

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini ,9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento n° 144/2018
Cristofolletti Cristian

Nato a Riva del Garda (BS) il 18/08/1970
Titolare della ditta individuale “Iniziative Immobiliari”
con sede legale in Toscolano-Maderno (BS) Via Celesti, 50
C.F. CRSCST70M18H330K – rea BS-542867

Giudice Delegato: DOTT. STEFANO FRANCHIONI
Curatore: DOTT.SSA MARIA ELISABETTA RONCATO

PERIZIA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI RELATIVI **ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO**

Perito : Dott. Arch. Letizia Boifava, libero professionista con studio in Chiari (BS)
via Bettolini, 9, iscritta all’Ordine degli Architetti di Brescia al n° 1254,
iscritta nell’Elenco dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 990.

SOMMARIO

- **Premessa e quesito**
- **Operazioni peritali**
- **Beni immobili di proprietà della società e individuazione catastale**
- **Stato di possesso e descrizione dei beni**
- **Esistenza di formalità, vincoli, oneri e gravami**
- **Regolarità edilizia e urbanistica**
- **Calcolo della superficie commerciale e stima del valore di mercato**
- **Elenco allegati**

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini ,9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

PREMESSA E QUESITO

La Dott.ssa Maria Elisabetta Roncato, con studio in Brescia (BS), Via Dalmazia, 99, nominata Curatore del Fallimento in epigrafe dal Tribunale di Brescia, verificata l'esistenza di beni immobili siti in Roè Volciano (BS) intestati al fallito, con comunicazione del 16 luglio 2018 trasmetteva al Giudice Delegato il nominativo del perito, e in data 17 luglio 2018 il Giudice delegato, Dott. Stefano Franchioni conferiva alla sottoscritta l'incarico di Perito Estimatore per la valutazione del compendio immobiliare.

La sottoscritta si impegnava nei confronti della curatela a svolgere le tutte le operazioni necessarie e procedeva ad acquisire la documentazione utile di tipo ipotecario-catastale e urbanistica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, gli Uffici Comunali, i notai roganti, ad effettuare sopralluogo per i rilievi di rito e si procurava inoltre gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 13 luglio 2018, alla continua presenza del fallito e del Curatore, si è proceduto ad eseguire il primo accesso agli immobili di proprietà del fallimento siti nel Comune di Roè Volciano (BS), per rilevare caratteristiche e consistenza, e darne qui descrizione e valutazione. Si eseguivano anche alcuni scatti fotografici che si allegano. In seguito venivano esperite indagini presso i competenti uffici, al fine di verificare le posizioni ipotecarie e catastali, l'esistenza di contratti locativi in corso, le autorizzazioni edilizie e controllare la presenza di eventuali attività in atto.

Si deve provvedere alla trascrizione del fallimento sui beni.

BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' E INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel territorio del Comune di **ROE' VOLCIANO (BS)**; in particolare si tratta di terreni su parte dei quali insiste un cantiere in fase di completamento per l'edificazione di una palazzina residenziale che comprende sei appartamenti e un'ampia superficie seminterrata destinata a spazi accessori alla residenza (cantine ed autorimesse). Compete all'edificando edificio un consistente spazio destinato a verde privato. Tutta la proprietà è inserita in P.I.I. legato a convenzione urbanistica con il comune di Roè Volciano.

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

Bene 2 – Terreno in Roè Volciano

NCT Foglio: 7 Particella: 6198 Qualità: PRATO Classe: 2 Sup: mq 2.521
Reddito Dominicale: € 11,72 Reddito Agrario: € 8,46
(Derivante dalla particella 4748)

LOTTO 2

Bene 1 – Terreno in Roè Volciano

NCT Foglio: 7 Particella: 1807 Qualità: INCOLT PROD Classe: 2 Sup: mq 29
Reddito Dominicale: € 0,01 Reddito Agrario: € 0,01

Bene 2 – Terreno in Roè Volciano

NCT Foglio: 7 Particella: 6197 Qualità: INCOLT PROD Classe: 2 Sup: mq 20
Reddito Dominicale: € 0,01 Reddito Agrario: € 0,01
(Derivante dalla particella 1806)

Bene 3 – Terreno in Roè Volciano

NCT Foglio: 7 Particella: 6200 Qualità: INCOLT PROD Classe: 2 Sup: mq 135
Reddito Dominicale: € 0,06 Reddito Agrario: € 0,01
(Derivante dalla particella 5385)

