

**LOTTO 1) e LOTTO 2)**

- Estratto mappa
- Visura immobili
- Titoli autorizzativi e richiesta certificato di agibilità;
- Estratto, legenda e NTA del Piano Regolatore Generale
- Subalternazione catastale;
- Certificazione energetica.



N=5038700

E=1594900

Comune: SAN ZENO NAVIGLIO  
Foglio: 1  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Prot. n. T106051/2015  
23-Giu-2015 11:22

1 Particella: 766

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: BSB IMPIANTI SRL</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA</b> <b>BSB IMPIANTI SRL con sede in SAN ZENO NAVIGLIO C.F.: 03120240985</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN ZENO NAVIGLIO(Codice I412) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	1	766	53			A/2	4	3 vani		<b>Euro 216,91</b>	VIALE DELLA PACE piano: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2010 n. 2068.1/2010 in atti dal 26/01/2010 (protocollo n. BS0025842) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2	NCT	1	766	54			A/2	4	4 vani		<b>Euro 289,22</b>	VIALE DELLA PACE piano: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2010 n. 2068.1/2010 in atti dal 26/01/2010 (protocollo n. BS0025842) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3	NCT	1	766	112			C/6	4	22 m <sup>2</sup>		<b>Euro 45,45</b>	VIALE DELLA PACE piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2010 n. 2069.1/2010 in atti dal 26/01/2010 (protocollo n. BS0025843) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4	NCT	1	766	120			C/6	4	20 m <sup>2</sup>		<b>Euro 41,32</b>	VIALE DELLA PACE piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2010 n. 2069.1/2010 in atti dal 26/01/2010 (protocollo n. BS0025843) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2015

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 42 Rendita: Euro 592,90**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BSB IMPIANTI SRL con sede in SAN ZENO NAVIGLIO	03120240985*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/2015 Nota presentata con Modello Unico n. 5408.1/2015 in atti dal 13/03/2015 Repertorio n.: 2416 Rogante: CUSCITO LEONARDO Sede: GAMBARA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

PALAZZINE



## COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

### Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS) - tel. 030 2160555 - fax. 030 288476

Registro Costruzioni n° 69/06  
Prot. n° 455/XU8  
UFFICIO TECNICO

### SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

#### Permesso di Costruire

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Al sensi dell'art. 37 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;

**VISTA** la domanda in data 02.10.2006, prot. n° 8495 presentata dal Sig.

- **GIRELLI SERGIO** (Cod. Fisc. GRL SRG 52H08 G149U), in qualità di Amministratore Unico del **GRUPPO GIRELLI** s.r.l. (P. I.V.A. 0295580172), con sede in Roncadelle (BS), Via A. Moro n. 2/c;

tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di "Nuova costruzione", così come definito dall'art. 27, comma 1), lettera e) della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, consistenti nell'esecuzione delle seguenti opere:

**n. 2 fabbricati ad uso residenziale,**

da eseguirsi in San Zeno Naviglio, nel P.L. CIS 1 - LOTTO 15-16, stralcio "C", meglio identificato ai mappali n° 650, 652, 653 e 654 del foglio n° 1 N.C.T. di questo Comune;

**VISTO** il progetto redatto dall'Arch. **BRUNO BAIGUERA** (Cod. Fisc. BGR NGL 49A06 G407P), con studio in Roncadelle (BS), in Via Martiri della Libertà n. 285/a;

**VISTO** il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 24.10.2006;

**VISTO** il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, pratica 62786 prot. 6328 del 21.12.2006, pervenuto il 30.12.2006 prot. 11794;

**VISTA** la proposta del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 38, comma 3 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

**VISTO** il vigente Regolamento Edilizio comunale;

**VISTE** le vigenti leggi urbanistiche;

Rilascia il

### PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. **GIRELLI SERGIO** (Cod. Fisc. GRL SRG 52H08 G149U), in qualità di Amministratore Unico del **GRUPPO GIRELLI** s.r.l. (P. I.V.A. 0295580172), con sede in Roncadelle (BS), Via A. Moro n. 2/c, relativo all'intervento di cui trattasi:

**n. 2 fabbricati ad uso residenziale,**

da eseguirsi in San Zeno Naviglio, nel P.L. CIS 1 - LOTTO 15-16, stralcio "C", meglio identificato ai mappali n° 650, 652, 653 e 654 del foglio n° 1 N.C.T. di questo Comune;

sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza sul lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché delle avvertenze di seguito riportate e fatti salvi i diritti dei terzi:

- 1) La costruzione deve essere iniziata entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre tre anni dalla data di inizio lavori. Decorso 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);
- 2) Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con recinzione non trasparente, alta almeno 2 metri, lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Gli angoli sporgenti dovranno essere muniti, durante la notte, di opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 3) Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
- 4) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata agli interessati, regolare e preventiva richiesta;
- 5) 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;
- 6) Devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al capo I-II della parte seconda del D.P.R. 380/2001 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);
- 7) 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 dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

**IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, entro tre giorni, 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.

San Zeno Naviglio, 16.04.2007



RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Giovanni Guzza

NUMERO COMUNALE PERMESSO DI COSTRUIRE

## VOLTURA

VISTA la domanda presentata in data ..... con n° ..... di prot. gen. del Comune,

il presente permesso di costruire è volturato a<sup>1</sup> .....

residente in ..... via ..... n° .....

C.F./p.I.V.A ..... a seguito di<sup>2</sup> .....

con n° ..... di repertorio del notaio .....

con studio in ..... via ..... n° .....

LI, .....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

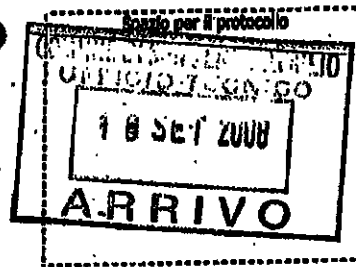
<sup>1</sup> Richiedente della voltura

<sup>2</sup> Specificare atto di trasferimento della proprietà



**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**  
**Provincia di Brescia**

Piazza Marconi, 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS)  
tel. 030 2160355 - fax. 030 264475  
e\_mail: tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it



**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA**  
artt. 41 e 42 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12

Il denunciante<sup>1</sup>:

(PERSONE FISICHE)

Il sottoscritto: \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
nato a: \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ fax. \_\_\_\_\_

(PERSONE GIURIDICHE: DITTE, ENTI SOCIETA', ETC)

denominazione e ragione sociale: GRUPPO GIRELLI SRL  
cod. fisc. \_\_\_\_\_ P.I.V.A. 02985560172  
con sede in BONCARELLA via A. Moro n. 2/c  
tel. 030 2583125 fax. 030 2583287  
legale rappresentante: GIRELLI SERGIO cod. fisc. GRL SRG 62HQBS149 U  
nato a: \_\_\_\_\_  
residente in TRENZANO (BS) via S.A. Delle Chiese n. 2  
tel. 030 2583123 fax. 030 2583287

In qualità di PROPRIETARIO <sup>2</sup>

dell'immobile ubicato in SAN ZENO NAVIGLIO VARIANTE ADC 69/06  
Via/Plazza LOTTEZZIONE CIS 1 2° STABILIMENTO LOTTO 15-16 zona C-D  
scala \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ Interno \_\_\_\_\_  
di cui ai mappali 650/652/653/654 del foglio n. 1 (N.C.E.U./N.C.T.R.)  
classificato in zona CIS 1 del vigente strumento urbanistico generale e (in presenza di strumento urbanistico adottato) in zona \_\_\_\_\_ da quello di salvaguardia,  
 non soggetto a vincolo  
 soggetto a vincolo:  
 Monumentale (D. Lgs. 490/99 ex L. 1089/39)  
 Paesaggistico (D. Lgs. 490/99 ex L. 1497/39)  
 Fluviale (D. Lgs. 490/99 ex L. 431/85)  
 Idrogeologico (R.D. 3267/23)  
 di rispetto (stradale, ferroviario, cimiteriale, ...)  
 altro \_\_\_\_\_

comunica

ai sensi dell'art. 42, comma 1 della L.R. 12/2005, che trascorsi 30 giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro dodici mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente:

Il giorno 10 IN CORSO A' OPERA

darà inizio ai lavori individuati nella tabella di cui alla pagina seguente:

<sup>1</sup> In caso di più denunciante allegare elenco

<sup>2</sup> proprietario esclusivo o titolare di altro diritto reale o diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare (usufruttuario, affittuario, etc.)

**A)  Manutenzione straordinaria art. 27, comma 1, lett. b), come di seguito definiti:**  
Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

**B)  Restauro e risanamento conservativo art. 27, comma 1, lett. c), come di seguito definiti:**  
Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**C)  Ristrutturazione edilizia art. 27, comma 1, lett. d), come di seguito definiti:**  
Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**D)  Nuova Costruzione art. 27, comma 1, lett. e), come di seguito definiti:**  
Interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1)  la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampiamiento di quelli esistenti all'esterno della segona esistenza, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2)  gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3)  la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4)  l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5)  l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, impianti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6)  gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7)  la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'asfaltazione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

**E)  Ristrutturazione Urbanistica art. 27, comma 1, lett. f), come di seguito definiti:**  
Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nello specifico consistenti in: VARIANTE A P.D.C. 69/06  
Variazioni tavolieri e aumento bocche di Lupo  
Variazione disposizione parcheggi

Al fini delle rispettive responsabilità dichiara, in riferimento all'intervento sopra indicato:

1.	Il progettista è:	<u>BAGNERA ANGELO</u>	cod. fisc.	<u>262 NGL 49 A06 64077</u>
	Isritto all'albo professionale del:	<u>ARCHITETTI di BRESCIA</u>	al n.	<u>317</u>
	con studio in:	<u>RONCADELLE</u>	via	<u>HARTIRI DELLA LIBERTA' n. 265/A</u>
	tel.	<u>030 2583142</u>	fax.	<u>030 2583869</u>
2.	Il direttore lavori è:	<u>FERRARI BRUNO</u>	cod. fisc.	<u>FRR BRN SOT. 10 B. 157 I</u>
	Isritto all'albo professionale del:	<u>GEOMETRI</u>	al n.	<u>2116</u>
	con studio in:	<u>RONCADELLE</u>	via	<u>HARTIRI DELLA LIBERTA' n. 265/A</u>
	tel.	<u>030 2583142</u>	fax.	<u>030 2583869</u>
3.	L'esecutore è:	<u>IMPRESA GIRELLI COSTRUZIONI S.R.L.</u>	cod. fisc.	<u>02208360988</u>
	P. IVA	<u>02208360988</u>	cod. fisc.	<u>02208360988</u>
	con sede in:	<u>RONCADELLE</u>	via	<u>ALDO MERLO n. 2/C</u>
	tel.	<u>030 2583123</u>	fax.	<u>030 2583274</u>
4.	di comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 42, comma 6, della L.R. 12/2005			



Alla presente denuncia si allega la seguente DOCUMENTAZIONE:

- ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA' (redatta dal progettista)
- RELAZIONE TECNICA (redatta dal progettista)
- ELABORATI TECNICI (redatti dal progettista)
  - Estratto dallo strumento urbanistico vigente
  - Estratto di mappa coerenziate
  - Estratto aereofotogrammetrico
  - Elaborati tecnici:
 

<input type="checkbox"/> Planimetria:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
<input type="checkbox"/> Pianta:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
<input type="checkbox"/> Sezioni:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
<input type="checkbox"/> Prospetti:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
- Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Fotografia dell'immobile oggetto dell'intervento;
- Autorizzazione per l'intervento in zona sottoposta a vincolo;
- Autorizzazione per l'intervento in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- Progetto impianti tecnologici ai sensi degli artt. 107 e 110 del D.P.R. 380/2001 e del D.P.R. 477/1991, di cui all'art. 119 del D.P.R. 380/2001, o dichiarazione sostitutiva;
- Documentazione relativa al consumo energetico di cui agli artt. 122, 123 e 125 del D.P.R. 380/2001 e del D.P.R. 412/1993;
- Copia del progetto presentato al Comando Provinciale del V.V.F. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi, per la attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982;
- Modello ISTAT debitamente compilato e firmato;
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, pari ad € 51,65, da versarsi presso la Tesoreria Comunale, con sede alla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'AGRO BRESCIANO, Filiale di San Zeno Naviglio (ABI 8578, CAB 55210, C.C. 804748/36) (l'importo è stabilito dalla Delibera G.C. n. 66/2005)

- Determinazione provvisoria e versamento del contributo (art. 42, comma 3, della L.R. 12/2005)
 

Si allega il prospetto di determinazione provvisoria del contributo di cui agli artt. 3, 5 e 6 della L. 10/77. Il versamento può essere effettuato secondo le seguenti modalità:

  - \* **Oneri di urbanizzazione:** versamento dell'importo totale entro 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A., oppure del 50% quale 1ª rata; l'eventuale residuo dovrà essere versato, con la corresponsione dell'interesse legale, alle seguenti condizioni:
 

2ª rata, pari al 25% dell'importo;	al completamento delle opere al rustico
3ª rata, pari al 25% dell'importo;	all'ultimazione dei lavori
  - \* **Costo di costruzione:** versamento dell'importo totale contestualmente all'inizio dei lavori oppure rateizzando alle seguenti condizioni:
 

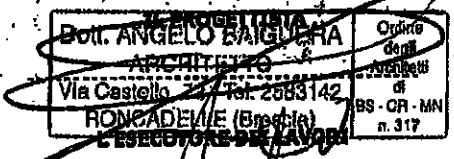
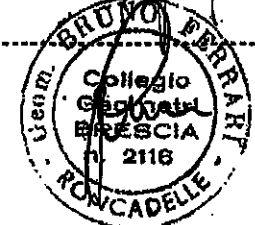
1ª rata, pari al 40% dell'importo;	all'inizio dei lavori
2ª rata, pari al 30% dell'importo;	al completamento delle opere al rustico
3ª rata, pari al 30% dell'importo;	all'ultimazione dei lavori

**La facoltà di rateizzazione è fatta salva previa prestazione di cauzione in titoli di stato o garanzia fidejussoria bancaria e assicurativa di importo corrispondente alla somma rateizzata.**

- Certificato di regolarità contributiva per l'impresa esecutrice, ai sensi dell'art. 3, comma 8 del D. Lgs. 494/1996 D.U.R.C. (da presentarsi prima dell'inizio dei lavori)

La documentazione, il cui deposito è prescritto da norme speciali - prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera - verrà depositato nei termini indicati dalle norme stesse.

In fede, il 15/09/2009  
 IL DENUNCIANTE  
**GIRELLI**  
 Via A. Moro, 2/C  
 RONCADELLE (Brescia)  
 Tel. 030 2583142 Fax 030 2583277  
 P.I. e C.F. 02208330988



**GIRELLI COSTRUZIONI S.R.L.**  
 Via A. Moro, 2/C  
 25030 RONCADELLE (BS)  
 Tel. 030 2583142 Fax 030 2583277  
 P.I. e C.F. 02208330988

**ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'**

Il sottoscritto BAIGUERA ANGELO nella sua qualità di progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12,

**ASSEVERA**

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti e a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie.  
La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla relazione tecnica ed alla documentazione allegata alla denuncia di inizio attività, come da elenco che precede, costituendone parte integrante.

**RELAZIONE TECNICA** (da riportare di seguito ed in allegato):

Vedere allegato

In fede, il 15/09/2008

**IL PROGETTISTA**  
 Dott. ANGELO BAIGUERA  
 Architetto  
 Via Castello 72 - Tel. 25831677  
 RONCARO (LE) (BRUGNIA)  
 n. 317

**SPAZIO RISERVATO ALLO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**

Istruttoria della pratica:

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

- Denuncia completa.
- Denuncia carente di:
  - Relazione tecnica
  - Asseverazione di conformità
  - Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento
  - Elaborati illustrativi
  - Documenti ed elaborati prescritti dal regolamento edilizio
  - Altro
- Determinazione provvisoria del contributo:
  - Conforme
  - Non conforme:
    - Importo a conguaglio (richiesto in data \_\_\_\_\_)
    - Importo a rimborso (disposto in data \_\_\_\_\_)

**VERIFICA DI AMMISSIBILITA'**

- Denuncia **AMMISSIBILE**, in quanto conforme alle norme vigenti.
- Denuncia **NON AMMISSIBILE**, in quanto:

- Diffida inizio lavori in data \_\_\_\_\_
- Ulteriori provvedimenti:
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**

Denuncia inizio attività n. \_\_\_\_\_  
 Ai sensi dell'articolo 42, comma 10, della legge reg. 11 marzo 2005, n. 12, in assenza dell'ordine di non effettuare l'intervento, si attesta l'avvenuta chiusura del procedimento alla data del \_\_\_\_\_  
 La presente attestazione non costituisce assenso o presunzione di conformità dell'intervento e, in caso di contrasto con le norme, la denuncia è inefficace e l'intervento è soggetto alle sanzioni previste dall'ordinamento.  
 San Zeno Naviglio, il \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Procedimento

VARIANTE LOTTO 15/16



COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO  
Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS)  
tel. 030 2583223 - fax. 030 2583225  
e-mail: [comune@comune.sanzenonaviglio.it](mailto:comune@comune.sanzenonaviglio.it)

Spazio per il protocollo  
COMUNE  
S. ZENO NAVIGLIO

18 MAR 2007

ARRIVO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 41 e 42 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12

Il denunciante:

nome e cognome: **SERGIO GIRELLI** cod. Fisc. **GR.SR.G.5808.64490**  
residente in: **TRENANO (BS)** via **C.A. DELLA GAIESA** n. **2**  
tel. **030/2583223** fax. ....

Il sottoscritto: **SERGIO GIRELLI** cod. Fisc. **GR.SR.G.5808.64490**  
residente in: **TRENANO (BS)** via **C.A. DELLA GAIESA** n. **2**  
tel. **030/2583223** fax. ....

denominazione e ragione sociale: **PER CONTI DEL GRUPPO GIRELLI COSTRUTTORI S.R.L.**  
cod. Fisc. **02985560472**  
con sede in **ROMANELLE (BS)** via **ALDO MORO** n. **2/c**  
tel. **030/2583223** fax. ....

legale rappresentante: **.....** cod. Fisc. ....  
nato il: ..... il: .....  
residente in: ..... via: ..... n. ....  
tel. .... fax. ....

In qualità di: **.....**

l'immobile ubicato in **SAN ZENO NAVIGLIO**  
Via/Piazza **LOTTO AZIONE DIS. A - SECONDO STRADA LOTI 15/16 R.C.D n. ....**  
scala **.....** piano **.....** interno **.....** (M.CEU/M.C.T.R.)  
di cui ex opposti **650-652-653-654** del foglio **01 e 4**  
descritto in zona **.....** del regime strumento urbanistico generale e (in presenza di strumento  
urbanistico adottato) in zona **.....** da quello di salvaguardia.

non soggetto a vincolo  
 progetto a vincolo  
 Monumentale (D. Lgs. 490/99 ex L. 1089/99)  
 Preesistente (D. Lgs. 490/99 ex L. 1497/99)  
 Rivale (D. Lgs. 490/99 ex L. 431/85)  
 Archeologico (R.D. 3267/23)  
 altro (cattedrale, monumento, chiesetta, ...)

