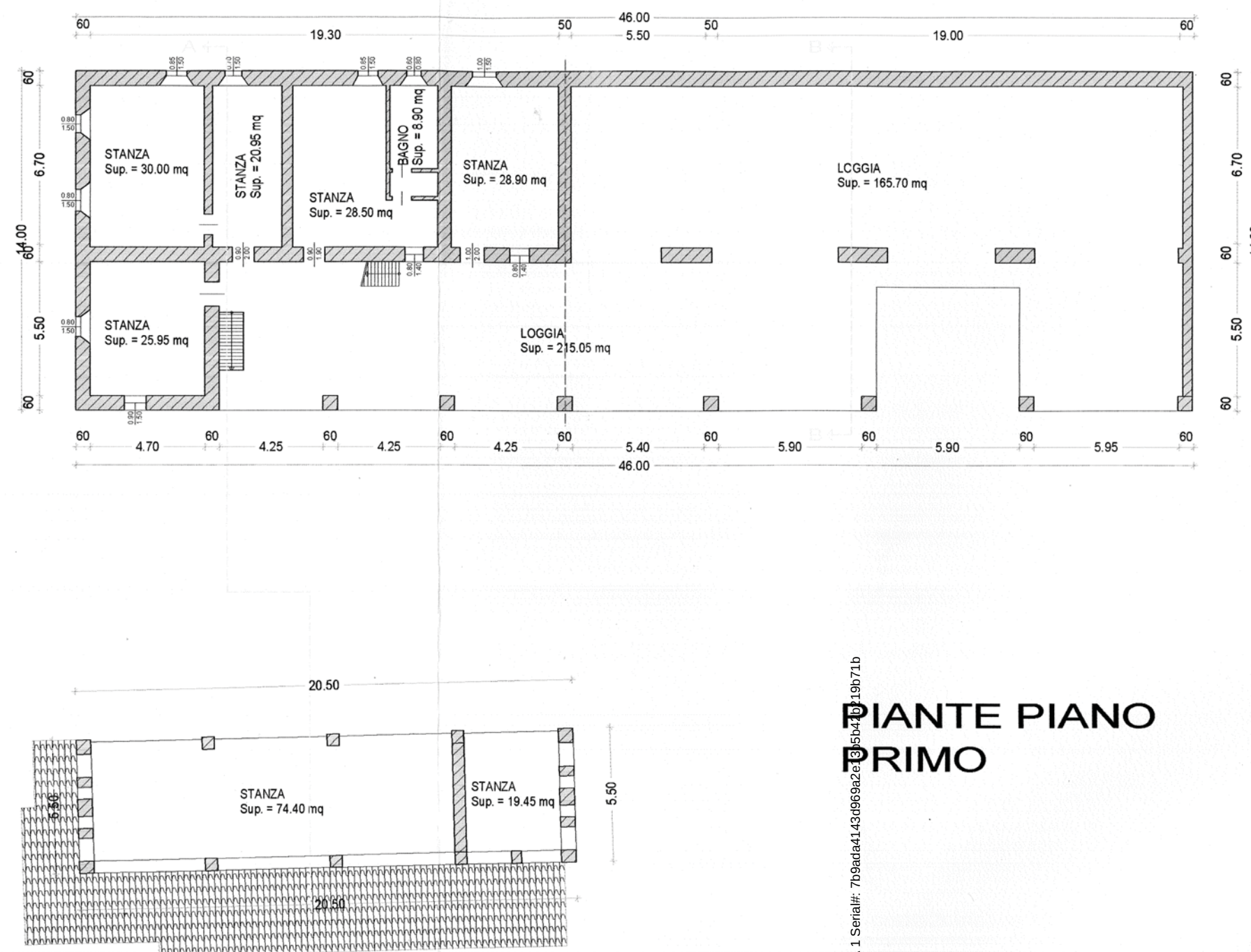




PIANTE PIANO TERRA

Firmato Da: TONISI INES Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7b9ada4143d969a2e13b5b42b219b71b