STATO DI POSSESSO E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia derivano da frazionamento/fusione degli originali mappali 1755, 1806, 4748, 1807, 5385 del Fg.9 (logico), Fg.7 (fisico), divenuti di proprietà del fallito per effetto dei seguenti titoli:

- le particelle 1755 e 1806 sono state acquistate con atto in data 14 luglio 1999 n. 93320/28900 di repertorio Notaio Giovanni Antonio Bonardi, registrato a Salò il 15 luglio 1999 n. 621 serie 2V, trascritto a Salò il 15 luglio 1999 n.ri 4218/2819;
- la particella 4748 è stata acquistata con atto in data 15 dicembre 1999 n. 94237/29258 di repertorio Notaio Giovanni Antonio Bonardi, registrato a Salò il 16 dicembre 1999 n. 1215 serie 2V, trascritto a Salò il 20 dicembre 1999 n.ri 7907/5548;
- le particelle 1807 e 5385 sono state acquistate con atto in data 27 ottobre 2009 n. 8941/7225 di repertorio Notaio Antonio Langella, registrato a Salò il 9 novembre 2009 n. 4135 serie 1T, trascritto a Salò il 9 novembre 2009 n.ri 7619/5022.

RICOSTRUZIONE CATASTALE STORICA

Mentre la particella mappale **1807** è rimasta immutata, gli attuali mappali dello stesso Fg. 7 di proprietà del fallimento, risultano costituiti con tipo di frazionamento approvato dall’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, in data 03/11/2015; in particolare:

il mappale 1755 ha generato i mappali 6194 e **6195**, il mappale 1806 ha generato i mappali 6196 e **6197**, il mappale 4748 ha generato i mappali **6198** e 6199 e il mappale 5385 ha generato i mappali **6200** e 6201. In data 15/12/2015, unitamente ad altri beni, sono stati alienati i mappali 6194, 6196, 6199, 6201.

*Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it*

DESCRIZIONE DEI BENI

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono situati a Roè Volciano (BS), comune di circa 4.500 abitanti situato a 40 km ad est di Brescia, in direzione della sponda bresciana del lago di Garda. Il comune confina con Salò e l'edificando complesso residenziale in fase di ultimazione ubicato sui terreni oggetto di stima, affaccia verso il lago di Garda, garantendo alle unità abitative una splendida vista panoramica sul golfo di Salò.

LOTTO 1

I terreni in oggetto (mapp. 6195 e 6198) hanno una superficie catastale complessiva di circa mq 2.740; su di essi insiste un cantiere per la costruzione di un residence denominato "Borgo Panorama". Il complesso immobiliare comprende sei appartamenti e dieci autorimesse; il tutto risulta attualmente non completamente ultimato.

Vi si accede da strada di proprietà del Comune di Roè Volciano catastalmente identificata con il mappale 5884, e definita in precedenza "strada consorziale di Calcarole", ora "reliquato stradale". La particella 6198 confina a est con una galleria stradale (particella 4747) per la quale, come riportato dall'estratto del PGT comunale e dal CDU, è prevista una fascia di rispetto.

Nel seminterrato dell'edificando fabbricato sono situate le autorimesse, alcune cantine e la taverna di un appartamento; il tutto presenta finiture al rustico e, oltre alla struttura portante, sono state realizzate le pareti divisorie in prismi per le autorimesse e cantine ed in cotto per i locali accessori all'abitazione; parzialmente eseguita l'impiantistica. Gli impianti, il pavimento le finiture e le basculanti non sono stati realizzati. Il piano seminterrato presenta un canale di drenaggio d'acqua dovuta ad infiltrazioni del terreno prevalentemente proveniente dal lato a monte dell'edificio; il canale necessita di manutenzione e di realizzazione di vaso di raccolta/dispersione.

I piani fuori terra del fabbricato sono anch'essi non ultimati: il piano primo si presenta con uno stato dei lavori più avanzato rispetto a quello sottostante; su tutta la superficie residenziale risulta comunque eseguita la distribuzione principale degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento a pavimento e di raffrescamento. Internamente alle unità i muri risultano però ancora privi di intonaco e di serramenti (porte interne, porte e finestre).