Il giorno: **.....** comunicata

ai sensi dell'art. 42, comma 1 della L.R. 12/2005, che trascorsi 30 giorni dalla data di acquisizione della presente si protocollo ed entro  
dodici mesi dalla data medesima, ovvero presuntivamente:

Il giorno: **.....**

l'ora inizio ai lavori individuati nella tabella di cui alla pagina seguente:

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

ASSEVERA

Il sottoscritto **ARQU. ANGELO SPANZANI** nella sua qualità di progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai  
sensi e per gli effetti dell'art. 42, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12,  
La conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti e a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il  
rispetto delle norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie.  
La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla relazione tecnica ed alla documentazione allegata alla denuncia di inizio attività,  
come da elenco che precede, costituendo parte integrante.

RELAZIONE TECNICA (su richiesta di seguito ed in allegato):

**TRAMITE D. MAJORANTE AL GERENTE D. COSTRUZZE N° 655/K/18 - 68/06 e  
N° 444/K/18 - 68/06 INTERESSI: A. GIRELLI, COSTRUTTORI S.R.L.  
LE OPERE CONSISTONO NELLA REALIZZAZIONE DI NUOVA STRADA  
INTERESSI CON UN. NUOVA STRADA PER IL TRASPORTO DEL R.C.D. A. GIAN-  
LA FERRARIS, S. ZENO NAVIGLIO, SP. 14, D. S. ZENO NAVIGLIO  
D. SPANZANI, ARCHITETTO, S. ZENO NAVIGLIO, S. ZENO NAVIGLIO - 030**

In fede, il **11/03/07**

Doc. ANGELO SPANZANI  
Architetto  
Via Desole, 2 - 25010 San Zeno Naviglio (BS) - tel. 030 2583223  
RACCOMANDA (PROFESOR)

SPAZIO RISERVATO ALLO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

Struttura della pratica:

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Demanda completa.

Demanda completa di:

Relazione tecnica

Asseverazione di conformità

Fotografia dell'intervento oggetto dell'intervento

Elaborati illustrativi

Documenti ed elaborati prescritti dal regolamento edilizio

Altro

Determinazione provvisoria del contributo:

Conformità

Non conforme:  Importo a congruaglio (richiesto in data .....

Importo a rimborso (disposto in data .....

VERIFICA DI AMMISSIBILITA'

Demanda AMMISSIBILE, in quanto conforme alle norme vigenti.

Demanda NON AMMISSIBILE, in quanto:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

Il Responsabile del Procedimento

Denuncia inizio attività n. ....  
Al sensi dell'art. 42, comma 10, della legge n° 11 marzo 2005, n. 12, in assenza dell'ordine di non effettuare l'intervento, si attesta  
l'avvenuta chiusura del procedimento allo stato di  
La presente attestazione non costituisce assenso o prescrizione di conformità dell'intervento e, in caso di contrasto con le norme, la  
denuncia è inerte e l'intervento è soggetto alle sanzioni previste dall'ordinamento.  
San Zeno Naviglio, il .....

La data di arrivo documentale deve essere  
proprietà esclusiva e stabile di altro edificio, sulla o dietro personale, compatibile con l'intervento da realizzare (quadri, affreschi, etc.)



diuette



## COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS) - tel. 030 2180655 - fax. 030 266475

Registro Costruzioni n° 68/08  
Prot. n° 114/X/8  
UFFICIO TECNICO

### SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

#### Permesso di Costruire

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Al sensi dell'art. 37 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;

**VISTA** la domanda in data 02.10.2006, prot. n° 8567 e la successiva documentazione integrativa in data 08.11.2006 prot. 8982 presentata dal Sig.

- **GIRELLI SERGIO** (Cod. Fisc. GRL SRG 52H08 G149U), in qualità di Amministratore Unico del GRUPPO GIRELLI s.r.l. (P. I.V.A. 0295580172), con sede in Roncadelle (BS), Via A. Moro n. 2/c; tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di "Nuova costruzione", così come definito dall'art. 27, comma 1), lettera e) della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, consistenti nell'esecuzione delle seguenti opere:

fabbricato ad uso residenziale,  
da eseguirsi in San Zeno Naviglio, nel P.L. CIS 1 - LOTTO 15-16, stralcio "B", meglio identificato ai mappali n° 650, 652, 653 e 654 del foglio n° 1 N.C.T. di questo Comune;

**VISTO** il progetto redatto dall'Arch. BRUNO BAIGUERA (Cod. Fisc. BGR NGL 49A06 G407P), con studio in Roncadelle (BS), in Via Martiri della Libertà n. 265/a;

**VISTO** il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 24.10.2006;

**VISTO** il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, pratica 62783 prot. 6330 del 21.12.2006, pervenuto il 30.12.2006 prot. 11793;

**VISTA** la proposta del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 38, comma 3 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12;

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

**VISTO** il vigente Regolamento Edilizio comunale;

**VISTE** le vigenti leggi urbanistiche;

Rilascia il

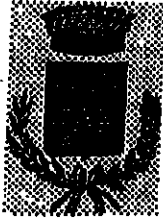
#### PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. **GIRELLI SERGIO** (Cod. Fisc. GRL SRG 52H08 G149U), in qualità di Amministratore Unico del GRUPPO GIRELLI s.r.l. (P. I.V.A. 0295580172), con sede in Roncadelle (BS), Via A. Moro n. 2/c, relativo all'intervento di cui trattasi:

fabbricato ad uso residenziale,  
da eseguirsi in San Zeno Naviglio, nel P.L. CIS 1 - LOTTO 15-16, stralcio "B", meglio identificato ai mappali n° 650, 652, 653 e 654 del foglio n° 1 N.C.T. di questo Comune;

sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza sul lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché delle avvertenze di seguito riportate e fatti salvi i diritti dei terzi:





**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**  
**Provincia di Brescia**

Piazza Marconi, 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS)  
 tel. 030 2160555 - fax. 030 264475  
 e\_mail: tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it



**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA**  
 artt. 41 e 42 della L.R. 12 marzo 2005, n° 12

Il denunciante:

(PERSONE FISICHE)

il sottoscritto: \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
 nato a: \_\_\_\_\_  
 residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 tel. \_\_\_\_\_ fax. \_\_\_\_\_

(PERSONE GIURIDICHE: OTTE, ENTI SOCIETA', ETC)

denominazione e ragione sociale: GRUPPO GIRELLI SPA  
 cod. fisc. \_\_\_\_\_ P.IVA 02985560172  
 con sede in BONCARELLE via A. Moro n. 2/c  
 tel. 030 2583125 fax 030 2583277  
 legale rappresentante: GIRELLI SERGIO cod. fisc. GRG SRG 62HQ85149 U  
 nato a: \_\_\_\_\_  
 residente in TRENANO (BS) via CA. Della Chiesa n. 2  
 tel. 030 2583123 fax 030 2583277

In qualità di PROPRIETARIO

2

dell'immobile ubicato in SAN ZENO NAVIGLIO VARIANTE PDC 68/06  
 Via/Plazza LOTIZZAZIONE CIS 1 2° straccio lotto 15-16 corpo B  
 scala \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_  
 di cui al mappa 650/652/653/654 del foglio n. 1 (N.C.E.U./N.C.T.R.)  
 classificato in zona CIS 1 del vigente strumento urbanistico generale e (in presenza di strumento urbanistico adottato) in zona \_\_\_\_\_ da quello di salvaguardia,  
 non soggetto a vincolo  
 soggetto a vincolo:  
 Monumentale (D. Lgs. 490/99 ex L. 1089/39)  
 Passaggiatico (D. Lgs. 490/99 ex L. 1497/39)  
 Fluviale (D. Lgs. 490/99 ex L. 431/85)  
 Idrogeologico (R.D. 3267/23)  
 di rispetto (stradale, ferroviario, cimiteriale, ...)  
 altro \_\_\_\_\_

comunica

ai sensi dell'art. 42, comma 1 della L.R. 12/2005, che trascorsi 30 giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro dodici mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente:

Il giorno IN CORPO D'OPERA

darà inizio ai lavori individuati nella tabella di cui alla pagina seguente:

<sup>1</sup> In caso di più denunciante allegare elenco

<sup>2</sup> proprietario esclusivo o titolare di altro diritto reale o diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare (usufruttuario, affittuario, etc.)

- A)  Manutenzione straordinaria: art. 27, comma 1, lett. b), come di seguito definiti:**  
 Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione del servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità formobiliari in una unità immobiliare;
- B)  Restauro e risanamento conservativo: art. 27, comma 1, lett. c), come di seguito definiti:**  
 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edili rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- C)  Ristrutturazione edilizia: art. 27, comma 1, lett. d), come di seguito definiti:**  
 Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche;
- D)  Nuova Costruzione: art. 27, comma 1, lett. e), come di seguito definiti:**  
 Interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 1)  la costruzione di manufatti edili fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
  - 2)  gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - 3)  la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - 4)  l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5)  l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, impianti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 6)  gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edili, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - 7)  la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.
- E)  Ristrutturazione Urbanistica: art. 27, comma 1, lett. f), come di seguito definiti:**  
 Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edili, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nello specifico consistenti in: VARIANTE A P.D.C. 69106  
Variazione parziali  
Variazione aperture - Spaziamento - Esclusione  
Variazione tipologia coperta di porzione abbassato.

Al fini delle rispettive responsabilità dichiarate, in riferimento all'intervento sopra indicato:

1.	Il progettista è:	<u>BAGUERA ANGELO</u>	cod. fisc. <u>258 NGL 49.406.6107</u>
	Iscritto all'albo professionale degli	<u>ARCHITETTI di BRESCIA</u>	al n. <u>317</u>
	con studio in	<u>RONCADELLE</u>	via <u>MARTIRI DELLA LIBERTA'</u> n. <u>265/A</u>
	tel.	<u>030 2583142</u>	fax <u>030 2583869</u>
2.	Il direttore lavori è:	<u>FERRARI BRUNO</u>	cod. fisc. <u>FRRBRN50.T.0.B.157.1</u>
	Iscritto all'albo professionale del	<u>GEOMETRI</u>	al n. <u>2116</u>
	con studio in	<u>RONCADELLE</u>	via <u>MARTIRI DELLA LIBERTA'</u> n. <u>265/A</u>
	tel.	<u>030 2583142</u>	fax <u>030 2583869</u>
3.	L'esecutore è:	<u>IMPRESA GIRELLI COSTRUZIONI S.R.L.</u>	
	P. IVA.	<u>02208360988</u>	cod. fisc.
	con sede in	<u>RONCADELLE</u>	via <u>ALDO TROTTA</u> n. <u>2/C</u>
	tel.	<u>030 2583123</u>	fax <u>030 2583274</u>
4.	di comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 42, comma 6, della L.R. 12/2005		



Alla presente denuncia si allega la seguente DOCUMENTAZIONE:

- ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'** (redatta dal progettista)
- RELAZIONE TECNICA** (redatta dal progettista)
- ELABORATI TECNICI** (redatti dal progettista)
  - Estratto dallo strumento urbanistico vigente
  - Estratto di mappa coerenziate
  - Estratto aereofotogrammetrico
  - Elaborati tecnici:
 

<input type="checkbox"/> Planimetria:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
<input type="checkbox"/> Pianta:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
<input type="checkbox"/> Sezione:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
<input type="checkbox"/> Prospetti:	<input type="checkbox"/> rilievo	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> comparazione
- Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento;
- Autorizzazione per l'intervento in zona sottoposta a vincolo;
- Autorizzazione per l'intervento in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- Progetto impianti tecnologici ai sensi degli artt. 107 e 110 del D.P.R. 380/2001 e del D.P.R. 477/1991, di cui all'art. 119 del D.P.R. 380/2001, o dichiarazione sostitutiva;
- Documentazione relativa al consumo energetico di cui agli artt. 122, 123 e 125 del D.P.R. 380/2001 e del D.P.R. 412/1993;
- Copia del progetto presentato al Comando Provinciale dei V.V.F. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi, per le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982;
- Modello ISTAT debitamente compilato e firmato;
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, pari ad € 51,65, da versarsi presso la Tesoreria Comunale, con sede alla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'AGRO BRESCIANO, Filiale di San Zeno Naviglio (ABI 8575, CAB 55210, C.C. 804748/36) (l'importo è stabilito dalla Delibera G.C. n. 66/2005)

- Determinazione provvisoria e versamento del contributo (art. 42, comma 3, della L.R. 12/2005)**  
 Si allega il prospetto di determinazione provvisoria del contributo di cui agli artt. 3, 5 e 6 della L. 10/77. Il versamento può essere effettuato secondo le seguenti modalità:
  - \* **Oneri di urbanizzazione:** versamento dell'importo totale entro 30 giorni dalla data di presentazione della D.I.A., oppure del 50% quale 1° rata; l'eventuale residuo dovrà essere versato, con la corresponsione dell'interesse legale, alle seguenti condizioni:
 

2° rata, pari al 25% dell'importo;	al completamento delle opere al rustico
3° rata, pari al 25% dell'importo;	all'ultimazione dei lavori
  - \* **Costo di costruzione:** versamento dell'importo totale contestualmente all'inizio dei lavori oppure ratealmente alle seguenti condizioni:
 

1° rata, pari al 40% dell'importo;	all'inizio dei lavori
2° rata, pari al 30% dell'importo;	al completamento delle opere al rustico
3° rata, pari al 30% dell'importo;	all'ultimazione dei lavori

**La facoltà di rateizzazione è fatta salva previa prestazione di cauzione in titoli di stato o garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo corrispondente alle somme rateizzate.**

- Certificato di regolarità contributiva per l'impresa esecutrice, ai sensi dell'art. 3, comma 5 del D. Lgs. 494/1995 D.U.R.C. (da presentarsi prima dell'inizio dei lavori)**

La documentazione, il cui deposito è prescritto da norme speciali - prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera - verrà depositato nei termini indicati dalle norme stesse.

In fede, il 15/09/2009 **GRUPPO OIRELLI**

IL DENUNCIANTE  
 Via A. Moro, 2/C  
 25030 RONCADELLE (Brescia)  
 Tel. 030.2583123 - Fax 2583277  
 Tel. 030.65560172

per accettazione:  
 IL DIRETTORE DEI LAVORI



Dott. **ANGELO BAREGGERA**  
 ANCHITENNO  
 Via Guelfina, 22 - Tel. 2503142  
 RONCADELLE (Brescia)  
 L'ESECUTORE DEI LAVORI  
 Cronometro degli Architetto n. BS-CR-MN n. 317

**OIRELLI COSTRUZIONI S.R.L.**  
 Via A. Moro, 2/C  
 25030 RONCADELLE (BS)  
 Tel. 030.2583123 - Fax 2583277  
 P.I. e C.F. 02208360988

**ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'**

Il sottoscritto BAIQUERA ANGELO nella sua qualità di progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12,

**ASSEVERA**

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti e a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie.  
La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla relazione tecnica ed alla documentazione allegata alla denuncia di inizio attività, come da elenco che precede, costituendone parte integrante.

**RELAZIONE TECNICA** (da riportare di seguito ed in allegato):

Vedere Allegato

In fede, il 15/09/2008

**IL PROGETTISTA**  
 Dott. ANGELO BAIQUERA  
 ARCHITETTO  
 Via Castello 12 - Tel. 2083142  
 COMUNE DELLE BRASCHI  
 n. 317

**SPAZIO RISERVATO ALLO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**

Istruttoria della pratica:

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE:**

- Denuncia completa.
- Denuncia carante di:
  - Relazione tecnica
  - Asseverazione di conformità
  - Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento
  - Elaborati illustrativi
  - Documenti ed elaborati prescritti dal regolamento edilizio
  - Altro
  - Determinazione provvisoria del contributo:
  - Conforme
  - Non conforme:  Importo a conguaglio (richiesto in data .....
  - Importo a rimborso (disposto in data .....

**VERIFICA DI AMMISSIBILITA'**

- Denuncia AMMISSIBILE, in quanto conforme alle norme vigenti.
- Denuncia NON AMMISSIBILE, in quanto:

Diffida inizio lavori in data .....

Ulteriori provvedimenti:

**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**

Denuncia inizio attività n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
 Al sensi dell'articolo 42, comma 10, della legge reg. 11 marzo 2005, n. 12, in assenza dell'ordine di non effettuare l'intervento, si attesta l'avvenuta chiusura del procedimento alla data del \_\_\_\_\_  
 La presente attestazione non costituisce assenso o presunzione di conformità dell'intervento e, in caso di contrasto con le norme, la denuncia è inefficace e l'intervento è soggetto alle sanzioni previste dall'ordinamento.  
 San Zeno Naviglio, il \_\_\_\_\_

**Il Responsabile del Procedimento**

ABITABILITÀ S. Zeno - Po Ranico

**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**  
Registro agibilità anno 2009

Identificativo agibilità		titolare		intervento			
prof.	numero	persona fisica	persona giuridica	ubicazione:			
1759	3/09	Girelli Sergio	Soc. GRUPPO GIRELLI s.r.l.	Via della Pace			
		Via A. Moro, 2/c - Roncadelle (BS)		fg.	1.	mapp.	650, 652, 653, 654 sub.
				descrizione intervento: Fabbricato residenziale (CIS 1 - lotto 15/16 - stralcio "C")			
data di presentazione 3 marzo 2009							
riferimenti pratiche edilizie 69/06 - 33/07							

annotazioni:

COPIA DA RESTITUIRE



**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**  
**Provincia di Brescia**

COMUNE  
S. ZENO NAVIGLIO  
Piazza Marconi 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS) - tel. 030 2180555 - fax. 030 266475  
**24 APR 2007**  
**ARRIVO**

All'Ufficio Tecnico  
del Comune di San Zeno Naviglio

**OGGETTO: Dichiarazione inizio lavori.**

In riferimento al Permesso di Costruire n° 69/06 del 16/01/2007 rilasciata da codesto Comune, intestata a Gruppo Girelli srl per lavori di costruzione di n.ro 02 fabbricati ad uso residenziale da eseguirsi nel P.L. CIS1 - Lotto 15-16 - stralcio C, meglio identificati sul mappale n. 650/652/653/654 foglio 1 NCT

si dichiara quanto segue:

1) di aver affidato i lavori di costruzione all'impresa Girelli Costruzioni srl (c.f. 02208360988) con sede a Roncadelle (Bs) via A. Moro 2c tel. 030/2583123;

2) di aver affidato la direzione lavori al sig. **GEOM. BRUNO FERRARI** (c.f. **FERRARI BRUNO**) residente a **RONCADELLE** via **LL. LIBERTÀ** tel. **030/2583142**

3) di aver depositato in data ..... con n. .... di pos. presso l'ufficio Tecnico comunale di San Zeno Naviglio la pratica per le opere in calcestruzzo semplice o armato, prefabbricato e non, e/o ferro, ai sensi della Legge 05/11/1971, n.1086;

4) di aver conferito l'incarico di effettuare il collaudo statico all'ing./arch. .... (c.f. ....) residente a **BRESCIA** via **Sallustiana n. 3** tel. **030/410858** iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni; **Villaggio BADIA**

5) di aver depositato presso gli Uffici Comunali il progetto esecutivo sul risparmio energetico ai sensi della Legge 09/01/1991, n.10, in data ..... al n° ..... di prot.;

6) di aver versato la quota di contributo afferente al costo di costruzione (pari al **100%**) di **€ 6.110,59**, come da quietanza della Tesoreria Comunale n. .... in data **23/4/2007**;

7) di aver iniziato effettivamente i lavori di costruzione in data **23/4/2007**;

Con osservanza.