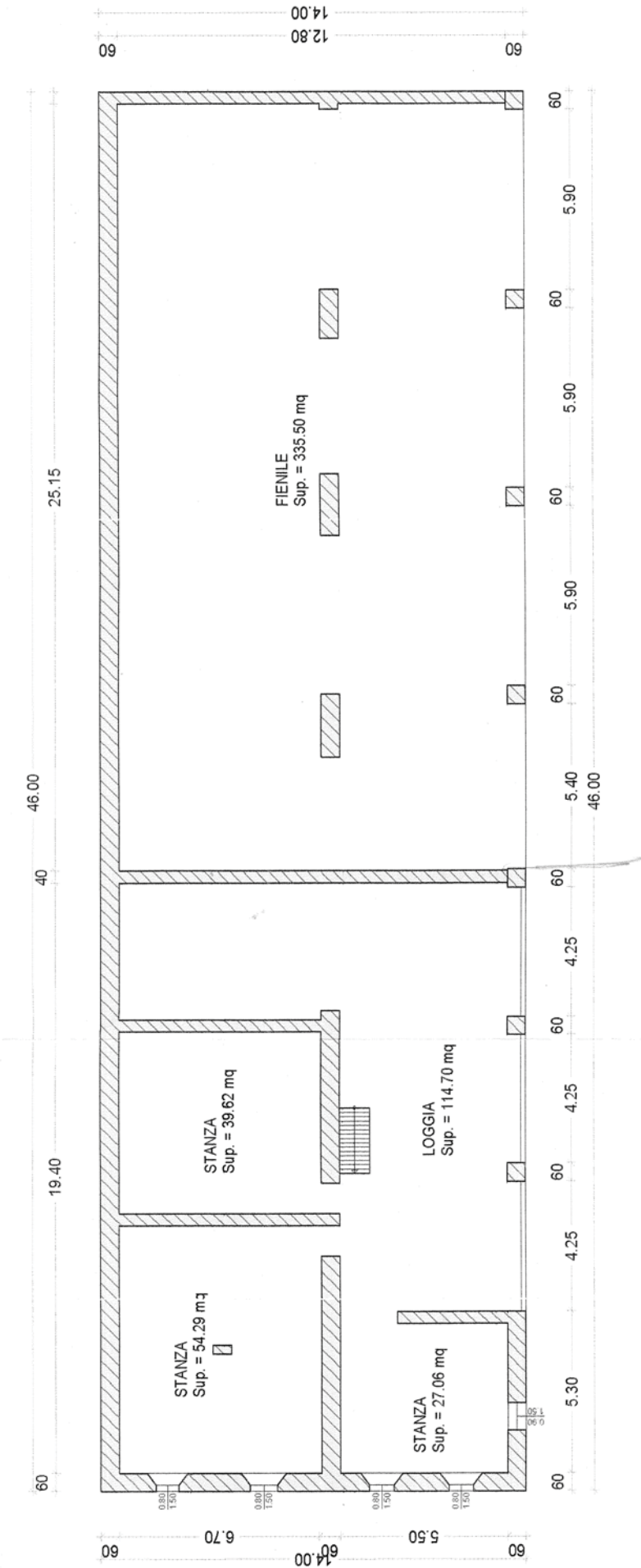




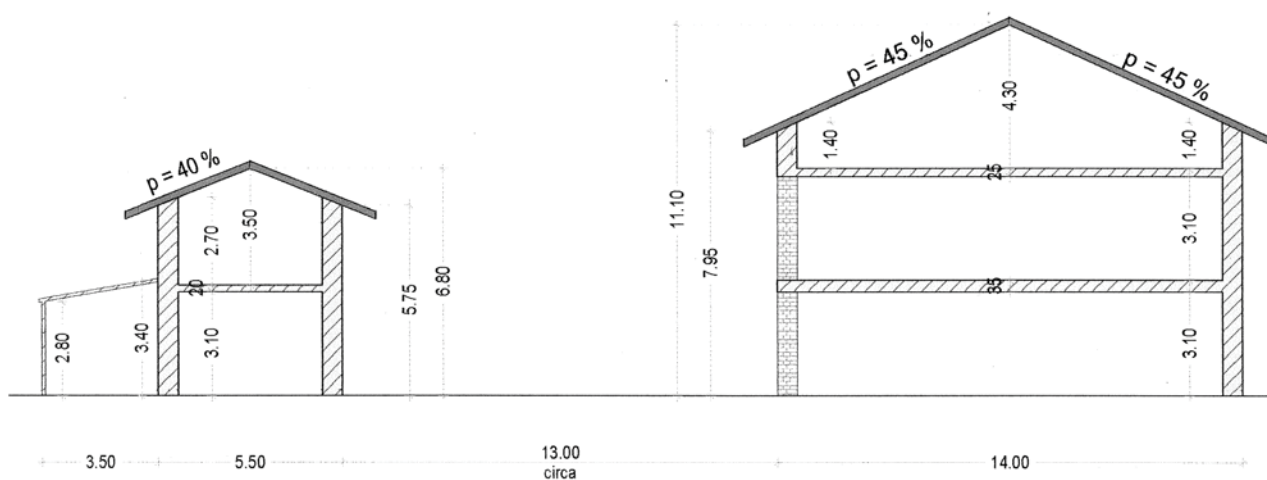
Firmato Da: TONSI INES Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 7b9ada4143d969a2e1395b47b19b71b

PIANTE PIANO
PRIMO

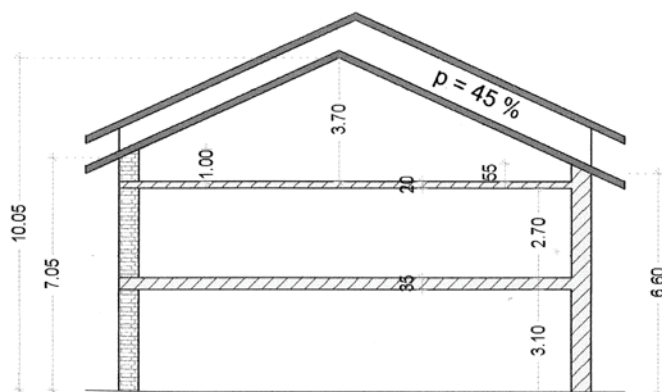
PIANTA PIANO
SECONDO



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



Piano di Recupero
Cascina Ventighette

<u>Sc esistente:</u>	cascina	46,00 m x 14,00 m =	644,00 mq
	barcassale	20,50 m x 5,50 m =	112,75 mq
	tettoie H > 2,70 m	16,80 m x 3,50 m =	58,80 mq
	tettoie H > 2,70 m	2,69 m x 1,75 m =	4,70 mq
	tettoie H < 2,70 m	=	<u>22,30 mq</u>
			842,55 mq

<u>Slp esistente:</u>	cascina	P.T.	46,00 m x 14,00 m =	644,00 mq
	cascina	P.1	46,00 m x 14,00 m =	644,00 mq
	cascina	P.1	-5,90 m x 5,12 m =	-30,20 mq
	H > 1,50 m	P.2	20,15 m x 12,30 m =	247,90 mq
	barcassale	P.T.	20,50 m x 5,50 m =	112,75 mq
	barcassale	P.1	20,50 m x 5,50 m =	<u>112,75 mq</u>
				1.731,20 mq

<u>Slp esistente:</u>	tettoie H > 2,70 m	16,80 m x 3,50 m =	58,80 mq
	tettoie H > 2,70 m	2,69 m x 1,75 m =	<u>4,70 mq</u>
			63,50 mq

<u>Slp esistente:</u>	tettoie H < 2,70 m	=	<u>22,30 mq</u>
			22,30 mq