I prospetti esterni sono in grande parte ultimati con finiture di buona qualità e ben eseguite: cappotto di cm 12 già tinteggiato (solo una minima parte necessità di completamento), rivestimenti in pietra e tetto in legno già completo di isolamento, manto di copertura e lattoneria. Sulla porzione di tetto piano raggiungibile da scala privata è posto un prato in erba sintetica con predisposizione per vasca idromassaggio.

Il cantiere si può presumere abbia raggiunto, in termini di costi e tempi, una percentuale dei lavori pari all'70% per quanto riguarda i piani fuori terra e dell'80% per il piano interrato.

LOTTO 2

Si tratta di tre terreni inseriti nel comparto P.I.I. della superficie rispettiva di mq 29, 20 e 135, per un totale di mq 184 posti a bordo strada e che affacciano su via Signori e inseriti nel comparto del P.II. Per effetto della Convenzione Urbanistica, su di essi si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e, successivamente al collaudo amministrativo, la cessione gratuita degli stessi al Comune di Roè Volciano. Si ribadisce, come detto in precedenza, che le opere di urbanizzazione previste risultano a carico dell'intero comparto e non unicamente sull'attuale proprietà del fallimento.

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

CONFINI

LOTTO 1

Bene 1 – Terreno in Roè Volciano - Particella: 6195

Nord: Part. 3048

Sud: Part. 6194

Est: Part. 6198

Ovest: Part. 6194

Bene 2 – Terreno in Roè Volciano - Particella: 6198

Nord: Part. 3250, 4750

Sud: Part. 6199, 5884, 2815

Est: Part. 6195,, 6199

Ovest: Part. 4747

LOTTO 2

Bene 1 – Terreno in Roè Volciano - Particella: 1807

Nord: Part. 6197

Sud: Part. 1788

Est: Part. 1796

Ovest: Via Signori

Bene 2 – Terreno in Roè Volciano - Particella: 6197

Nord: Part. 6200

Sud: Part. 1807

Est: Part. 6196

Ovest: Via Signori

Bene 3 – Terreno in Roè Volciano - Particella: 6200

Nord: Part. 1993

Sud: Part. 6201, 6197

Est: Part. 1993, 1035, 6201

Ovest: Via Signori

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI E GRAVAMI

È stata effettuata consultazione telematica presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Brescia – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'individuazione delle proprietà immobiliari della società fallita.

ROE' VOLCIANO quota 1/1

fg.7 mapp.1807 ha 0.00.29 incolto produttivo

mapp.6200 ha 0.01.35 incolto produttivo

il mappale 6200 deriva dal frazionamento del mappale 5385

provenienza:

atto pubblico in data 27/10/2009 n.8941/7225 rep. Notaio Antonio Langella trascritto a Salò il 09/11/2009 n.7619/5022

acquista mappale 1807 ha 0.00.11 e mappale 5385 ha 0.02.75

fg.7 mapp.6195 ha 0.01.20 prato

mapp.6197 ha 0.00.20 incolto produttivo

il mappale 6195 deriva dal frazionamento del mappale 1755

il mappale 6197 deriva dal frazionamento del mappale 1806

provenienza:

atto scrittura privata in data 14/07/1999 n.93320 rep. Notaio Giovanni Antonio Bonardi trascritto a Salò il 15/07/1999 n.4218/2819

acquista il mappale 1755 ha 0.05.24 e mappale 1806 ha 0.00.97

fg.7 mapp.6198 ha 0.25.21 prato

deriva dal frazionamento del mappale 4748

provenienza:

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini ,9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

atto scrittura privata in data 15/12/1999 n.94237 rep. Notaio Giovanni Antonio Bonardi trascritto a Salò il
20/12/1999 n.7907/5548
acquista il mappale 4748 ha 0.28.10

PREGIUDIZIEVOLI

TR.29/09/2010 N.6589/4197

atto pubblico in data 16/09/2010 n.9946/8084 rep. Notaio Antonio Langella

convenzione edilizia

Roè Volciano fg.7

mapp.1755-1806-4748-1807-5385-1796/501-1796/502

di proprietà Cristofolletti Cristian

a favore del Comune di Roè Volciano

programma integrato d'intervento denominato P.I.I. Ambito di trasformazione

IS.13/09/2013 N.5227/770

atto pubblico in data 09/09/2013 n.4710/3228 rep. Notaio Diego Ferrario

a favore Banca Valsabbina s.c.p.a. sede Vestone

contro Cristofolletti Cristian

capitale € 250.000,00

concorr. € 437.500,00

durata anni 8 mesi 6

Roè Volciano fg.7

mapp.1796/501-1796/502 (venduti)