San Zeno Naviglio, il .....

Il Dichiarante

**GRUPPO GIRELLI**  
Via A. Moro, 2/C  
25030 RONCADELLE (Brescia)  
Tel. 030 2583123 - Fax 2583277  
Partita IVA: 02065560172

- La presente denuncia deve essere presentata entro tre giorni dall'effettivo inizio dei lavori.  
- Art. 2, comma 2, D.P.R. 22/04/1994, n.425: completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore lavori ne dà comunicazione al comune ed al collaudatore, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo.

Copia



**COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO**  
**Provincia di Brescia**

Piazza Marconi, 3 - 25010 San Zeno Naviglio (BS) - tel. 030 2160555 - fax. 030 288475

Spazio per protocollo

S. Z. NAVIGLIO  
EDILIZIA Z MAR 2009  
Arrivo

**AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA Z MAR 2009**

.....sottoscritta..... CIRELLI SERGIO  
(cognome e nome e in caso di Società indicare il nome del Rappresentante legale o Amministratore Unico e Ragione Sociale)

residente in..... TRENZANO ..... via C.A. DELLA CHIERA n° 2

codice fiscale partita I.V.A. n° GRLSR052H08C1490 ..... in qualità di AMMINISTRATORE

.....sottoscritta..... SOC. GRUPPO CIRELLI S.R.L.  
(cognome e nome e in caso di Società indicare il nome del Rappresentante legale o Amministratore Unico e Ragione Sociale)

residente in..... RONCADELLE ..... via A. MORO ..... n° 2/C

codice fiscale partita I.V.A. n° 02985560172 ..... in qualità di PROPRIETARIA

dell'immobile ubicato in..... S. ZENO ..... via DELLA PACE - PL. LISI - LOTTO 15/16

di cui al..... mappali..... n° 650 - 652 - 653 - 654 ..... subalterno..... n° STRALCIO "C"

del Foglio n° 1 ..... NCEU/NCT del comune di S. ZENO NAVIGLIO -

adibito ad uso..... CIVILE ABITAZIONE

in riferimento al P. di C ..... n° 69/06 del 5/1/2007 per l'esecuzione di (2):

..... FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

nell'immobile e successive varianti(4)..... n° DIA del 10/5/2007

n°..... del.....  
n°..... del.....  
n°..... del.....

Comune di San Zeno Naviglio  
Cat 10 Cla 08

**N. 0001759**  
**02/03/2009**

**E**

**CHIEDE.....**

Il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 ed allega la seguente

documentazione(8);

- Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di PREZZA dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, redatta in conformita' alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n° 652 e s.m.i., con allegate copie delle planimetrie delle nuove unita' immobiliari;
- Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001;
- Certificato del competente Ufficio Tecnico regionale, di conformita' alla normativa di edilizia antisismica ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001 e delle relative leggi regionali;
- Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilita' di conformita' delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei murie la salubrita' degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001;
- Dichiarazione di conformita' e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1 della legge 10/1991;
- Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (Legge 966/1965) secondo le procedure e le modalita' di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e al D.M. 4 maggio 1998 oppure ricevuta, rilasciata dal comando provinciale di PREZZA, dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5 del D.P.R. 37/1998 ove attestati la conformita' dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione di attivita' non soggetta ai controlli dei Vigili de Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;
- Dichiarazione di conformita' alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001;
- Dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2-7 del D.M. 1 febbraio 1988;
- Dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformita' alle disposizioni vigenti in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001, Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.P.R. 14 giugno 1989 n. 236;
- Dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformita' alle disposizioni vigenti in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/2001, Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.P.R. 14 giugno 1989 n. 236;
- Certificato di regolare esecuzione a firma del tecnico incaricato e del titolare dell'immobile;
- Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, ed in altri recapiti rilasciata in data.....  
Da.....
- .....
- .....
- .....

Distinti Saluti

Data.....

**GRUPPO GIRELLI**  
Via A. Moro, 2/C  
25030 RONCABELLE (Brescia)  
Tel./030/2583123 - Fax 2583277  
Partita IVA 02985560172

..... RICHIEDENT .....

(1) Titolare o avente titolo giuridico (in caso di societa' il Legale Rappresentante) del permesso a costruire o D.I.A.  
(2) Specificare se trattato di concessione, autorizzazione edilizia, denuncia inizio attivita', art. 29 Legge 47/1985 o permesso di costruire.  
(3) Specificare il tipo di intervento.  
(4) Specificare il tipo di variante, se esistente.  
(5) Barrare le caselle che interessano.

Al Signor Sindaco  
del Comune di  
San Zeno Naviglio (Bs)

**OGGETTO : Dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato relativamente agli immobili sito a S. Zeno nella Lottizzazione CIS1 – Lotto 15/16 di cui il PdC n.ro 68/06 e 69/06 del giugno 2006 per il quale si richiede permesso di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380.**

Io sottoscritto Geom. Bruno Ferrari con studio in Roncadelle (Bs), Via Martiri Della Libertà n.265/a , in qualità di direttore dei lavori e Sig. Girelli Sergio in qualità di legale rappresentante della Soc.Gruppo Girelli s.r.l. quale proprietaria, dichiarano e certificano sotto la propria piena responsabilità che le opere edilizie sopra menzionate, iniziate in data 23/04/2007 ed ultimate in data 17/02/2009 sono state eseguite nel rispetto del progetto approvato (sia sotto il profilo igienico-sanitario che sotto quello urbanistico-edilizio), che i muri sono sufficientemente prosciugati, che gli ambienti sono salubri e che le opere sono state realizzate nel rispetto del Regolamento di attuazione dell'art.1 della Legge n.13/1989, emanato con decreto n.236/1989 e dell' art. 24 della Legge n.104/1992, in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche, nonché della Legge regionale n.6/89 in quanto compatibile con la norma nazionale.

Data 17/02/2009

In fede il direttore dei lavori

In fede il proprietario

**GRUPPO GIRELLI**  
Via A. Moro, 2/C  
25030 RONCADELLE (Brescia)  
Tel. 030/2583723 - Fax 2583277  
Partita IVA: 02985560172

Studio PROGEST  
Arch Baiguera Angelo  
Geom. Ferrari Bruno  
Via M. Liberta' 283  
25030 Roncadelle.BS.

---

Spett. le Ufficio Tecnico  
Comune di S. Zeno

Ill.mo collaudatore  
Dott. Arch. Luigi Ferpozzi  
via Ottavio Rossi 36  
25124 BRESCIA

### COMUNICAZIONE DI COMPLETAMENTO OPERE DELLA STRUTTURA

( ai sensi del 2° comma art. 2 D.P.R. 22\04\1994 n.ro 425 )

Lavori per la costruzione di edifici di civile abitazione in S. Zeno Naviglio (BS), in via della Pace P.d.C. n.ro P.G. 68/06 e 69/06 , di proprieta' della soc. Gruppo Girelli s.r.l.

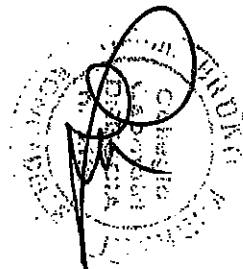
Il sottoscritto Geom. Bruno Ferrari, con studio in Roncadelle via M. Liberta' 283, in qualita' di Direttore dei Lavori per le strutture in C.A., relative agli edifici di cui all'epigrafe,

### COMUNICA

Che sono state completate le strutture degli edifici in data 09/dicembre/2008.

Invito pertanto l'Ill.mo Tecnico collaudatore a volere espletare le pratiche inerenti il collaudo Entro 35 giorni dalla data della presente.


Roncadelle 09/12/2008







## Legenda

 confine comunale

 AT. n° perimetro nuovi ambiti di trasformazione

 laghetto di cava


 perimetro dell'ambito D1 a riconversione residenziale in base alle prescrizioni accolte

### ZONE RESIDENZIALI


 ZONA A - nuclei di antica formazione


 ZONA B - di completamento residenziale

 C.I.S. n° perimetro ambiti C.I.S. edificati e in attuazione


 ZONA C - ambito residenziale soggetto a P.A. edificato e in attuazione (C.I.S. 1)


### ZONE PRODUTTIVE

 AC. n° perimetro ambiti di completamento liberi da edificare

 ZONA D1 - produttiva di riconversione residenziale


 ZONA D2 - produttiva artigianale e industriale

 ZONA D3 - commerciale e direzionale


 ZONA D4 - ambito produttivo soggetto a P.A. in attuazione (C.I.S. 2)

### ZONE AGRICOLE


 ZONA E1 - agricola di valore paesistico

 ZONA E2 - agricola produttiva


 ZONA E3 - agricola di tutela e riqualificazione ambientale


 PR ZONA E4 - aree agricole soggette a recupero ambientale

 r residenze in zona agricola non adibite all'uso agricolo

 a edifici accessori in zona agricola non adibiti all'uso agricolo


 edificio destinato a ricovero per animali


 distanza di rispetto degli allevamenti a scopo produttivo di animali

 K obbligo di ricovero per animali avente un n° max. di 200 capi, peso vivo max. 900 ql

### SERVIZI PUBBLICI E VINCOLI AMMINISTRATIVI

 E.R.P. perimetro comparto di Edilizia Residenziale Pubblica

 ZONA SP - servizi pubblici e di interesse pubblico


 SP F - aree acquisite da PRG vigente in fase di attuazione

 SP F1 - aree già acquisite da PRG vigente da attuare

 verde di arredo

 impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli


 servizi tecnologici

 d antenne radiofonia mobile

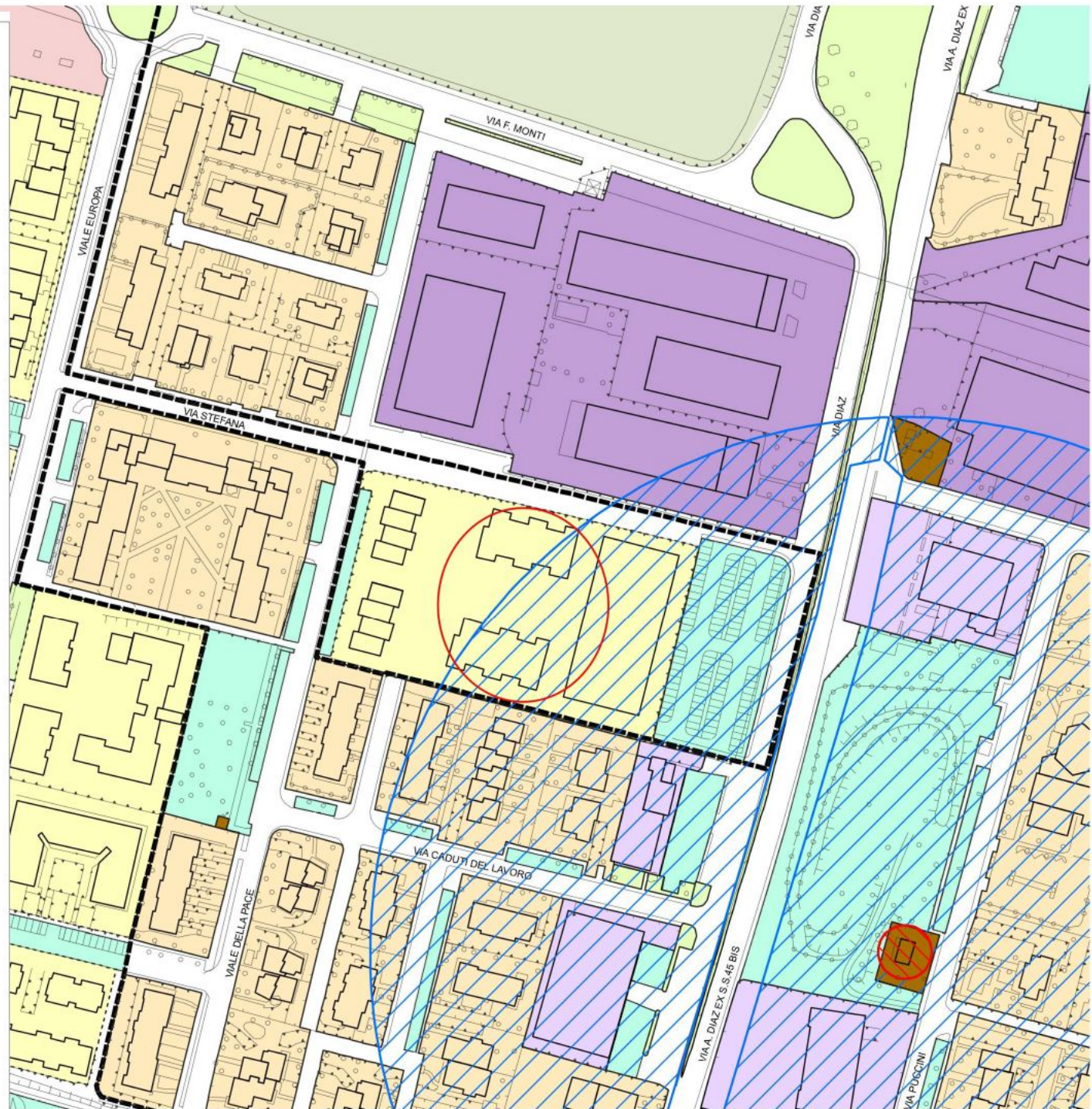
 depuratore

 rispetto depuratore

 rispetto cimiteriale

 zona di tutela assoluta dei pozzi comunali

 zona di rispetto dei pozzi comunali





**Art. 18 ZONA C – AMBITO RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO VIGENTE (C.I.S.)**

1. Il P.d.R. identifica con le zone C gli ambiti soggetti a piano attuativo convenzionato a destinazione prevalentemente residenziale, e riproposte da PRG vigente in quanto già edificati ma ancora in fase di attuazione.
2. La zona C rimanente e riproposta dal P.d.R. è definita "Comparto di Intervento Strategico C.I.S.1":
  - 2.1 **Destinazioni non ammesse:**

In tali zone sono sempre escluse le seguenti destinazioni:

    - grande distribuzione;
    - media distribuzione eccedente i 750mq di superficie netta destinata alla vendita;
    - strutture ricettive;
    - laboratori artigianali quando molesti ed inquinanti e comunque con SLP superiore a 250 mq.
    - depositi ed esposizioni all'aperto
  - 2.2 **Modalità di intervento:**
    - a) piano di lottizzazione già adottato; le trasformazioni a Piano di Lottizzazione attuato sono regolate dalla normativa della zona B di completamento residenziale.
3. Gli ambiti di trasformazione residenziale numerati con la sigla AT.R, sono evidenziati con perimetro grafico nero nella Tav.5, Regime dei Suoli del P.d.R.
4. A seguito di attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione, gli stessi verranno ricompresi nel tessuto consolidato e normati dallo specifico articolo di zona.

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

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Comune di San Zeno Naviglio

Compilato da: Chiari Martino  
Sezione: NCT

Foglio: 1  
Particella: 766

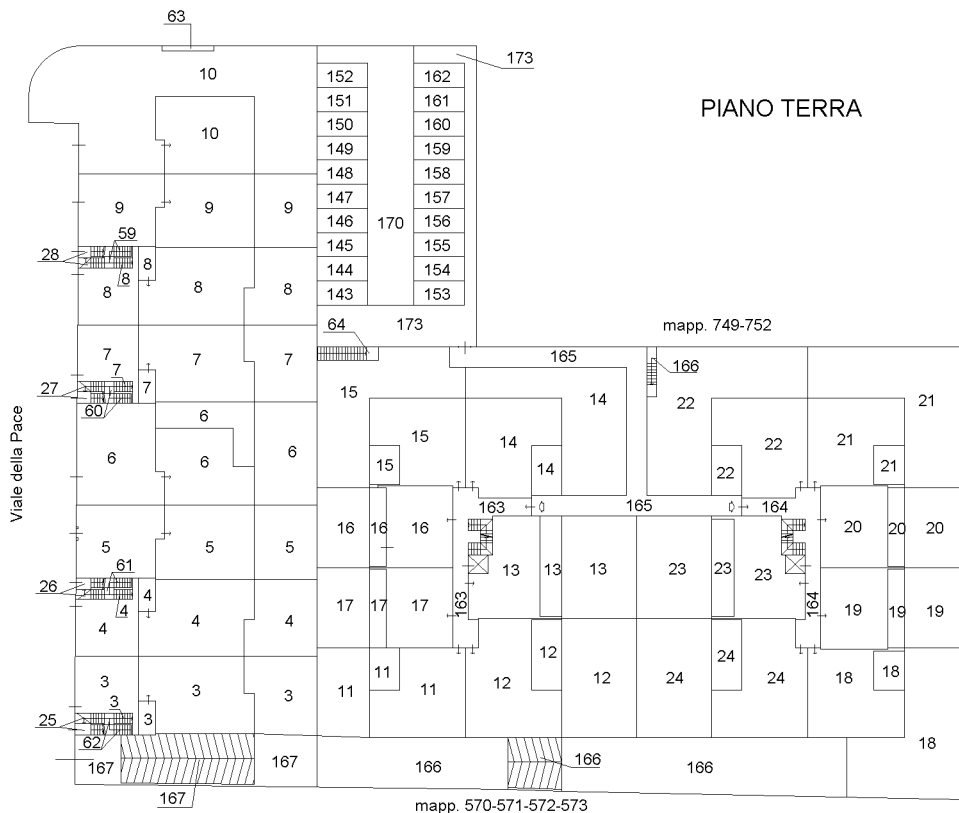
Prov. Brescia  
P.R. n. 07/04/2011

N. 3743  
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n. del

Scala 1 : 500



PIANO INTERRATO

PIANO TERRA

mapp. 762

mapp. 570-571-572-573

mapp. 749-752





Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SAN ZENO NAVIGLIO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SAN ZENO NAVIGLIO		NCT	1	766		98074	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2	VIA DELLA PACE		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
3	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	VIA DELLA PACE		S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	VIA DELLA PACE		S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	VIA DELLA PACE		S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	VIA DELLA PACE		S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
12	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
13	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
14	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
18	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
19	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
20	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
21	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
22	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
23	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
24	VIA DELLA PACE		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
25	VIA DELLA PACE		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
26	VIA DELLA PACE		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
27	VIA DELLA PACE		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
28	VIA DELLA PACE		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
29	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
30	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
31	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
32	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
33	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
34	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
35	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
36	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
37	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
38	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
39	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
40	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
41	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
42	VIA DELLA PACE		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
43	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
44	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
45	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
46	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
47	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
48	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
49	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
50	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
51	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
52	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
53	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
54	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
55	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
56	VIA DELLA PACE		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
57	VIA DELLA PACE		3			SOLAIO	
58	VIA DELLA PACE		3			SOLAIO	
59	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (RAMPA SCALA PIANO INTERRATO E PIANEROTTOLO PIANO SEMINTERRATO) COMUNE AI SUB.8-28	