mapp.1755 (resta mappale 6195)

mapp.1806 (resta mappale 6197)

mapp.1807

mapp.4748 (resta mappale 6198)

mapp.5385 (resta mappale 6200)

annotamento 23/12/2015 n.975 restrizione beni:

fg.7 mapp.1796/501-1796/502, 6194-6196-6199-6201

IS.03/03/2015 N.1157/150

atto pubblico in data 12/02/2015 n.6555/4299 rep. Notaio Diego Ferrario

a favore Banca Valsabbina s.c.p.a. sede Vestone

contro Cristofolletti Cristian

capitale € 350.000,00

concorr. € 700.000,00

durata anni 10

Roè Volciano fg.7

mapp.1796/501-1796/502 (venduti)

mapp.1755 (resta mappale 6195)

mapp.1806 (resta mappale 6197)

mapp.1807

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

mapp.4748 (resta mappale 6198)

mapp.5385 (resta mappale 6200)

annotamento 23/12/2015 n.976 restrizione beni:

fig.7 mapp.1796/501-1796/502, 6194-6196-6199-6201

TR.20/12/2016 N.7911/5402

decreto di sequestro conservativo in data 01/12/2016 n.19512 Tribunale di Brescia

a favore Casella Andrea 26/02/1972 Desenzano del Garda

contro Cristofolotti Cristian

Roè Volciano fig.7

mapp.1807-6195-6197-6198-6200

Stato delle repertorizzazioni: 09/08/2018

Si specifica inoltre che, tutti i beni soggiacciono nella Convenzione Urbanistica del 16 settembre 2010, repertorio n. 9946, raccolta n. 8084 Notaio Antonio Langella, registrata a Salò il 24 settembre 2010 al n. 820, serie 1T dove si cita il progetto come parte integrante della stessa e lo si allega. Nel documento esiste però una contraddizione tra quanto scritto all'art. 3 comma 7 che cita "urbanizzazioni e aree a standard per le quali non è prevista la cessione al Comune, bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico", e la tavola 6, che evidenzia le opere da cedere a standard, dove invece non sono rappresentate graficamente.

Su questo punto non si sono avute maggiori delucidazioni durante l'incontro con il tecnico comunale.

Nell'incontro è sorto il problema, vista la non realizzazione delle opere a standard, del pagamento delle stesse per una somma di €119.919,04. Attualmente parte degli immobili soggetti alla convenzione sono stati alienati e quindi si ritiene corretto dividere proporzionalmente pro quota (sono infatti state divise le volumetrie del piano in mc 1005 – nuova proprietà e mc 1195 - fallimento).

Inoltre il comune, in seguito alla verifica della non esecuzione delle opere sembra essere disponibile a temporeggiare ad escutere la fidejussione ed intende rinegoziare quanto previsto con nuove opere.

Ulteriori situazioni debitorie si riscontrano dallo stato passivo fallimentare.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tutti i beni oggetto della presente perizia di stima sono inseriti all'interno di un comparto urbanistico definito Piano Integrato di Intervento di Via Signori regolamentato dalla Convenzione Urbanistica n. rep. 9946 n. racc. 8084 del Notaio Dott. Antonio Langella, registrato a salò il 24/09/2010 al n. 820, serie 1T.

Ai punti E ed F della premessa della predetta convenzione il Comune di Roè Volciano dichiara da subito la possibilità di adottare modifiche alla soluzione progettuale relativa agli standard e alle opere di urbanizzazione primaria senza che esse costituiscano elemento ostativo all'avvio dell'intervento edificatorio.

All'art. 3 comma 3 si chiarisce che tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità degli interventi previsti dal PII.

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

All'art. 3 comma 5 si prevede che la cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione al Comune della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'operatore avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma 7. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 5 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree a standard per le quali non è prevista la cessione al Comune, bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 18.

All'articolo 6, comma 2 l'atto cita che l'importo per le opere di urbanizzazione sia pari ad € 119.919,04 garantite da polizza fidejussoria.

Gli elaborati grafici costituenti il PII allegati alla Convenzione e parte integrante di essa, alle tavole 5 (planivolumetrico di progetto) e 6 (individuazione standard) non indicano aree private da assoggettare ad uso pubblico, ma esclusivamente aree da cedere (foglio 7 particelle 1807, 6197 e 6200). Non è quindi chiaro se l'errore sia nel testo della Convenzione o negli elaborati grafici.

Al fine di poter eseguire le opere di urbanizzazione, veniva richiesto in data 07/12/2010 al Comune di Roè Volciano il rilascio di Permesso di Costruire; in data 26 maggio 2015 con lettera a protocollo n. 4260, non avendo però mai ottenuta autorizzazione all'esecuzione delle opere, veniva sollecitato il rilascio del PdC. Tali opere risultano a tutt'oggi non ancora eseguite.

Sono però già stati completamente corrisposti gli importi previsti dalla Convenzione art. 11 commi 1 e 2 (monetizzazione aree standard e contributo aggiuntivo) per un importo pari ad € 94.468,00 oltre alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di € 11.364,45 (relativi al nuovo fabbricato e pagati tardivamente con sanzione) sul totale di € 18.483,14 dell'intero PII.

LOTTO 1:

Il cantiere in essere ha preso avvio per effetto del Permesso di Costruire n° 19 del 13/10/2011 rilasciato dal Comune di Roè Volciano dopo l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesistica n° 16/20111 rilasciata in data 04/07/2011.

I lavori sono iniziati il 15/10/2012 con comunicazione prot. n° 7005 e non sono completati; il PdC risulta scaduto. Gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria risultano completamente saldati, mentre per quanto riguarda il contributo per costo di costruzione risultano pagati solo i primi acconti e mancanti:

- € 4.430,69 dovuti quando la struttura fosse stata al rustico (per questa cifra il Comune di Roè Volciano si insinua nel fallimento);
- € 3.322,96 da pagare alla fine dei lavori.

In data 12/07/2013 è stata presentata una pratica di Edilizia Libera prot. 5013 per la costruzione di un muro utile alla realizzazione di un cavedio.

Nel 2014 è stata presentata un'istanza di Autorizzazione Paesistica che però non è stata completata in quanto, da un sopralluogo, il Comune ha riscontrato che le opere erano già eseguite; viene dichiarata così illegittima l'istanza e fatta richiesta di un PDC in sanatoria.

In data 25/03/2015 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesistica prot. n. 2406 per le opere già eseguite (nella quale la Soprintendenza ha imposto l'eliminazione di due lucernari). Il 10/06/2015 è stata richiesta una nuova Autorizzazione Paesistica n. 2485 prot. per nuove opere, ma il comune ha dichiarato illegittima l'istanza perché ha chiesto che prima si concludesse il provvedimento della sanatoria.

Successivamente il comune ha predisposto l'emissione del provvedimento di PdC in sanatoria prot. 5080 del 01/06/2016 che però non è mai stato ritirato. Il comune ha sollecitato il ritiro e il pagamento di € 516,00 con

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

l'ordinanza 1376 del 12/08/2016. L'Autorizzazione Paesistica preordinata all'ultima sanatoria risulta però ancora efficace in quanto ha una durata di 5 anni e, previo pagamento dei € 516,00 al Comune, sussiste ancora la possibilità di sanare le opere conformemente al PdC in sanatoria del 2016.