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SAN ZENO NAVIGLIO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SAN ZENO NAVIGLIO	NCT	1	766		98074	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
60	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (RAMPA SCALA PIANO INTERRATO E PIANEROTTOLO PIANO SEMINTERRATO) COMUNE AI SUB.7-27
61	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (RAMPA SCALA PIANO INTERRATO E PIANEROTTOLO PIANO SEMINTERRATO) COMUNE AI SUB.4-26
62	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (RAMPA SCALA PIANO INTERRATO E PIANEROTTOLO PIANO SEMINTERRATO) COMUNE AI SUB.3-25
63	VIA DELLA PACE		T			BENE NON CENSIBILE (VANO CONTATORI) COMUNE AI SUB. 3-4-5-6-7-8-9-10-25-26-27-28
64	VIA DELLA PACE		S1-T			BENE NON CENSIBILE (CORSELLO- AEREAZIONE-SCALA) COMUNE AI SUB. DA 65 A 78 COMPRESI
65	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
66	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
67	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
68	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
69	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
70	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
71	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
72	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
73	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
74	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
75	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
76	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
77	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
78	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
79	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
80	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
81	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
82	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
83	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
84	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
85	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
86	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
87	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
88	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
89	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
90	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
91	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
92	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
93	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
94	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
95	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
96	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
97	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
98	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
99	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
100	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
101	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
102	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
103	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
104	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
105	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
106	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
107	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
108	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
109	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
110	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
111	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
112	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
113	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SAN ZENO NAVIGLIO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SAN ZENO NAVIGLIO	NCT	1	766	98074		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
114	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
115	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
116	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
117	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
118	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
119	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
120	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
121	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
122	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
123	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
124	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
125	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
126	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
127	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
128	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
129	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
130	VIA DELLA PACE		S1			AUTORIMESSA
131	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
132	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
133	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
134	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
135	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
136	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
137	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
138	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
139	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
140	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
141	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
142	VIA DELLA PACE		S1			CANTINA
143	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
144	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
145	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
146	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
147	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
148	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
149	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
150	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
151	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
152	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
153	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
154	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
155	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
156	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
157	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
158	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
159	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
160	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
161	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
162	VIA DELLA PACE		T			POSTO AUTO SCOPERTO
163	VIA DELLA PACE		S1-T1-2 3			BENE NON CENSIBILE (INGRESSO- CORRIDOIO- VANO SCALA- ASCENSORE) COMUNE AI SUB. DA 11 A 17 - DA 29 A 35 - DA 43 A 49 TUTTI COMPRESI E AL SUB. 57
164	VIA DELLA PACE		S1-T1-2 3			BENE NON CENSIBILE (INGRESSO- CORRIDOIO- VANO SCALA- ASCENSORE) COMUNE AI SUB. DA 18 A 24 - DA 36 A 42 - DA 50 A 56 TUTTI COMPRESI E AL SUB. 58
165	VIA DELLA PACE		T			BENE NON CENSIBILE (INGRESSO- PERCORSO PEDONALE) COMUNE AI SUB. DA 11 A 24 - DA 29 A 58 TUTTI COMPRESI

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: SAN ZENO NAVIGLIO  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SAN ZENO NAVIGLIO	NCT	1	766		98074	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
166	VIA DELLA PACE		S1-T			BENE NON CENSIBILE (CORSELLO- AEREAZIONI-SCALA) COMUNE AI SUB. DA 79 A 142 TUTTI COMPRESI
167	VIA DELLA PACE		S1-T			BENE NON CENSIBILE (SCIVOLO- INGRESSO CARRAIO) COMUNE AI SUB. DA 65 A 130 TUTTI COMPRESI
168	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (CORRIDOIO CANTINE) COMUNE AI SUB. 131-132-133-134-135-136
169	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (CORRIDOIO CANTINE) COMUNE AI SUB. 137-138-139-140-141-142
170	VIA DELLA PACE		T			BENE NON CENSIBILE (SPAZIO DI SOLA MANOVRA) COMUNE AI SUB. 15-20-29-31-33-38-41-43-66-67-70-72-76-91-92-93-95-96-117-121-127-131-136 E SUB. DA 143 A 162 TUTTI COMPRESI
171	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (LOCALE CALDAIA) COMUNE AI SUB. DA 11 A 17 - DA 29 A 35 - DA 43 A 49 TUTTI COMPRESI E AL SUB. 57
172	VIA DELLA PACE		S1			BENE NON CENSIBILE (LOCALE CALDAIA) COMUNE AI SUB. DA 18 A 24 - DA 36 A 42 - DA 50 A 56 TUTTI COMPRESI E AL SUB. 58
173	VIA DELLA PACE		T			BENE NON CENSIBILE (MARCIAPIEDE- PASSAGGIO PEDONALE- ALLOGGIAMENTO CONTATORI) COMUNE AI SUB. DA 11 A 24 - DA 29 A 58 - E SUB. 66-67-70-72-76-91-92-93-95-96-117-121-127-131-136-153-154-156 TUTTI COMPRESI

Unità immobiliari n. 173

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica





Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di San Zeno Naviglio

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.08.06.19

Prot. 17173-000019-09

Validità fino al

## ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI



certificazione energetica degli edifici

### Specifiche dell'immobile

Comune: **San Zeno Naviglio (Brescia)**  
 Indirizzo: **VIA DELLA PACE**  
 Foglio - particella - sub.: **Foglio 1; Part. 766; Sub. da 18 a 24; da 36 a 42; da 50 a 56.**  
 Nome intestatario: **GRUPPO GIRELLI S.R.L.**  
 Oggetto dell'intervento: **VENDITA IMMOBILE**  
 Destinazione d'uso: **E.1(1,2)**  
 Anno di costruzione: **2007**  
 Progettista: **Arch. Angelo Baiguera**  
 Direttore Lavori: **Geom. Bruno Ferrari**  
 Costruttore: **Girelli Costruzioni s.r.l.**  
 Soggetto certificatore (n.): **Ing. Bianchini Umberto (226)**

### Dati generali

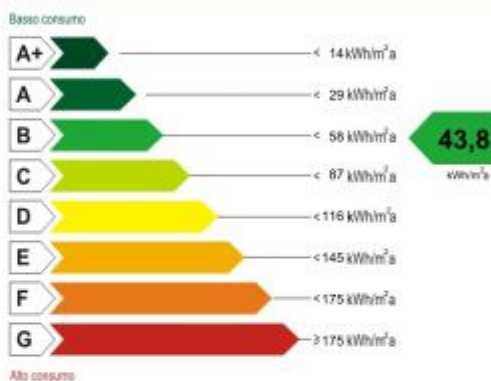
Zona climatica: **E**  
 Gradi Giorno: **2350**  
 Volume lordo riscaldato: **4811** m<sup>3</sup>  
 Superficie utile riscaldata: **1185** m<sup>2</sup>  
 Trasmissione media involucro: **0,27** W/m<sup>2</sup>K  
 Trasmissione media copertura: **0,45** W/m<sup>2</sup>K  
 Trasmissione media basamento: **0,52** W/m<sup>2</sup>K  
 Trasmissione media serramenti: **1,81** W/m<sup>2</sup>K  
 Tipologia impianto riscaldamento: **Caldaia a condensazione**  
 Vettore energetico: **Metano**

### Principali indicatori di prestazione energetica

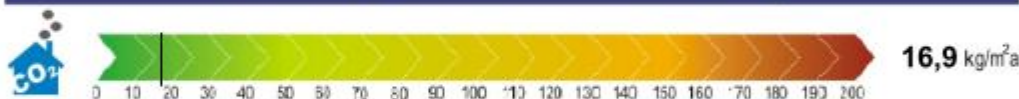
Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP<sub>i</sub>: **43,8** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E<sub>n</sub>: **35,6** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E<sub>c</sub>: **33,4** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP<sub>w</sub>: **40,9** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP<sub>t</sub>: **84,7** kWh/m<sup>2</sup>a  
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E<sub>r,EN</sub>: **0** kWh/m<sup>2</sup>a

### Classe energetica

zona climatica



### Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2</sub> eq



### Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Colibentazione delle strutture opache verticali			
	Colibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura			
	Colibentazione delle strutture orizzontali di interpiano			
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			
Impianto	Sostituzione del generatore di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
	Installazione impianto solare termico			

### Note

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ:** Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.

Comune di San Zeno Naviglio

Soggetto Certificatore

Punti Energia Scrl  
 Tel. 02 4548 7126 - Fax 02 3658 6040  
 e-mail: info@cened.it  
 web: www.cened.it



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di San Zeno Naviglio

TARGA ENERGETICA

Zona Climatica E

Prot. 17173-000019-09

Validità fino al



certificazione energetica degli edifici

Basso consumo

A+

A

B

C

D

E

F

G

Alto consumo

43,8

kWh/m<sup>2</sup>a

Certificatore Accreditato n. 226

[www.cened.it](http://www.cened.it)

**LOTTO 1)**

- schede catastali;
- documentazione fotografica;
- atto di provenienza;

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

Dichiarazione protocollo n. BS0027571 del 26/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio

Via Della Pace

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 1

Particella: 766

Subalterno: 54

Compilata da:  
Chiari Martino

Iscritto all'albo:  
Geometri

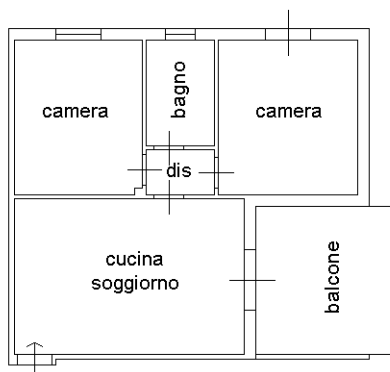
Prov. Brescia

N. 3743

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO SECONDO

H=2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2015 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (I412) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 1 - Particella: 766 - Subalterno: 54 - VIALE DELLA PACE piano: 2;

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. BS0027571 del 26/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio

Via Della Pace

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 1

Particella: 766

Subalterno: 112

Compilata da:  
Chiari Martino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

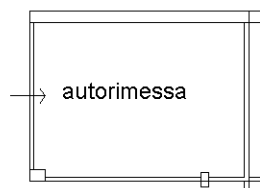
N. 3743

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO INTERRATO

H=2.40-2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2015 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (I412) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 1 - Particella: 766 - Subalterno: 112

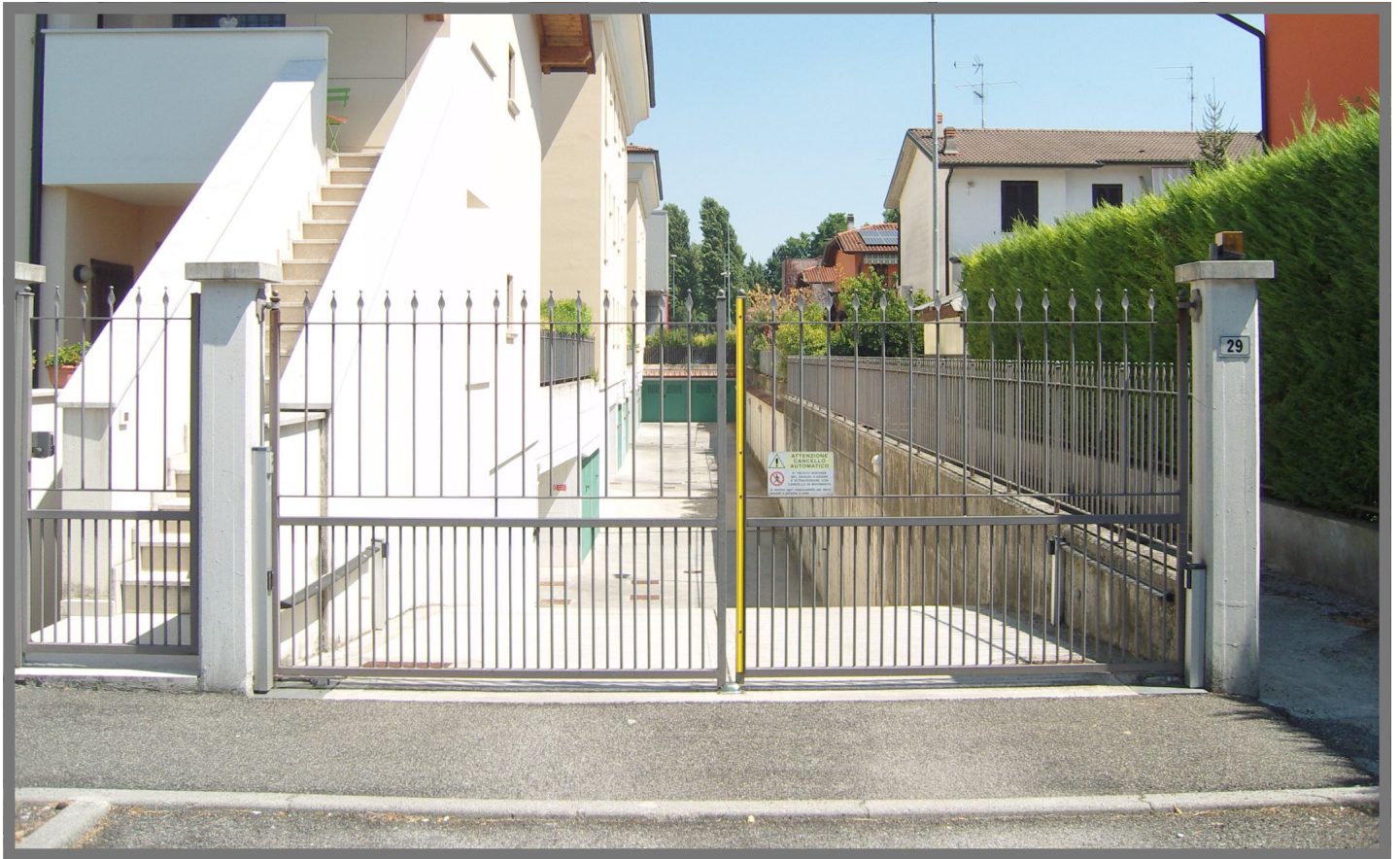
VIALE DELLA PACE piano: S1;

Ultima planimetria in atti











"Imposta di bollo assolta ai  
sensi dell'art. 1 comma 1 bis della Tariffa, parte I allegata al D.P.R. 642/72 (Unico)"



**Dr. FRANCO TRECCANI**  
**NOTAIO**  
25122 - Brescia  
C.so Martiri della Libertà, 25  
Tel. 030 3753373 r.a.

Repertorio N.146379

Raccolta N.46915

COMPRAVENDITA

**Parte venditrice e dante causa**

"GRUPPO GIRELLI S.R.L." con sede in Roncadelle (BS) via A.

Moro n.2/C, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bre-

scia al N.310252, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di

iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia

02985560172, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila vir-

gola zero zero), interamente versato, rappresentata in que-

st'atto dalla procuratrice signora **GIRELLI ARIANNA**, nata a

Brescia (BS) il 29 febbraio 1976, residente a Trenzano (BS)

in via C.A. Dalla Chiesa n.2, a quanto infra autorizzata in

forza della procura speciale stipulata in data 16.4.2004

N.12021/2038 di rep. della dr.ssa C. Grazioli, registrata al-

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Chiari il 4.5.2004 al

N.591: documento che in copia certificata conforme trovasi

allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato in data

5.5.2005 N.123519/33891 di rep. del dr. F. Treccani, regi-

strato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il

23.5.2005 al N.4058 Serie 1T, trascritto a Brescia il

24.5.2005 ai N.ri 26910/16060.

**Parte acquirente e avente causa**

"**BSB IMPIANTI SRL**" - UNIPERSONALE con sede in Flero (BS) via

B. Castelli n.ri 7/9, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A.

di Brescia al N.506899, codice fiscale, partita I.V.A. e nu-

Registrato presso l'Agenzia  
delle Entrate  
Ufficio di Brescia 1  
il 22/04/2014  
al n. 2967  
serie 1T  
Euro 600,00

Trascritto a BRESCIA  
il 23/04/2014  
n. 13151 R.G.  
n. 8966 R.P.

mero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia 03120240985, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, rappresentata in quest'atto dall'Amministratore Unico signor **BRAGHINI EUGENIO**, nato a Brescia (BS) il 18 dicembre 1967, residente a Brescia (BS) in via Fornaci n.8, a quanto infra autorizzato in forza delle vigenti norme relative al funzionamento della società debitamente pubblicizzate presso il Registro delle Imprese di Brescia.

Si premette

Le vicende storiche, amministrative e finanziarie del fabbricato residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto mediato del presente trasferimento, sono evidenziate nel documento a contenuto tecnico-amministrativo che, per espressa volontà delle parti, si allega al presente sotto la lettera "A".

Ciò premesso

per costituire parte integrante e sostanziale del presente titolo, si stipula e conviene la seguente

OPERAZIONE ECONOMICA CONTRATTUALE

**- Accordo, consenso, causa e diritti trasferiti.**

La società "GRUPPO GIRELLI S.R.L.", come sopra rappresentata,

vende

alla società "BSB IMPIANTI SRL" - UNIPERSONALE che, come sopra rappresentata, nell'accettare lo scambio,

acquista

la piena proprietà, unitamente ai diritti di comproprietà dei beni immobili in appresso descritti, per il prezzo di seguito precisato.