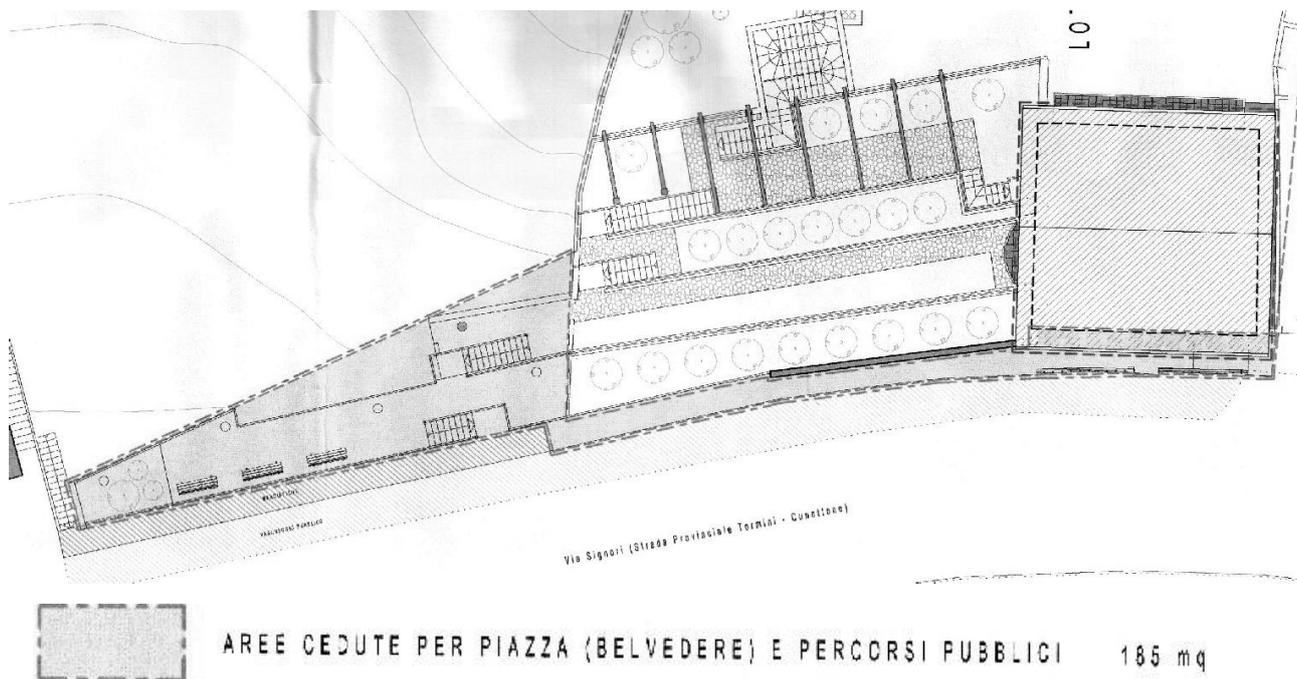
Ad oggi, però, in considerazione del mancato completamento dei lavori relativi al PdC 19 del 2011 nei tempi previsti (oltre al mancato completamento del pagamento del costo di costruzione), e poiché il successivo PdC in sanatoria non è mai stato ritirato e non sono mai stati pagati gli oneri di compensazione, alla data dell'indagine, tutti i provvedimenti autorizzativi risultano scaduti ed inefficaci.

Limitazioni urbanistiche:

I limiti urbanistici riguardanti TUTTI i beni del fallimento fanno capo a quanto riportato nel PGT del Comune di Roè Volciano, ed in particolare alla Convenzione Urbanistica n. rep. 9946 n. racc. 8084 del Notaio Dott. Antonio Langella, registrato a salò il 24/09/2010 al n. 820, serie 1T e al CDU allegato alla perizia.

LOTTO 2:

La tavola 6 del PII individua sui beni del LOTTO 2 le aree da cedere gratuitamente al Comune in seguito all'esecuzione delle opere come da Convenzione Urbanistica e relativo collaudo.



La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata espletata sulla base della documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e completezza dei dati messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume responsabilità per eventuali errori derivanti da documentazione incompleta, o non aggiornata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione delle superfici commerciali si sono utilizzati appositi coefficienti correttivi da applicare alle superfici effettive, secondo gli standard estimativi scelti tra quelli attuali ed in particolare:

- Indicazioni fornite dalla Norma UNI 10750 -2005 (D.P.R. 138/98), secondo la pubblicazione “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” allegata al “Manuale della Banca Dati” pubblicato da “O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare” della “Agenzia delle Entrate”;
- Indicazioni fornite dalla pubblicazione “Consulente immobiliare” de “Il Sole 24 ore” nell’articolo “Appendice per le stime – Valori proporzionali e coefficienti di differenziazione” pubblicato nel numero 908 – 2012;
- Indicazioni fornite dalla pubblicazione “Guida” allegata al “Borsino Immobiliare” pubblicato dalla “F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti Affari” nella Sezione relativa al Comparto degli Agenti Immobiliari.
- Criteri per il calcolo della superficie commerciale – Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Superfici principali			Superfici di ornamento			Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%		Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore (max di 25 cm)	Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore (max di 25 cm)	Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40	Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 – 12,50 mq
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40	Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 3%	Box (collegato ai vani principali)	60%	
Soppalchi non abitabili	15%		Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Verande	80%					Posti auto scoperti	20%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%							
Taverne e Locali semiterrazzi abitabili (collegati ai vani principali)	90%	altezza media minima mt 2,40						
Precisioni Per il calcolo della superficie commerciale non possono provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e imballatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le misure (entrate/esitene/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%.			Precisioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza					

Inoltre, rilevate le caratteristiche degli immobili, considerati:

- le superfici commerciali e i volumi;
- la posizione;
- la destinazione d'uso;
- le diverse finiture;
- la luminosità degli ambienti;
- la situazione edilizio-urbanistica;
- la documentazione catastale;
- lo stato di avanzamento dei lavori;
- la normativa urbanistica locale vigente;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;
- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, comprensivo delle pertinenze.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza.