**- Descrizione dei beni e diritti inerenti.**

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato residenziale denominato "Residenza Stella" - inserito nel supercondominio "Le Terrazze", meglio descritto nel documento a contenuto tecnico-amministrativo allegato "A" -, sito in via G. Stefana al civico numero 6 (accesso pedonale) angolo viale Della Pace al civico numero 29 (accesso carrale) nel Comune di

SAN ZENO NAVIGLIO

e più precisamente:

**a** - la proprietà esclusiva dell'appartamento costituito da due vani utili, cucina-soggiorno, servizio, disimpegno e balcone al piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati come segue:

**Sezione NCT foglio 1 mappale 766 subalterno 54** viale della Pace piano 2 categoria A/2 classe 4 vani 4 rendita catastale Euro 289,22;

**b** - la proprietà esclusiva dell'autorimessa, accessoria e pertinenziale all'appartamento sopra descritto, sita al piano interrato, censita nel Catasto Fabbricati come segue:

**Sezione NCT foglio 1 mappale 766 subalterno 112** viale della Pace piano S1 categoria C/6 classe 4 metri quadrati 22 rendi-

ta catastale Euro 45,45;

**c** - la quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette unità immobiliari, ivi compresi i mappali 766/164 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), 766/165 (ingresso e percorso pedonale), 766/166 (corsello, aerazioni e scala), 766/167 (scivolo e ingresso carraio), 766/172 (locale caldaia) e 766/173 (marciapiede, passaggio pedonale e alloggiamento contatori) foglio 1 Sezione NCT, ai sensi dell'art.1117 del codice civile, come per legge e quali ulteriormente si evincono dall'elaborato planimetrico che in copia fotostatica si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Più specificatamente, di tutte le parti comuni condominiali, alle unità immobiliari in contratto competono le seguenti quote di comproprietà millesimale:

14,31/1000 quanto all'appartamento individuato dal mappale 766/54 foglio 1 Sezione NCT;

1,60/1000 quanto all'autorimessa individuata dal mappale 766/112 foglio 1 Sezione NCT.

Per una più esatta consistenza e per i confini si fa espresso riferimento all'elaborato planimetrico allegato "B", alle schede planimetriche e all'estratto di mappa che in copia fotostatica si allegano al presente atto sotto la lettera "C".

**- Prezzo e modalità di pagamento.**

a - Il corrispettivo di contratto, determinato a corpo e non

a misura (art.1538 c.c.), è convenuto in Euro 170.000,00

(centosettantamila virgola zero zero), dato atto che per

l'assolvimento dell'I.V.A. si ricorrerà al cosiddetto sistema

del "reverse charge", come meglio di seguito precisato.

b - Le parti, consapevoli delle sanzioni previste per le di-

chiarazioni mendaci dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445,

attestano, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del medesi-

mo provvedimento normativo, che il corrispettivo della com-

pravendita risulta regolato con le seguenti modalità:

\* quanto ad Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero

zero) verranno pagati in unica soluzione, senza interessi, in

una delle forme consentite dalla legge, entro e non oltre il

30.4.2014;

\* quanto ad Euro 136.000,00 (centotrentaseimila virgola zero

zero) mediante accollo del pagamento alla "BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS),

Società cooperativa" con sede in Pompiano (BS), della corri-

spondente quota in linea capitale del finanziamento stipulato

in data 27.3.2009 N.136823/41002 di rep. del dr. F. Treccani,

iscritto d'ipoteca presso l'Agenzia del Territorio - Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Brescia con nota in data

2.4.2009 ai N.ri 14048/2480, da ultimo frazionato (**FRAZIONA-**

**MENTO N.2.2b2)** con atto stipulato in data 10.3.2014

N.146259/46843 di rep. del medesimo Notaio, di seguito preci-

sato, con corresponsione della quota capitale e degli inte-

ressi a far data dal giorno della rata scaduta il 27.3.2014.

Ai fini del subingresso nel mutuo (ex art.15 del d.P.R. 29.9.1973 n.601) il presente contratto, configurante un accollo esterno, sarà comunicato alla predetta Banca a cura e spese della parte avente causa (che elegge domicilio come in epigrafe, ove la Banca potrà notificare ogni atto giudiziario sia di esecuzione sia di cognizione), fermo restando che decorsi trenta giorni dalla notifica, senza adesione da parte dell'Istituto di credito (ex art.1273 c.c.), l'accollo si considera accettato dalla Banca stessa.

#### CONTENUTO CONTRATTUALE (art.1322 c.c.)

- Le parti si dichiarano edotte che le ispezioni ipotecarie statuiscono sino al giorno 7.4.2014.

- La compravendita è disciplinata dalle norme dettate dalla legge, dagli usi e dall'equità (art.1374 c.c.), oltre che dalla comune intenzione delle parti (art.1362 c.c.) risultante dai patti contenuti nelle seguenti clausole:

1

#### Effetti del contratto (art.1372 c.c.)

a - Le parti dichiarano di essersi comportate e di volersi comportare secondo buona fede (art.1375 c.c.) e correttezza (art.1175 c.c.) nel rispetto del reciproco affidamento.

b - Le parti concordemente convengono che i diritti sopra precisati devono ritenersi trasmessi ed acquistati dal giorno 7.4.2014 per effetto del consenso dalle stesse legittimamente

manifestato con la sottoscrizione di questo contratto  
(art.1376 c.c.).

c - Le parti concordemente convengono che il mancato pagamento, anche in parte, del prezzo di vendita sopra precisato sarà motivo di automatica risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del codice civile: la parte venditrice è espressamente autorizzata a far constare con atto unilaterale la mancata corresponsione del prezzo di vendita, previo invio alla parte avente causa di raccomandata A.R. portante la contestazione dell'insoluto da allegarsi all'atto stesso. Le parti espressamente convengono che qualora entro e non oltre il giorno 31.5.2014 non si verifici la trascrizione di una delle domande previste dall'art.2652 del codice civile, l'obbligazione del pagamento della parte del prezzo corrispondente a Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero) si dovrà intendere automaticamente assolta.

2

Comportamenti programmatici ed attuativi dell'avente causa

a - La parte acquirente dichiara di voler in parte adempiere alla propria obbligazione di pagare il prezzo, essendosi obbligata a versare alla parte venditrice la somma di Euro 34.000,00 (trentaquattromila virgola zero zero) con le modalità sopra precisate ed essendosi altresì obbligata a versare il residuo importo a saldo mediante l'accollo sopra precisato.

b - La parte acquirente richiede, ora per il momento del fi-

7

	nale versamento, il rilascio della quietanza del prezzo ed il	
	riscontro sul presente titolo.	
	c - La parte acquirente assume a proprio carico le spese del	
	contratto e le altre accessorie, facendo presente che que-	
	st'atto ricade nell'ambito di applicazione dell'imposta sul	
	valore aggiunto (I.V.A.), assolta con il metodo cosiddetto	
	del "reverse charge" di seguito precisato e pertanto sconterà	
	le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura	
	fissa - pari ad Euro 200,00 ciascuna (art.35, comma 10-ter.1	
	del d.l. 4.7.2006 n.223, convertito dalla l. 4.8.2006 n.248,	
	come modificato dall'art.1, comma 15 n.2 della l. 13.12.2010	
	n.220 - Legge di Stabilità 2011).	
	d - La parte acquirente acconsente all'immissione nel posses-	
	so dei beni compravenduti a far data dal giorno di consegna	
	in seguito previsto dalla parte venditrice (art.1146 co.2	
	c.c.).	
	e - La parte acquirente dichiara di aver preso visione dei	
	beni compravenduti e di accettarne incondizionatamente lo	
	stato di fatto.	
	f - La parte acquirente dichiara di accettare le situazioni	
	di diritto, di possesso e di godimento originatesi dai titoli	
	di provenienza richiamati nel documento a contenuto tecni-	
	co-amministrativo allegato "A" e da quelli anteriori.	
	g - La parte acquirente dichiara di accettare tutte le clau-	
	sole, gli oneri e gli obblighi previsti e pertanto di ben co-	



noscere il contenuto sia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di SAN ZENO NAVIGLIO in data 18.10.2001 N.72224/18847 di rep. del dr. B. Barzellotti, registrata all' Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 31.10.2001 al N.13156 Serie 1, trascritta a Brescia il 7.11.2001 ai N.ri 42092/26632, sia della successiva convenzione integrativa stipulata in data 13.7.2005 N.81380/22493 di rep. del medesimo Notaio, registrata all' Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 18.7.2005 al N.2824 Serie 1T, trascritta a Brescia il 21.7.2005 ai N.ri 39518/23320.

h - La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva, sia di proprietà condominiale, nonché negli scantinati, nelle murature perimetrali e nei tramezzi delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari, pertanto accetta e riconosce che restino costituite le relative servitù ex art.1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti e dell' amministrazione condominiale di accedere ai fondi serventi per le manutenzioni, salvo l' obbligo di remissione in pristino e a regola d' arte di quanto eventualmente alterato.

i - La parte acquirente prende atto che quanto compravenduto è inserito in edificio con caratteristiche condominiali, pertanto si obbliga per sè e successori a qualunque titolo ad osservare il regolamento condominiale che viene espressamente

accettato e trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto

autenticato in data 11.5.2010 N.139230/42449 di rep. del dr.

F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio

di Brescia 1 il 28.5.2010 al N.5198 Serie 1T, trascritto a

Brescia il 31.5.2010 ai N.ri 22658/12994, oltre che le norme

di legge in materia di rapporti condominiali.

l - La parte acquirente dichiara di accettare le tabelle mil-

lesimali che trovansi allegate sotto la lettera "E" all'atto

autenticato in data 25.2.2009 N.136607/40869 di rep. del dr.

F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio

di Brescia 1 il 10.3.2009 al N.2317 Serie 1T, trascritto a

Brescia il 12.3.2009 ai N.ri 10591/6755. Pertanto la parte

acquirente dichiara di accettare il riparto delle spese con-

dominiali secondo le tabelle millesimali sopra richiamate e

dichiara di assumersi l'onere del pagamento delle spese con-

dominiali stesse a partire dal giorno 7.4.2014.

m - La parte acquirente dichiara di accettare espressamente

quanto segue in aggiunta agli obblighi di natura condominiale

così come contenuti nel regolamento sopra richiamato:

ml - nelle aree scoperte e nella zona box (piano interrato),

sia di proprietà comune che esclusiva, sono interrate varie

condutture per i servizi tecnologici del fabbricato, pertanto

ciascuna proprietà interessata, poichè gravata da servitù,

consente sin d'ora l'inserimento di nuove tubazioni, qualora

si rendessero necessarie e utilmente imporre, nella misura

minima indispensabile, fatto salvo l'obbligo di remissione in

pristino in caso di danni alla proprietà;

m2 - le tende da sole esterne ed eventuali inferriate dovranno essere tutte dello stesso colore e disegno;

m3 - nei giardini privati interni ed esterni non potranno essere installati camini fissi per barbecues, gazebi o fontane, se non dopo esplicita approvazione con voto unanime dell'assemblea dei condomini, salvo che l'autorizzazione risulti dall'atto di acquisto;

m4 - le lampade a muro e da giardino, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà condominiale, devono essere tutte eguali;

m5 - gli alberi non dovranno, sia al momento della piantumazione sia nel prosieguo del tempo, superare l'altezza di ml. 3,50/4,00 e nelle porzioni di area sovrastanti le autorimesse non potranno essere posizionate piante di alto fusto o con radici profonde;

m6 - le divisioni del verde privato saranno eseguite con siepe "Photinia red robin", che non dovrà superare l'altezza di ml.1,60/1,70 ed un'eventuale piccola rete per impedire il passaggio degli animali domestici, laddove ammessi. Le siepi perimetrali dovranno essere di eguali essenze a quelle divisorie interne di proprietà;

m7 - all'interno della corte esistono i percorsi in comune e, salvo patto contrario, le spese di manutenzione, illuminazio-

	ne e pulizia saranno a carico dei condomini, in proporzione	
	alle proprie quote millesimali;	
	m8 - l'installazione di impianti di condizionamento che siano	
	visibili all'esterno potrà essere effettuata unicamente al	
	piede della pavimentazione di balconi, terrazzi e portici e	
	non potrà mai essere effettuata sulla facciata principale del	
	condominio;	
	m9 - le spese di alimentazione e di manutenzione ordinaria e	
	straordinaria della pompa sommersa eventualmente collocata al	
	piano interrato davanti all'ingresso carraio sono a carico	
	dei condomini in proporzione alle rispettive quote millesima-	
	li di proprietà condominiali;	
	m10 - nei giardini privati sono ubicate le tubazioni della	
	linea elettrica delle parti comuni per l'illuminazione dei	
	violetti comuni: devono pertanto ritenersi esistenti ed ac-	
	cettate le relative servitù.	
	n - La parte acquirente conferisce ampia ed irrevocabile pro-	
	cura alla società "GRUPPO GIRELLI S.R.L." affinché abbia a	
	stipulare, con tutti i più ampi poteri del caso, qualsiasi	
	atto o contratto si rendesse opportuno o necessario:	
	- per definire pratiche edilizie e/o urbanistiche con il Co-	
	mune di SAN ZENO NAVIGLIO e/o con tutti gli Enti e le Auto-	
	rità competenti;	
	- per trasformare o frazionare o migliorare le condizioni	
	delle proprietà invendute, per definire o regolamentare di-	

ritti e servitù in genere con le proprietà confinanti o con riferimento alle parti comuni condominiali, per procedere allo spostamento degli spazi e impianti comuni e alle pratiche catastali occorrenti, per meglio identificare le proprietà comuni e modificare la tabella millesimale, il tutto senza lesione dei diritti acquisiti dalla parte avente causa e sino ad avvenuta alienazione di tutte le unità immobiliari ora invendute.

3

Comportamenti programmatici ed attuativi della dante causa

a - La parte venditrice, salvo il buon fine del pagamento come sopra convenuto, rilascia ora, per il momento del finale versamento, ampia e liberatoria quietanza dell'intera somma capitale convenuta (art.1199 c.c.) e dichiara che trattasi di trasferimento di unità immobiliare abitativa e relativa pertinenza posto in essere dalla impresa costruttrice oltre i 5 (cinque) anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, trasferimento per il quale la parte venditrice intende avvalersi dell'opzione di cui all'art.10, comma 1, n.8-bis) del d.P.R. n.633/1972 (nel testo modificato dall'art.9 del d.l. 83/2012 convertito con l. n.134/2012), chiedendo espressamente l'assoggettamento del presente trasferimento ad I.V.A..

La parte acquirente, inoltre, precisa di essere soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato con diritto alla

detrazione dell'I.V.A..

Le parti, in relazione a tutto quanto sopra precisato, dichiarano che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'imposta I.V.A. previste dall'art.17, commi 5° e 6°, lettera a-bis) del d.P.R. n.633/1972 (c.d. "REVERSE CHARGE") e pertanto:

- la parte venditrice dichiara di aver emesso la fattura relativa al presente trasferimento immobiliare, senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento all'art.17, comma 5, del d.P.R. n.633/1972 suddetto;

- la parte acquirente a sua volta dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta; obbligo di annotare nei termini di legge, detta fattura, sia nel registro delle fatture emesse, sia nel registro degli acquisti).

Si dà atto, pertanto, che detto trasferimento sarà assoggettato ad I.V.A. e ad imposta di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa.

b - La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale (ai sensi degli artt.2817 e 2834 del c.c.) per l'adempimento degli obblighi previsti nel presente contratto.

c - La parte venditrice in data 7.4.2014 trasmette il posses-

so e consegna l'oggetto contrattuale alla parte acquirente,

con accessori, pertinenze, titoli e documenti relativi alla

proprietà e all'uso (art.1477 c.c.).

d - La parte venditrice garantisce che i beni compravenduti

sono stati costruiti a sensi di legge ed a regola d'arte e

sono immuni da vizi che li rendano inidonei all'uso cui sono

destinati o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore

(art.1490 c.c.).

e - La parte venditrice dichiara e garantisce la conformità

alla normativa vigente all'epoca della loro installazione di

tutti gli impianti di cui sono dotati i beni immobili compra-

venduti e dichiara di aver già consegnato prima d'ora alla

parte acquirente la relativa documentazione.

f - La parte venditrice garantisce all'avente causa l'evizio-

ne anche parziale (artt. 1483-1484 c.c.) dei beni compraven-

duti.

g - La parte venditrice garantisce che i beni compravenduti

non sono gravati da garanzie reali o da vincoli derivanti da

pignoramento o da sequestro (art.1482 c.c.), nè da iscrizioni

o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la forma-

lità ipotecaria gravante, tra l'altro, il mappale 766/54 fo-

glio 1 Sezione NCT, accesa presso l'Agenzia del Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia con nota in da-

ta 2.4.2009 ai N.ri 14048/2480, da ultima frazionata con atto

stipulato in data 10.3.2014 N.146259/46843 di rep. del dr. F.

Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di  
Brescia l il 31.3.2014 al N.2366 Serie 1T, annotato il  
7.4.2014 ai N.ri 11044/1750, posta a garanzia del finanzia-  
mento accollato (FRAZIONAMENTO N.2.2b2).

h - La parte venditrice garantisce che i beni compravenduti  
non sono gravati da oneri o da diritti reali o personali non  
apparenti che ne diminuiscano il libero godimento (art.1489  
c.c.), fatta eccezione per le servitù relative agli impianti  
tecnologici primari derivanti dalla costruzione del fabbrica-  
to residenziale ed altresì per la servitù a favore della so-  
cietà "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." costituita con atto auten-  
ticato in data 11.4.2008 N.112854/32883 di rep. del dr. D.  
Ambrosini, trascritto a Brescia il 23.4.2008 ai N.ri  
18649/11418, relativa alla cabina elettrica sita in Comune di  
SAN ZENO NAVIGLIO individuata nel Catasto Fabbricati con il  
mappale 763 foglio 1 Sezione NCT.

i - La parte venditrice dichiara di assumersi l'onere del pa-  
gamento delle spese condominiali sino al giorno 6.4.2014 e si  
obbliga a trasmettere all'amministratore condominiale copia  
autentica del presente atto al fine di estinguere l'obbliga-  
zione solidale con la parte acquirente relativa al pagamento  
dei contributi.

l - La parte venditrice si riserva il diritto di trasformare,  
frazionare e completare le proprietà invendute, modificando  
di conseguenza, relativamente a dette proprietà, la tabella



millesimale, con facoltà di posizionare diversamente nelle parti comuni condominiali ex art.1117 c.c. gli impianti e le condutture relative a luce, acqua, gas e quant'altro la tecnologia dovesse utilmente imporre, il tutto senza lesione dei diritti acquisiti dall'attuale parte avente causa, alla quale dovrà essere comunque garantito l'agevole e indisturbato uso di dette parti comuni condominiali.

m - La parte venditrice con il presente atto trasferisce alla parte avente causa, in misura proporzionale ai millesimi di proprietà immobiliare, anche la volumetria residuale afferente al terreno sul quale insiste il fabbricato e l'eventuale volumetria che dovesse competere al lotto stesso in caso di variazione futura degli indici volumetrici da parte del Comune.

n - La parte venditrice garantisce che, in riferimento alla convenzione urbanistica ed alla successiva convenzione integrativa, entrambe sopra richiamate, tutti gli oneri, le opere e gli impegni sono stati rispettivamente corrisposti, realizzate ed assolti e comunque si fa garante, assumendosene la responsabilità, per ogni altro onere urbanistico che da dette convenzioni possa derivare.

o - La parte venditrice dichiara di aver consegnato ai sensi dell'art.4 del d.lgs. 20.6.2005 n.122, alla parte acquirente, la polizza assicurativa indennitaria n.718815123 (decennale postuma), rilasciata dalla "ALLIANZ S.P.A.", con sede in

Trieste (TS), codice agenzia n.102 Brescia Centro, con scadenza al 30.1.2019.

4

#### Mediazione

Ai sensi dell'art.35, comma 22, del d.l. 4.7.2006 n.223, convertito in l. 4.8.2006 n.248, s.m.i., le parti consapevoli delle sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, attestano, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del medesimo provvedimento normativo, che non si sono avvalse di un mediatore e dichiarano di essere a conoscenza che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati relativi alle modalità di pagamento del corrispettivo e all'intervento e alla spesa del mediatore, sono soggette alla sanzione amministrativa da Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) e, ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art.52, comma 1°, del d.P.R. 26.4.1986 n.131.

5

#### Situazione amministrativa-urbanistica dei beni

a - Autorizzazioni comunali.

La parte venditrice dichiara agli effetti dell'applicazione dell'art.46, comma 1, del d.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

	che i fabbricati residenziali di cui fanno parte le unità	
	immobiliari alienate sono stati costruiti in esito dei prov-	
	vedimenti/procedimenti amministrativi in data:	
	. 5.1.2007 N.68/'06 di Reg. Costr. e N.114/X/8 di Prot. (per-	
	messo di costruire per la realizzazione di un fabbricato ad	
	uso residenziale);	
	. 16.1.2007 N.69/'06 di Reg. Costr. e N.455/X/8 di Prot.	
	(permesso di costruire per la realizzazione di N.2 fabbricati	
	ad uso residenziale);	
	. 18.5.2007 N.33/'07 di Prot. (denuncia di inizio di attività	
	in variante ai permessi di costruire N.114/X/8 di Prot. e	
	N.455/X/8 di Prot. per nuova formazione di box al piano in-	
	terrato con un nuovo solettone tra i fabbricati "C" e "D");	
	. 16.9.2008 (denuncia di inizio attività in variante al per-	
	messo di costruire N.68/'06 di Reg. Costr.);	
	. 16.9.2008 (denuncia di inizio attività in variante al per-	
	messo di costruire N.69/'06 di Reg. Costr.);	
	che successivamente nel tempo e sino al giorno 7.4.2014 non	
	sono state realizzate altre opere per le quali fosse necessa-	
	rio il ricorso ad ulteriori provvedimenti/procedimenti ammi-	
	nistrativi comunali.	
	b - Agibilità.	
	La parte venditrice dichiara che in data 2.3.2009 N.0001759 E	
	di Prot. è stata presentata al Comune di SAN ZENO NAVIGLIO	
	domanda di rilascio del certificato di agibilità e che per	

	gli immobili in oggetto l'agibilità si intende attestata nel-	
	la forma del "silenzio-assenso", essendo decorsi favorevol-	
	mente e senza interruzione i termini di legge.	
	c - Documentazione energetica.	
	Con riferimento al bene immobile contraddistinto dal mappale	
	766/54 (appartamento) foglio 1 Sezione NCT, ai sensi della	
	l.r. (Lombardia) in data 11.12.2006 n.24, art.25, comma 4-bis	
	(come modificato dalla l.r. 21.2.2011 n.3, art.17, comma 1,	
	lettera f), del Comunicato regionale del giorno 8.8.2013	
	n.100 ed altresì ai sensi del d.l. 4.6.2013 n.63, convertito	
	in legge 3.8.2013 n.90 (a modifica del d.lgs. n.192/2005), si	
	allega in copia conforme sotto la lettera "D" l'attestato di	
	certificazione energetica n.17173-000019-09 sottoscritto dal-	
	l'ing. U. Bianchini, protocollato dal Comune di SAN ZENO NA-	
	VIGLIO il 20.2.2009 N.1518, ricadendo il presente trasferi-	
	mento a titolo oneroso in una delle fattispecie per le quali	
	le deliberazioni della Giunta regionale della Lombardia	
	n.VIII/8745 del 22.12.2008, n.1811/2011, n.2554/2011,	
	n.255/2011 e n.4416/2012 prevedono l'obbligo di dotazione e	
	allegazione. La parte acquirente dichiara di essere edotta	
	della validità decennale della predetta attestazione e della	
	necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ri-	
	strutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifichi la	
	prestazione energetica dell'immobile.	
	In relazione a tale attestato la parte dante causa dichiara	

che, in data successiva a quella della sua redazione, non

sono stati effettuati, nell'immobile in oggetto, interventi

che ne abbiano modificato il fabbisogno energetico.

Con riferimento al bene immobile contraddistinto dal mappale

766/112 foglio 1 Sezione NCT, le parti dichiarano di non ri-

tenere necessaria l'allegazione al presente atto di alcuna

documentazione inerente al fabbisogno energetico, essendo

l'unità immobiliare costituita da un'autorimessa priva di

qualsiasi impianto termico, destinata ad un utilizzo non con-

tinuativo e non configurandosi pertanto, in tale ipotesi, una

fattispecie per la quale la normativa regionale imponga l'ob-

bligo della predetta dotazione ed allegazione.

La parte acquirente dà comunque atto di avere ricevuto le in-

formazioni e la documentazione in ordine alla certificazione

energetica ai sensi del d.lgs. 3.3.2011 n.28.

d - Conformità amministrativa.

Ai sensi e per gli effetti del comma 14 dell'art.19 del d.l.

31.5.2010 n.78, convertito nella l. 30.7.2010 n.122, la parte

venditrice dichiara e la parte avente causa prende atto che

la descrizione e la rappresentazione grafica degli immobili,

sopra riportate, corrispondono esattamente allo stato di fat-

to dei luoghi dalle medesime parti accertato, nonchè ai dati

catastali e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del

Territorio di Brescia.

F.to: Girelli Arianna

" Eugenio Braghini

Repertorio N.146379

Raccolta N.46915

Certifico io sottoscritto dr. Franco Treccani, Notaio in Brescia, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Brescia, vere ed autografe, perchè apposte alla mia presenza e vista al termine dell'atto retro steso ed a margine del primo foglio e del secondo, terzo, quarto e quinto foglio intermedio, oltre che sugli allegati "A", "B" e "C", le sottoscrizioni dei signori:-----

GIRELLI ARIANNA, nata a Brescia (BS) il 29 febbraio 1976, residente a Trezano (BS) in via C.A. Dalla Chiesa n.2;-----

BRAGHINI EUGENIO, nato a Brescia (BS) il 18 dicembre 1967, residente a Brescia (BS) in via Fornaci n.8,-----

persone della cui identità personale io Notaio sono certo.-----

La presente scrittura privata, tenuta a raccolta, è stata da me Notaio letta alle parti.-----

Brescia, nel mio studio in Corso Martiri della Libertà n.25, il giorno sette aprile duemilaquattordici (7.4.2014), sottoscritto alle ore 18,10 (diciotto virgola dieci).-----

F.to: FRANCO TRECCANI NOTAIO

## **LOTTO 2)**

- Perizia eseguita per l'esecuzione immobiliare n°36/2015.
- schede catastali;
- documentazione fotografica;
- atto di provenienza;

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

\* \* \* \* \*

**Esecuzione immobiliare: n° 36 / 2015**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Vincenza Agnese**

Creditore procedente: **CONDominio LE TERRAZZE**

Rappresentato dall'Avvocato **Franca Ceruti**

studio in via Malta 7c Torre Kennedy, Brescia

mail franca.ceruti@brescia.pecavvocati.it

Esecutato **BSB IMPIANTI S.R.L.**

Esperto incaricato: **Mario arch. Sbalzer**

studio in via Cellini n. 26 – 25030 Roncadelle BS

c.f. SBLMRA65D29B157G tel/fax 030.6840842

mail sbalzer.architetto@libero.it

pec mario.sbalzer@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di

Brescia al n. 1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici

d'Ufficio del Tribunale n. 379

Nomina dell'esperto: **28.05.2015**

Conferimento d'incarico e giuramento: **24.06.2015**

Data della relazione di stima: **29/07/2015**

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **11.11.2015**



## SINTESI DELLA VALUTAZIONE

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica appartamento bilocale con autorimessa

Ubicazione comune di San Zeno Naviglio (BS), via Stefana n. 6

#### Identificativi Catastali

- catasto fabbricati sez. **NCT** fog. **1** particella **766** sub **53**, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 216,91
- catasto fabbricati sez. **NCT** fog. **1** particella **766** sub **120**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita catastale euro 41,32

Quota di proprietà 1/1 BSB IMPIANTI S.R.L.

Diritto di proprietà 1/1 BSB IMPIANTI S.R.L.

Divisibilità dell'immobile no

#### Più probabile valore in libero mercato

Euro 131.000,00 (diconsi centotrentunomila/00)

#### Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Euro 105.000,00 (diconsi centocinquemila/00).

#### “Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza, caratteristiche, destinazione e ubicazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, il suo grado di appetibilità, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, ciò premesso si ritiene che l'immobile goda di una buona commerciabilità, anche se la situazione di recessione del ciclo immobiliare ne limita l'immediata commerciabilità.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  Si  No vedi pagina n°8

Spese condominiali arretrate  Si  No vedi pagina n°12

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No vedi da pag.n°8

Vincoli urbanistici, ambientali, paesistici  Si  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### **PREMESSA E QUESITO**

L'Ill.mo Giudice Esecutore dott.ssa Vincenza Agnese nominava in data 28 Maggio 2015 il sottoscritto arch. Sbalzer Mario libero professionista indifferente con studio tecnico in via Cellini n. 26 (tel. e fax 030.6840842, e\_mail sbalzer.architetto@libero.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 379 con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con i quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

Il CTU provvedeva all'acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e accedeva all'UTE di Brescia, all'ufficio tecnico del comune di San Zeno Naviglio (BS), avvisava le parti ed effettuava un sopralluogo ai beni in oggetto.

Terminate le ricerche il CTU espone quanto segue:

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Unità immobiliari sita nel Comune di San Zeno Naviglio (BS) via Stefana n. 6 censita al catasto con i seguenti dati identificativi:

- sez. NCT fog. 1 particella **766** sub **53**, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale euro 216,91;
- sez. NCT fog. 1 particella **766** sub **120**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita catastale euro 41,32.

#### **Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni:**

mappale 766/164 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore);

mappale 766/165 (ingresso e percorso pedonale);

mappale 766/166 (corsello, aerazioni e scala);

mappale 766/167 (scivolo e ingresso carraio);

mappale 766/172 (locale caldaia)

mappale 766/173 (marciapiede, passaggio pedonale e alloggiamento contatori)

e quali ulteriormente si evincono dall'elaborato planimetrico in allegato.

#### **Millesimi condominiali:**

Più specificatamente, di tutte le parti comuni condominiali alle unità immobiliari in oggetto, competono le seguenti quote di comproprietà millesimali:

- Appartamento individuato dal mapp. 766/53 fg 1 millesimi pari a 11,24;
- Autorimessa individuata dal mapp. 766/120 fg 1 millesimi pari a 1,45.

#### **Proprietà dei mappali:**

I beni sopra individuati sono di titolarità della società BSB IMPIANTI S.R.L. in piena proprietà per quota di 1/1.

#### **Confini:**

Per quanto concerne l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio che si allegano alla presente perizia, il tutto come meglio in fatto.

**Proprietà e provenienza :**

Il bene sopra individuato è di titolarità della società BSB IMPIANTI S.R.L. con sede in San Zeno Naviglio (BS) via Stefana n. 6 – c.f. 03120240985, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Brescia al n. 03120240985 e presso il R.E.A. di Brescia al n. 506899, in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Franco Treccani, in data 13 Luglio 2011 rep. n. 141799 racc. n. 44059, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 1 il 27 Luglio 2011 al n. 7094 serie 1T, trascritto a Brescia il 29 Luglio 2011 ai nn. 32882 R.G. e 20166 R.P.

La relazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta il 20/04/2015 a cura del Notaio Roberto Santarpia descrive la seguente cronistoria ipotecaria ventennale:

1. Anteriormente al ventennio le aree predette erano di proprietà della signora ZANI IRENE nata a Nave il 23/06/1919;

2. in forza degli atti infra indicati la società GRUPPO GIRELLI S.R.L., con sede in Roncadelle CF: 02985560172, è diventata proprietaria delle seguenti aree:

-- mappale 654, in forza di atto di compravendita del Notaio Bruno Barzellotti in data 05/02/2002 n. 73329/19206 di rep., debitamente registrata, trascritta a Brescia il 19/02/2002 ai nn. 7438/4821 e ai nn. 7440/4823;

-- mappale 650, in forza del predetto atto di compravendita del Notaio Bruno Barzellotti in data 05/02/2002 n. 73329/19206 di rep., debitamente registrata, trascritta a Brescia il 19/02/2002 ai nn. 7438/4821 e ai nn. 7440/4823; e

successivo atto di permuta in data 01/02/2007 n. 83731/23731 di rep. del Notaio Bruno Barzellotti, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 07/02/2007 nn. 7078/4087;

-- mappali 652 e 722, in forza del predetto atto di compravendita del Notaio Bruno Barzellotti in data 05/02/2002 n. 73329/19206 di rep., debitamente registrata, trascritta a Brescia il 19/02/2002 ai nn. 7438/4821 e ai nn. 7440/4823; e successivo atto di cessione di aree del Notaio Bruno Barzellotti in data 08/07/2005 n. 81356/22476 di rep. debitamente registrato, trascritto a Brescia il 21/07/2005 ai nn. 39386/23262 di formalità;

3. in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Treccani Franco in data 13 luglio 2011 n. 141.799/44.059 di rep., debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - SPI di Brescia in data 29 luglio 2011 ai nn. 32.882/20.166 di formalità, la società Gruppo Girelli s.r.l. vendeva alla società "BSB IMPIANTI SRL" la piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia.

Successivamente in forza di atto a rogito Notaio Cuscito Leonardo in data 26/02/2015 n. 2416/1413 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 13/03/2015 n. 8228/5408 di formalità, la società "BSB IMPIANTI SRL" trasferiva la propria sede sociale da Flero (BS) a San Zeno Naviglio (BS).

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile fa parte del fabbricato residenziale denominato "Residenza Stella" inserito nel supercondominio "Le Terrazze" sito in via G. Stefana al civico numero 6 (accesso pedonale) angolo viale Della Pace al civico numero 29 (accesso carraio) nel comune di San Zeno Naviglio (BS). Il complesso edilizio è inserito in un contesto abitativo semicentrale rispetto al nucleo storico del paese. La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici.

L'edificio è stato realizzato utilizzando materiali tradizionali e risulta esternamente intonacato al civile, tinteggiato con pittura al quarzo,

L'intero lotto è costituito da un appartamento bilocale e di un'autorimessa.

**APPARTAMENTO - sez. NCT fog. 1 particella 766 sub 53, categoria A/2**

Appartamento ad uso residenziale composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano secondo, oltre le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'accesso all'unità avviene impegnando un percorso pedonale pavimentato che raggiunge la palazzina. Il vano scala è dotato di ascensore che serve anche il piano interrato. Raggiunto il pianerottolo comune del piano secondo si accede all'appartamento dove si trova il soggiorno con angolo cottura. Tramite un piccolo disimpegno si raggiunge una camera matrimoniale ed un bagno cieco. Il soggiorno e la camera sono dotate di una portafinestra affacciate su un comodo balcone. I pavimenti della zona giorno sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato mentre la camera da letto in parquet. Il bagno presenta un rivestimento ad altezza 1.20 m circa con listello di finitura a chiusura. I serramenti interni sono costituiti da porta blindata d'ingresso, n°2 porte a scrigno e n°1 a battente, i serramenti esterni in legno laccato a vetrocamera con avvolgibili in plastica. Impianto di riscaldamento con locale caldaia comune costituito da elementi radianti. Impianto elettrico a norma e videocitofono. Complessivamente le finiture si presentano di discreto livello ed in buono stato manutentivo. La descrizione è ricavata dal sopralluogo e dalle planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio ed allegate alla presente perizia.

**AUTORIMESSA - sez. NCT fog. 1 particella 766 sub 120, categoria C/6**

Autorimessa al piano interrato, accessoria e pertinenziale all'appartamento di cui sopra, oltre le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'accesso è possibile impegnando uno scivolo ed un cortile comuni. La chiusura è costituita da una basculante in ferro verniciata dotata di apertura manuale. La pavimentazione è in cemento liscio al quarzo. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, illuminazione e prese elettriche.

L'unità presenta, per quanto visto durante il sopralluogo, un buono stato manutentivo e di conservazione.

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

In occasione del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla società esecutata.

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'area di sedime su cui sono state edificate le unità immobiliari sopra descritte è assoggettata a:

- **convenzione urbanistica** per l'attuazione del piano particolareggiato a favore del Comune di San Zeno Naviglio, di cui all'atto del Notaio Barzellotti in data 18/10/2001 n. 72224/18847 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 07/11/2001 nn. 42092/26632 di formalità, parzialmente modificata con atto del Notaio Barzellotti in data 13/07/2005 n. 81380/22493 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 21/07/2005 nn. 39518/23320 di formalità;
- **servitù a favore dell'Enel Distribuzione Spa**, costituita con atto del Notaio Ambrosini in data 11/04/2008 n. 112854/32883 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 23/04/2008 nn. 18649/11418 di formalità.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominalità dell'edificio ed in particolare:

- nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva, sia di proprietà condominiale, nonché negli scantinati, nelle murature perimetrali e nei tramezzi delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari, pertanto accetta e riconosce che restino costituite le relative servitù ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti e dell'amministrazione condominiale di accedere ai fondi serventi per le manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato;
- il rispetto del regolamento condominiale allegato sotto la lettera "D" all'atto autenticato in data 11.05.2010 n.139230/42449 del Notaio F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 il 28.05.2010 al n.5198 Serie 1T, trascritto a Brescia il 31.05.2010 ai n.ri 22658/12994, oltre che le norme di legge in materia di rapporti condominiali;
- le tabelle millesimali allegate sotto la lettera "E" all'atto autenticato in data 25.2.2009 N.136607/40869 di rep. del dr. F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate -Ufficio di Brescia 1 il 10.3.2009 al N.2317 Serie 1T, trascritto a Brescia il 12.3.2009 ai N.ri 10591/6755;
- nelle aree scoperte e nella zona box piano interrato, sia di proprietà comune che esclusiva, sono interrate varie condutture per i servizi tecnologici del fabbricato, pertanto ciascuna proprietà interessata, poiché gravata da servitù consente l'inserimento di nuove tubazioni, qualora si rendessero necessarie e utilmente imporre, nella misura minima indispensabile, fatto salvo l'obbligo di remissione in pristino in caso di danni alla proprietà;
- le tende da sole esterne ed eventuali inferriate dovranno essere tutte dello stesso colore e disegno;



- nei giardini privati interni ed esterni non potranno essere installati camini fissi per barbecue, gazebo o fontane, se non dopo esplicita approvazione con voto unanime dell'assemblea dei condomini, salvo che l'autorizzazione risulti dall'atto di acquisto;
- le lampade a muro e da giardino, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà condominiale, devono essere tutte eguali
- gli alberi non dovranno, sia al momento della piantumazione sia nel proseguo del tempo, superare l'altezza di ml. 3,50/4,00 e nelle porzioni di area sovrastanti le autorimesse non potranno essere posizionate piante di alto fusto o con radici profonde;
- le divisioni del verde privato saranno eseguite con siepe "Photinia red robin", che non dovrà superare l'altezza di ml.1,60/1,70 ed un'eventuale piccola rete per impedire il passaggio degli animali domestici, laddove ammessi. Le siepi perimetrali dovranno essere di eguali essenze a quelle divisorie interne di proprietà;
- all'interno della corte esistono i percorsi in comune e, salvo patto contrario, le spese di manutenzione, illuminazione e pulizia saranno a carico dei condomini, in proporzione alle proprie quote millesimali;
- l'installazione di impianti di condizionamento che siano visibili all'esterno potrà essere effettuata unicamente al piede della pavimentazione di balconi, terrazzi, portici e non potrà mai essere effettuata sulla facciata principale del condominio;
- le spese di alimentazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria della pompa sommersa eventualmente collocata al piano interrato davanti all'ingresso carraio sono a carico, dei condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà condominiali;

- nei giardini privati sono ubicate le tubazioni della linea elettrica delle parti comuni per l'illuminazione dei vialetti comuni; devono pertanto ritenersi esistenti ed accettate le relative servitù;
- la parte acquirente conferisce ampia ed irrevocabile procura alla società "GRUPPO GIRELLI S.R.L." affinché abbia a stipulare, con tutti i più ampi ed opportuni poteri del caso, qualsiasi atto o contratto si rendesse opportuno o necessario:
- per definire pratiche edilizie e/o urbanistiche con il comune di SAN SENO NAVIGLIO e/o con tutti gli Enti e le Autorità competenti;
- per trasformare o frazionare o migliorare le condizioni delle proprietà invendute, per definire o regolamentare diritti e servitù in genere con le proprietà confinanti o con riferimento alle parti comuni condominiali, per procedere allo spostamento degli spazi e impianti comuni e alle pratiche catastali occorrenti, per meglio identificare le proprietà comuni e modificare la tabella millesimale, il tutto senza lesione dei diritti acquisiti dalla parte avente causa e sino ad avvenuta alienazione di tutte le unità immobiliari ora invendute.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Da una richiesta effettuata all'Amministratore Condominiale studio Ges.con. S.r.l. effettuata in data 29/06/2015 risultano spese condominiali arretrate per un totale di euro 4.075,10.

#### **L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

I documenti di causa, ed in particolare la relazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta il

20/04/2015 a cura del Notaio Roberto Santarpia menziona le seguente formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 02/04/2009 nn. 14048/2480 di formalità, per euro 10.800.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano (BS), Società Cooperativa, a garanzia di un mutuo dell'importo di euro 6.000.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Treccani Franco in data 27/03/2009 n. 136823/41002 di rep., debitamente registrato, della durata di anni 20 (venti), gravante il bene immobile sopra indicato di cui al mappale 766/53. Per detto mutuo e detta ipoteca è stato stipulato atto di frazionamento a rogito Notaio Treccani Franco in data 19/05/2010 n. 139278/42481 di rep., debitamente registrato, annotato a Brescia il 24/6/2010 nn. 26447/4695 di formalità, mediante il quale il predetto sub. 53 formava parte, unitamente ad altri immobili, del frazionato 2 con quota capitale pari ad euro 5.493.393,00 e quota ipotecaria pari ad euro 10.593.000,00. Successivamente è stato stipulato ulteriore atto di frazionamento a rogito Notaio Treccani Franco in data 13/07/2011 n. 141797/44058 di rep., debitamente registrato, annotato a Brescia il 01/08/2011 nn. 33230/5618 di formalità, mediante il quale il predetto sub. 53 formava il frazionato 1 con quota capitale pari ad euro 116.000,00 e quota ipotecaria pari ad euro 232.000,00;

- **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/12/2014 n. 18346/2014 di rep., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 16/01/2015 nn. 1371/841 di formalità, a favore di CONDOMINIO LE TERRAZZE, CF 98148880176, contro BSB IMPIANTI SRL.

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 29/07/2015 si è verificato che per gli immobili è stata iscritta la seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 26/05/2015 reg. part. 2829 reg. gen. 17221 pubblico ufficiale Tribunale di Brescia rep. 2649/2015 del 10/04/2015 a favore della società ON-IT S.r.l con sede in Bovezzo (BS).

Colpisce altri immobili dello stesso intestatario.

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE  
URBANISTICA**

**Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**

A seguito ricerca effettuata risulta che il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari è stato realizzato in esito dei provvedimenti/procedimenti amministrativi in data:

- 05.01.2007 Permesso di Costruire n. 68/06 reg. costr. n. 114/X/8 di prot. per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
- 16.01.2007 Permesso di Costruire n. 69/06 reg. costr. n. 455/X/8 di prot. per la realizzazione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale;
- 18.05.2007 Denuncia di Inizio Attività in variante al Permesso di Costruire n. 69/06 reg. costr.;
- 16.09.2008 Denuncia di Inizio Attività in variante al Permesso di Costruire n. 68/06 reg. costr.;
- 16.09.2008 Denuncia di Inizio Attività in variante al Permesso di Costruire n. 68/06 reg. costr..

In seguito non risultano agli atti comunali ulteriori opere e pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto che richiedessero autorizzazioni.

#### **Dichiarazione di agibilità**

Dalle ricerche compiute risulta agli atti la richiesta di agibilità presentata in data 02.03.2009 prot. n. 0001759 del comune di San Zeno Naviglio (BS).

Essendo trascorsi favorevolmente i termini di legge senza interruzioni si intende attestata l'Agibilità per formazione del "silenzio-assenso" ai sensi dell'articolo 25 comma 4 del D.P.R. 380/01.

#### **Destinazione urbanistica**

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT), nell'ambito C.I.S. della zona C "Ambito residenziale soggetto a P.A. edificato ed in attuazione (C.I.S. 1)" all'interno della fascia di rispetto dei pozzi comunali, come da Norme tecniche di Attuazione artt. 17-18-30, in allegato.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso edilizio e le relative aree pertinenziali anche condominiali, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

#### **Dichiarazione di rispondenza urbanistica**

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti consultati si esprime la regolarità edilizio – urbanistica degli immobili oggetto di perizia.

#### **Dichiarazione di rispondenza catastale**

Per quanto rilevato durante il sopralluogo, si esprime la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, infatti emerge una sostanziale sovrapposibilità tra le schede catastali e l'edificato.

#### **Documentazione energetica**

Allegato all'atto di compravendita l'attestato di qualificazione energetica protocollato al Comune di San Zeno Naviglio in data 20.02.2009 n.1518 riguardante il sub. n°53.

**DETERMINAZIONE VALORE CORRENTE DI MERCATO DI DETTI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE**

**Consistenza**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/07/2015 il rilievo è stato desunto graficamente dagli elaborati grafici consultati presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dalle planimetrie catastali. Il criterio di misurazione adottato è il SEL-Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici riportate in tabella.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di valutazione sintetico – comparativo. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare il compendio immobiliare. L'ipotesi di utilizzare come metodo di stima alternativo il Valore di Trasformazione non è risultata percorribile. La previsione è di una vendita nel medio-lungo periodo data la presenza sul mercato di unità invendute da molto tempo con valori che nella fase attuale, mantengono una tendenza negativa consolidata. La valutazione deve tenere conto della situazione delle compravendite immobiliari nel settore residenziale caratterizzata da un'ampia offerta sul mercato immobiliare non sostenuta dalla domanda. La valutazione è comprensiva delle parti comuni dell'edificio in condominio elencate nella descrizione. La stima dei valori unitari tiene in considerazione dello stato complessivo e di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco caratterizzante.

Ciò premesso i più probabili valori di mercato sono così determinati:

<b>Immobili - Foglio 1 particella 766 sub 53-120 – San Zeno Naviglio (BS)</b>				
<b>Calcolo mq commerciali e valore commerciale</b>				
	<b>mq</b>	<b>coeff.</b>	<b>€/mq</b>	<b>TOTALE</b>
Appartamento	55,00	1,00	1800	99.000,00
Balcone	20,00	0,35	1800	12.600,00
Autorimessa	22,00	0,50	1800	19.800,00
			<b>TOTALE</b>	<b>131.400,00</b>

**VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO**  
**Arrotondato pari ad euro 131.000 (centotrentunomila/00)**  
 (vedasi analisi estimativa allegato I)

**VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**  
**Arrotondato pari ad euro 105.000 (centocinquemila/00)**  
 (vedasi analisi estimativa allegato II)

Le valutazioni sopra esposte sono relazionate alle misure ma sono da intendersi a corpo.

Brescia 29/07/2015

mario arch. sbalzer



**LOTTO 1****ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO  
INDAGINI DI MERCATO**

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del perito. Il valore unitario ordinario (€/m<sup>2</sup>) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare.

**Informazioni desunte da fonti "indirette"**

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il listino Immobiliare che nel caso in esame riportano i seguenti valori:

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2014 riporta per abitazioni civili un valore da 1.750,00 €/mq a 2.050,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.800,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia attribuisce per un immobile recente un valore tra 1.700,00 €/mq a 1.850,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.800,00 €/mq;

**"Indagine da fonti fiduciarie"**

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili un valore di mercato tra 1.500,00 €/mq e 2.000,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.700,00 €/mq;



## **STIMA DEL VALORE**

### **Metodologia estimativa**

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Inoltre viene tenuta in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

### **Stima del più probabile valore di mercato**

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

### **Riconciliazione dei valori di stima**

Nella stima sono stati presi in considerazione tre valori che devono essere riconciliati. Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che i più probabili valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, che normalmente risulta circa del 10%.

## **CONCLUSIONI**

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il più probabile valore unitario di stima possa essere pari a 1.800 €/mq

Brescia 29/07/2015

mario arch. sbalzer



**LOTTO 1****ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA****1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene**

In questo caso la situazione nella quale ha luogo il trasferimento è mediante il valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Ciò premesso esaminate le offerte attuali sul mercato con particolare riferimento alle vendite in sede giudiziaria, i dati dei principali borsini immobiliari si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un appartamento residenziale in palazzina sia costituito dal più probabile valore di mercato deprezzato del 20%.

Quindi pari a 131.400 euro – 20% = 105.120 euro

Valore arrotondato pari a 105.000 euro

Brescia 29/07/2015

mario arch. sbalzer



### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto arch Sbalzer Mario incaricato dal Tribunale di Brescia, con studio tecnico in via Cellini n. 26, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 379, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

#### **dichiara**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento,
- di non aver agito in conflitto di interesse,
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate,
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità,
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame,
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso,
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate,
- non ha alcun interesse verso il bene in questione,
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali,
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,
- ha ispezionato di persona la proprietà,
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia 29/07/2015

mario arch. sbalzer



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

Dichiarazione protocollo n. BS0027571 del 26/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio

Via Della Pace

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 1

Particella: 766

Subalterno: 53

Compilata da:  
Chiari Martino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

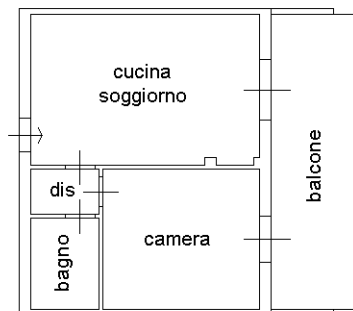
N. 3743

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO SECONDO

H=2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2015 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (I412) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 1 - Particella: 766 - Subalterno: 53

Ultima planimetria in atti



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

Dichiarazione protocollo n. BS0027571 del 26/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Zeno Naviglio

Via Della Pace

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 1

Particella: 766

Subalterno: 120

Compilata da:  
Chiari Martino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

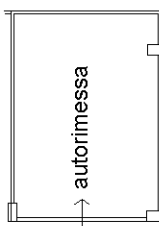
N. 3743

Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO INTERRATO

H=2.70



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2015 - Comune di SAN ZENO NAVIGLIO (I412) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 1 - Particella: 766 - Subalterno: 120 >  
VIALE DELLA PACE piano: S1;

Ultima planimetria in atti











"Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 1 comma 1 bis della Tariffa, parte I allegata al D.P.R. 642/72 (Unico)"



**Dr. FRANCO TRECCANI**  
**NOTAIO**  
25122 - Brescia  
C.so Martiri della Libertà, 25  
Tel. 030 3753373 r.a.

Repertorio N.141799

Raccolta N.44059

COMPRAVENDITA

**Parte venditrice**

"GRUPPO GIRELLI S.R.L." con sede in Roncadelle (BS) via A.

Moro n.2/C, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bre-

scia al N.310252, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di

iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia

02985560172, rappresentata in quest'atto dalla procuratrice

signora **GIRELLI ARIANNA**, nata a Brescia (BS) il 29 febbraio

1976, residente a Trenzano (BS) in via C.A. Dalla Chiesa n.2,

a quanto infra autorizzata in forza della procura speciale

stipulata in data 16.4.2004 N.12021/2038 di rep. della dr.ssa

C. Grazioli, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio

di Chiari il 4.5.2004 al N.591: documento che in copia certi-

ficata conforme trovasi allegato sotto la lettera "A" all'at-

to autenticato in data 5.5.2005 N.123519/33891 di rep. del

dr. F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Uffi-

cio di Brescia 1 il 23.5.2005 al N.4058 Serie 1T, trascritto

a Brescia il 24.5.2005 ai N.ri 26910/16060.

**Parte acquirente**

"BSB IMPIANTI SRL" con sede in Brescia (BS) via Gussalli n.9,

iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al

N.506899, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscri-

zione presso il Registro delle Imprese di Brescia

03120240985, rappresentata in quest'atto dal co-amministrato-

Registrato presso l'Agenzia  
delle Entrate  
Ufficio di Brescia 1  
il 27/07/2011  
al n. 7094  
serie 1T  
Euro 504,00

Trascritto a BRESCIA  
il 29.7.2011  
n.32882 R.G.  
n.20166 R.P.

re signor **PEZZI SERGIO**, nato a Brescia (BS) il 10 gennaio 1965, residente a Gavardo (BS) in via Del Signurì n.37, a quanto infra autorizzato in forza della delibera dell'Assemblea dei soci di cui al verbale in data 12.7.2011: documento che in estratto certificato conforme in data 13.7.2011 al N.141798 di rep. del dr. F. Treccani, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Si premette

Le vicende storiche, amministrative e finanziarie del fabbricato residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto mediato del presente trasferimento, sono evidenziate nel documento a contenuto tecnico-amministrativo che, per espressa volontà delle parti, si allega al presente sotto la lettera "B".

Ciò premesso

per costituire parte integrante e sostanziale del presente titolo, si stipula e conviene la seguente

#### OPERAZIONE ECONOMICA CONTRATTUALE

- Accordo, consenso, causa e diritti trasferiti

La società "GRUPPO GIRELLI S.R.L.", come sopra rappresentata,

vende

alla società "BSB IMPIANTI SRL" che, come sopra rappresentata, nell'accettare lo scambio,

acquista

la piena proprietà ed i diritti di comproprietà dei beni im-

mobili in appresso descritti per il prezzo di seguito precisato.

- Descrizione dei beni e diritti inerenti

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato residenziale denominato "Residenza Stella" - inserito nel supercondominio

"Le Terrazze", meglio descritto nel documento a contenuto tecnico-amministrativo allegato "B" -, sito in via G. Stefana al civico numero 6 (accesso pedonale) angolo viale Della Pace al civico numero 29 (accesso carrale) nel Comune di

SAN ZENO NAVIGLIO

e più precisamente:

**a** - appartamento costituito da un vano utile, cucina-soggiorno, servizio, disimpegno e balcone al piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati come segue:

**Sezione NCT foglio 1 mappale 766 subalterno 53** viale della Pace piano 2 categoria A/2 classe 4 vani 3 rendita catastale Euro 216,91;

**b** - autorimessa, accessoria e pertinenziale all'appartamento sopra descritto, sita al piano interrato, censita nel Catasto Fabbricati come segue:

**Sezione NCT foglio 1 mappale 766 subalterno 120** viale della Pace piano S1 categoria C/6 classe 4 metri quadrati 20 rendita catastale Euro 41,32;

**c** - quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette unità immobiliari

	ri, ivi compresi i mappali 766/164 (ingresso, corridoio, vano	
	scala e ascensore), 766/165 (ingresso e percorso pedonale),	
	766/166 (corsello, aerazioni e scala), 766/167 (scivolo e in-	
	gresso carraio), 766/172 (locale caldaia) e 766/173 (marcia-	
	pie, passaggio pedonale e alloggiamento contatori) foglio 1	
	Sezione NCT, ai sensi dell'art.1117 del codice civile, come	
	per legge e quali ulteriormente si evincono dall'elaborato	
	planimetrico che in copia fotostatica si allega al presente	
	atto sotto la lettera "C".	
	Più specificatamente, di tutte le parti comuni condominiali,	
	alle unità immobiliari in contratto competono le seguenti	
	quote di comproprietà millesimale:	
	11,24/1000 quanto all'appartamento individuato dal mappale	
	766/53 foglio 1 Sezione NCT;	
	1,45/1000 quanto all'autorimessa individuata dal mappale	
	766/120 foglio 1 Sezione NCT.	
	Per una più esatta consistenza e per i confini si fa espresso	
	riferimento all'elaborato planimetrico allegato "C", alle	
	schede planimetriche e all'estratto di mappa che in copia fo-	
	tostatica si allegano al presente atto sotto la lettera "D".	
	- Prezzo e modalità di pagamento	
	a - Il corrispettivo di contratto, determinato a corpo e non	
	a misura (art.1538 c.c.), è convenuto in Euro 128.000,00	
	(centoventottomila virgola zero zero), oltre ad I.V.A. con a-	
	liquota del 10% (dieci per cento) e così in complessivi Euro	

140.800,00 (centoquarantamilaottocento virgola zero zero).

b - Le parti, consapevoli delle sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, attestano, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del medesimo provvedimento normativo, che il corrispettivo della compravendita è stato pagato con le seguenti modalità:

quanto a Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) mediante assegno bancario tratto sulla Banca BCC DEL GARDA, filiale di Brescia - via Orzinuovi n.5, in data 26.4.2011, a favore della parte venditrice, portante il n.0123073256-07, munito della clausola di non trasferibilità;

quanto ad Euro 12.800,00 (dodicimilaottocento virgola zero zero) mediante assegno bancario tratto sulla Banca BCC DEL GARDA, filiale di Brescia - via Orzinuovi n.5, in data 13.7.2011, a favore della parte venditrice, portante il n.0123075699-06, munito della clausola di non trasferibilità;

quanto ad Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) mediante accollo del pagamento alla "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS), Società cooperativa", con sede in Pompiano (BS), della corrispondente quota in linea capitale del finanziamento stipulato in data 27.3.2009 N.136823/41002 di rep. del dr. F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia il 2.4.2009 al N.3222, iscritto d'ipoteca presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bre-

	scia con nota in data 2.4.2009 N.ri 14048/2480, da ultimo	
	frazionato ( <u>FRAZIONAMENTO N.2.1</u> ) con atto in data 13.7.2011	
	N.141797/44058 di rep. del dr. F. Treccani, in corso di regi-	
	strazione ed annotamento in termini, con corresponsione degli	
	interessi dalla rata in scadenza il giorno 27.7.2011 compresa.	
	Ai fini del subingresso il presente contratto sarà comunicato	
	alla predetta Banca a cura e spese della parte acquirente che	
	elegge domicilio come in epigrafe, ove la Banca potrà notifi-	
	care ogni atto giudiziario sia di esecuzione sia di cognizio-	
	ne.	
	CONTENUTO CONTRATTUALE (art.1322 c.c.)	
	- Le parti si dichiarano edotte che le ispezioni ipotecarie	
	statuiscono sino al giorno 12.7.2011.	
	- La compravendita è disciplinata dalle norme dettate dalla	
	legge, dagli usi e dall'equità (art.1374 c.c.), oltre che	
	dalla comune intenzione delle parti (art.1362 c.c.) risultan-	
	te dai patti contenuti nelle seguenti clausole:	
	1	
	Effetti del contratto (art.1372 c.c.)	
	a - Le parti dichiarano di essersi comportate e di volersi	
	comportare secondo buona fede (art.1375 c.c.) e correttezza	
	(art.1175 c.c.) nel rispetto del reciproco affidamento.	
	b - Le parti concordemente convengono che i diritti sopra	
	precisati devono ritenersi trasmessi ed acquistati dal giorno	
	13.7.2011 per effetto del consenso dalle stesse legittimamen-	
	6	

te manifestato con la sottoscrizione di questo contratto  
(art.1376 c.c.).

c - Le parti concordemente convengono che il mancato pagamento, anche in parte, del prezzo di vendita sopra precisato sarà motivo di automatica risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del codice civile: la parte venditrice è espressamente autorizzata a far constare con atto unilaterale la mancata corresponsione del prezzo di vendita, previo invio alla parte avente causa di raccomandata A.R. portante la contestazione dell'insoluto da allegarsi all'atto stesso. Le parti espressamente convengono che qualora entro e non oltre il giorno 15.8.2011 non si verifici la trascrizione di una delle domande previste dall'art.2652 del codice civile, l'obbligazione del pagamento della parte del prezzo corrispondente a Euro 12.800,00 (dodicimilaottocento virgola zero zero) si dovrà intendere automaticamente assolta.

2

Comportamenti programmatici ed attuativi dell'avente causa

a - La parte acquirente dichiara di aver parzialmente adempiuto alla propria obbligazione di pagare il prezzo, avendo versato prima d'ora alla parte dante causa, con le modalità sopra precisate, l'importo di Euro 24.800,00 (ventiquattromilaottocento virgola zero zero), comprensivo dell'intera I.V.A. ed essendosi obbligata a versare il residuo importo a saldo mediante l'accollo sopra precisato.

7

	b - La parte acquirente richiede il rilascio della quietanza del prezzo pagato ed il riscontro sul presente titolo.	
	c - La parte acquirente assume a proprio carico le spese del contratto e le altre accessorie, facendo presente che quest'atto ricade nell'ambito di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) e pertanto sconterà le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.	
	d - La parte acquirente acconsente all'immissione nel possesso dei beni compravenduti a far data dal giorno di consegna in seguito previsto dalla parte venditrice (art.1146 co.2 c.c.).	
	e - La parte acquirente dichiara di aver preso visione dei beni compravenduti e di accettarne incondizionatamente lo stato di fatto.	
	f - La parte acquirente dichiara di accettare le situazioni di diritto, di possesso e di godimento originatesi dai titoli di provenienza richiamati nel documento a contenuto tecnico-amministrativo allegato "B" e da quelli anteriori.	
	g - La parte acquirente dichiara di accettare tutte le clausole, gli oneri e gli obblighi previsti e pertanto di ben conoscere il contenuto della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di SAN ZENO NAVIGLIO in data 18.10.2001 N.72224/18847 di rep. del dr. B. Barzellotti, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 31.10.2001 al N.13156 Serie 1, trascritta a Brescia il 7.11.2001 ai N.ri	



42092/26632 e della successiva convenzione integrativa stipulata in data 13.7.2005 N.81380/22493 di rep. del medesimo Notaio, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 18.7.2005 al N.2824 Serie 1T, trascritta a Brescia il 21.7.2005 ai N.ri 39518/23320.

h - La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva, sia di proprietà condominiale, nonché negli scantinati, nelle murature perimetrali e nei tramezzi delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, sono installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari, pertanto accetta e riconosce che restino costituite le relative servitù ex art.1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti e dell'amministrazione condominiale di accedere ai fondi serventi per le manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

i - La parte acquirente prende atto che quanto compravenduto è inserito in edificio con caratteristiche condominiali, pertanto si obbliga per sé e successori a qualunque titolo ad osservare il regolamento condominiale che viene espressamente accettato e trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto autenticato in data 11.5.2010 N.139230/42449 di rep. del dr. F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 28.5.2010 al N.5198 Serie 1T, trascritto a Brescia il 31.5.2010 ai N.ri 22658/12994, oltre che le norme

di legge in materia di rapporti condominiali.

l - La parte acquirente dichiara di accettare le tabelle millesimali che trovansi allegate sotto la lettera "E" all'atto autenticato in data 25.2.2009 N.136607/40869 di rep. del dr. F. Treccani, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 1 il 10.3.2009 al N.2317 Serie 1T, trascritto a Brescia il 12.3.2009 ai N.ri 10591/6755. Pertanto la parte acquirente dichiara di accettare il riparto delle spese condominiali secondo le tabelle millesimali sopra richiamate e dichiara di assumersi l'onere del pagamento delle spese condominiali stesse a partire dal giorno 13.7.2011.

m - La parte acquirente dichiara di accettare espressamente quanto segue in aggiunta agli obblighi di natura condominiale così come contenuti nel regolamento sopra richiamato:

m1 - nelle aree scoperte e nella zona box (piano interrato), sia di proprietà comune che esclusiva, sono interrate varie condutture per i servizi tecnologici del fabbricato, pertanto ciascuna proprietà interessata, poichè gravata da servitù, consente sin d'ora l'inserimento di nuove tubazioni, qualora si rendessero necessarie e utilmente imporre, nella misura minima indispensabile, fatto salvo l'obbligo di remissione in pristino in caso di danni alla proprietà;

m2 - le tende da sole esterne ed eventuali inferriate dovranno essere tutte dello stesso colore e disegno;

m3 - nei giardini privati interni ed esterni non potranno es-

sere installati camini fissi per barbecues, gazebi o fontane,

se non dopo esplicita approvazione con voto unanime dell'as-

semblea dei condomini, salvo che l'autorizzazione risulti

dall'atto di acquisto;

m4 - le lampade a muro e da giardino, sia di proprietà esclu-

siva sia di proprietà condominiale, devono essere tutte egua-

li;

m5 - gli alberi non dovranno, sia al momento della piantuma-

zione sia nel prosieguo del tempo, superare l'altezza di ml.

3,50/4,00 e nelle porzioni di area sovrastanti le autorimesse

non potranno essere posizionate piante di alto fusto o con

radici profonde;

m6 - le divisioni del verde privato saranno eseguite con sie-

pe "Photinia red robin", che non dovrà superare l'altezza di

ml.1,60/1,70 ed un'eventuale piccola rete per impedire il

passaggio degli animali domestici, laddove ammessi. Le siepi

perimetrali dovranno essere di eguali essenze a quelle divi-

sorie interne di proprietà;

m7 - all'interno della corte esistono i percorsi in comune e,

salvo patto contrario, le spese di manutenzione, illuminazio-

ne e pulizia saranno a carico dei condomini, in proporzione

alle proprie quote millesimali;

m8 - l'installazione di impianti di condizionamento che siano

visibili all'esterno potrà essere effettuata unicamente al

piede della pavimentazione di balconi, terrazzi e portici e

non potrà mai essere effettuata sulla facciata principale del  
condominio;

m9 - le spese di alimentazione e di manutenzione ordinaria e  
straordinaria della pompa sommersa eventualmente collocata al  
piano interrato davanti all'ingresso carraio sono a carico  
dei condomini in proporzione alle rispettive quote millesima-  
li di proprietà condominiali;

m10 - nei giardini privati sono ubicate le tubazioni della  
linea elettrica delle parti comuni per l'illuminazione dei  
vialetti comuni; devono pertanto ritenersi esistenti ed ac-  
cettate le relative servitù.

n - La parte acquirente conferisce ampia ed irrevocabile pro-  
cura alla società "GRUPPO GIRELLI S.R.L." affinché abbia a  
stipulare, con tutti i più ampi ed opportuni poteri del caso,  
qualsiasi atto o contratto si rendesse opportuno o necessario:

- per definire pratiche edilizie e/o urbanistiche con il Co-  
mune di SAN ZENO NAVIGLIO e/o con tutti gli Enti e le Auto-  
rità competenti;

- per trasformare o frazionare o migliorare le condizioni  
delle proprietà invendute, per definire o regolamentare di-  
ritti e servitù in genere con le proprietà confinanti o con  
riferimento alle parti comuni condominiali, per procedere al-  
lo spostamento degli spazi e impianti comuni e alle pratiche  
catastali occorrenti, per meglio identificare le proprietà  
comuni e modificare la tabella millesimale, il tutto senza

lesione dei diritti acquisiti dalla parte avente causa e sino ad avvenuta alienazione di tutte le unità immobiliari ora invendute.

3

Comportamenti programmatici ed attuativi della dante causa

a - La parte venditrice rilascia quietanza del pagamento dell'intera somma capitale convenuta (art.1199 c.c.) e dell'I.V.A. e, quale impresa costruttrice, dichiara che al presente contratto si applica l'I.V.A. in modo ordinario, ai sensi degli artt. 2, comma 1 e 10, comma 1 n.8-bis) del d.P.R. 26.10.1972 n.633, trattandosi di cessione di abitazione e relativa pertinenza la cui costruzione è stata ultimata da meno di cinque anni (come previsto dall'art.1, comma 86, della l. 13.12.2010 n.220).

b - La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale (ai sensi degli artt.2817 e 2834 del c.c.) per l'adempimento degli obblighi previsti nel presente contratto.

c - La parte venditrice in data 13.7.2011 trasmette il possesso e consegna l'oggetto contrattuale alla parte acquirente, con accessori, pertinenze, titoli e documenti relativi alla proprietà e all'uso (art.1477 c.c.).

d - La parte venditrice garantisce che i beni compravenduti sono stati costruiti a sensi di legge ed a regola d'arte e sono immuni da vizi che li rendano inidonei all'uso cui sono destinati o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore

(art.1490 c.c.).

e - La parte venditrice dichiara e garantisce la conformità alla normativa vigente all'epoca della loro installazione di tutti gli impianti di cui sono dotati i beni immobili compravenduti e dichiara di aver già consegnato prima d'ora alla parte acquirente la relativa documentazione.

f - La parte venditrice garantisce all'avente causa l'evizione anche parziale (artt. 1483-1484 c.c.) dei beni compravenduti.

g - La parte venditrice garantisce che i beni compravenduti non sono gravati da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro (art.1482 c.c.), nè da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la formalità ipotecaria accesa presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia con nota in data 2.4.2009 ai N.ri 14048/2480, da ultima frazionata con atto stipulato in data 13.7.2011 N.141797/44058 di rep. del dr. F. Treccani, in corso di annotamento a margine della predetta formalità, posta a garanzia del finanziamento accollato.

h - La parte venditrice garantisce che i beni compravenduti non sono gravati da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento (art.1489 c.c.), fatta eccezione per le servitù relative agli impianti tecnologici primari derivanti dalla costruzione del fabbricato residenziale ed altresì per la servitù a favore della so-

cietà "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." costituita con atto autentificato in data 11.4.2008 N.112854/32883 di rep. del dr. D. Ambrosini, trascritto a Brescia il 23.4.2008 ai N.ri 18649/11418, relativa alla cabina elettrica sita in Comune di SAN ZENO NAVIGLIO individuata nel Catasto Fabbricati con il mappale 763 foglio 1 Sezione NCT.

i - La parte venditrice dichiara di assumersi l'onere del pagamento delle spese condominiali sino al giorno 12.7.2011.

l - La parte venditrice si riserva il diritto di trasformare, frazionare e completare le proprietà invendute, modificando di conseguenza, relativamente a dette proprietà, la tabella millesimale, con facoltà di posizionare diversamente nelle parti comuni condominiali ex art.1117 c.c. gli impianti e le condutture relative a luce, acqua, gas e quant'altro la tecnologia dovesse utilmente imporre, il tutto senza lesione dei diritti acquisiti dall'attuale parte avente causa, alla quale dovrà essere comunque garantito l'agevole e indisturbato uso di dette parti comuni condominiali.

m - La parte venditrice con il presente atto trasferisce alla parte avente causa, in misura proporzionale ai millesimi di comproprietà immobiliare, anche la volumetria residuale afferente al terreno sul quale insiste il fabbricato e l'eventuale volumetria che dovesse competere al lotto stesso in caso di variazione futura degli indici volumetrici da parte del Comune.

n - La parte venditrice garantisce che, in riferimento alla convenzione urbanistica ed alla successiva convenzione integrativa, entrambe sopra richiamate, tutti gli oneri, le opere e gli impegni sono stati rispettivamente corrisposti, realizzate ed assolti e comunque si fa garante, assumendosene la responsabilità, per ogni altro onere urbanistico che da dette convenzioni possa derivare.

o - La parte venditrice dichiara di aver consegnato ai sensi dell'art.4 del d.lgs. 20.6.2005 n.122, alla parte acquirente, la polizza assicurativa indennitaria n.718815123 (decennale postuma), rilasciata dalla "ALLIANZ S.P.A.", con sede in Trieste (TS), codice agenzia n.102 Brescia Centro, con scadenza al 30.1.2019.

4

#### Mediazione

Le parti consapevoli delle sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, attestano, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del medesimo provvedimento normativo, che non si sono avvalse di un mediatore e dichiarano di essere a conoscenza che in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati relativi alle modalità di pagamento del corrispettivo e all'intervento e alla spesa del mediatore, sono soggette alla sanzione amministrativa da Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) e, ai fini del-



l'applicazione delle imposte indirette, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art.52, comma 1°, del d.P.R. 26.4.1986 n.131.

5

#### Situazione amministrativa-urbanistica dei beni

a - Autorizzazioni comunali.

La parte venditrice dichiara agli effetti dell'applicazione dell'art.46, comma 1, del d.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

che il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari alienate è stato costruito in esito dei provvedimenti/procedimenti amministrativi in data:

5.1.2007 N.68/'06 di Reg. Costr. e N.114/X/8 di Prot. (permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale);

16.1.2007 N.69/'06 di Reg. Costr. e N.455/X/8 di Prot. (permesso di costruire per la realizzazione di N.2 fabbricati ad uso residenziale);

16.9.2008 (denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire N.68/'06 di Reg. Costr.);

16.9.2008 (denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire N.69/'06 di Reg. Costr.);

che successivamente nel tempo e sino al giorno 13.7.2011 non sono state realizzate altre opere per le quali fosse necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti/procedimenti

amministrativi comunali.

b - Agibilità.

La parte venditrice dichiara che in data 2.3.2009 N.0001759 E di Prot. è stata presentata al Comune di SAN ZENO NAVIGLIO domanda di rilascio del certificato di agibilità e che per gli immobili in oggetto l'agibilità si intende attestata, essendo decorsi favorevolmente e senza interruzione i termini di legge.

c - Documentazione energetica.

Con riferimento al bene immobile contraddistinto dal mappale 766/53 foglio 1 Sezione NCT (appartamento), ai sensi della l.r. 11.12.2006 n.24, art.25, comma 4-bis, come introdotto dalla l.r. 29.6.2009 n.10, si allega sotto la lettera "E", in copia certificata conforme in data 9.7.2010 N.139623 di rep. del dr. F. Treccani, l'attestato di certificazione energetica sottoscritto dall'ing. U. Bianchini, protocollato dal Comune di SAN ZENO NAVIGLIO in data 20.2.2009 N.1518, ricadendo il presente trasferimento a titolo oneroso in una delle fattispecie per le quali la deliberazione della Giunta regionale della Lombardia n.8/'8745 del 22.12.2008 prevede l'obbligo di dotazione ed allegazione.

Con riferimento al bene immobile contraddistinto dal mappale 766/120 foglio 1 Sezione NCT, le parti dichiarano di non ritenere necessaria l'allegazione al presente atto di alcuna documentazione inerente al fabbisogno energetico, essendo

l'unità immobiliare costituita da un'autorimessa, priva di qualsiasi impianto termico, destinata ad un utilizzo non continuativo e non configurandosi pertanto, in tale ipotesi, una fattispecie per la quale la normativa regionale imponga l'obbligo della predetta dotazione ed allegazione.

La parte acquirente dà comunque atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 3.3.2011 n.28.

d - Conformità amministrativa pubblica.

Ai sensi e per gli effetti del comma 14 dell'art.19 del d.l. 31.5.2010 n.78, convertito nella l. 30.7.2010 n.122, la parte venditrice dichiara e la parte avente causa prende atto che la descrizione e la rappresentazione grafica degli immobili, sopra riportate, corrispondono esattamente allo stato di fatto dei luoghi dalle medesime parti accertato, nonchè ai dati catastali e alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

F.to: Girelli Arianna

" Sergio Pezzi

Repertorio N.141799

Raccolta N.44059

Certifico io sottoscritto dr. Franco Treccani, Notaio in Brescia, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Brescia, vere ed autografe, perchè apposte alla mia presenza e vista al termine dell'atto retro steso ed a margine del primo, secondo, terzo e quarto foglio intermedio, oltre che sugli al-

legati "B", "C" e "D", le sottoscrizioni dei signori:-----

GIRELLI ARIANNA, nata a Brescia (BS) il 29 febbraio 1976, re-

sidente a Trezano (BS) in via C.A. Dalla Chiesa n.2;-----

PEZZI SERGIO, nato a Brescia (BS) il 10 gennaio 1965, resi-

dente a Gavardo (BS) in via Del Signurì n.37,-----

persone della cui identità personale io Notaio sono certo.----

La presente scrittura privata, tenuta a raccolta, è stata da

me Notaio letta alle parti.-----

Brescia, nel mio studio in Corso Martiri della Libertà n.25,

il giorno tredici luglio duemilaundici (13.7.2011), sotto-

scritto alle ore 10,10 (dieci virgola dieci).-----

F.to: FRANCO TRECCANI NOTAIO