Ai fini estimativi si è applicato il metodo di confronto, attingendo a fonti in loco ed alla pubblicistica di settore, in particolare alle seguenti fonti:

Roè Volciano

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agencia del Territorio, 2/2017 – Roè Volciano, zona periferica, considerando i mq netti:
Appartamento – stato conservativo normale
Valore di mercato minimo €/mq 1.250,00 Valore di mercato massimo €/mq. 1.350,00
Appartamento – stato conservativo ottimo
Valore di mercato minimo €/mq 1.500,00 Valore di mercato massimo €/mq. 1.750,00
Autorimesse – stato conservativo normale
Valore di mercato minimo €/mq 580,00 Valore di mercato massimo €/mq. 680,00
Box auto – stato conservativo normale
Valore di mercato minimo €/mq 650,00 Valore di mercato massimo €/mq. 750,00
- Borsino immobiliare –Roè Volciano, zona periferica
Appartamento – stato conservativo normale.
Valore di mercato minimo €/mq 1.054,00 Valore di mercato massimo €/mq. 1.135,00
Appartamento – stato conservativo ottimo
Valore di mercato minimo €/mq 1.256,00 Valore di mercato massimo €/mq. 1.459,00
Autorimesse – stato conservativo normale
Valore di mercato minimo €/mq 486,00 Valore di mercato massimo €/mq. 567,00
Box auto – stato conservativo normale
Valore di mercato minimo €/mq 543,00 Valore di mercato massimo €/mq. 624,00

Il sottoscritto Perito ritiene detti listini elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio-urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza.

I diversi aspetti trattati evidenziano invece la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati.

Pertanto sulla scorta delle indagini svolte, si ritiene congruo ed attendibile il valore di stima a corpo degli immobili, comprensivo della quota delle parti comuni, come successivamente riportato.

A scopo prudenziale il sottoscritto perito applica un ulteriore coefficiente decrementativo con riferimento al particolare momento economico e al fatto che si tratta di un edificio di consistenti dimensioni, non ultimato e a rischio di progressivo deterioramento se non completato in tempi adeguati, oltre alla condizione di vendita

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

forzata, cioè relativa all'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.

Per il calcolo del valore del LOTTO 1 si è utilizzato come parametro di riferimento il valore del prezzo al nuovo decurtato del costo dei lavori mancanti per completare appartamenti, cantine ed autorimesse.

Ne deriva pertanto per il complesso immobiliare, la seguente stima:

Superficie netta piano terra e primo = mq 410,00	Valore = € 522.750,00
Superficie netta interrato = mq 420,00	Valore = € 201.600,00
Totale LOTTO 1 in condizione di libero mercato	Valore = € 724.350,00

VALORE LOTTO 1 IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA (circa - 9%) = € 660.000,00
(seicentosessantamila/00)

I valori degli immobili sono da considerarsi a corpo e comprensivi delle parti comuni.

Per il calcolo del valore del **LOTTO 2**, in considerazione degli obblighi previsti dalla Convenzione Urbanistica e alle opere attualmente non eseguite, risulta non idoneo applicare il valore a mq previsto dalla determina dirigenziale del Comune che fissa il valore delle aree ai fini IMU. Sui mappali del lotto 2 si devono infatti eseguire opere di urbanizzazione per circa € 100.000,00 (€ 119.919,04 da cui dedurre i costi per la sistemazione della strada ex consorziale di Calcarole). Si ritiene pertanto corretto valutare i beni in base al loro effettivo stato attuale (mq 49 di reliquato strada/marciapiEDE e mq 135 di prato) per un **VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA PARI AD € 4.000,00 (quattromila/00).**

Chiari, 04 febbraio 2019

Il perito
Arch. Letizia Boifava



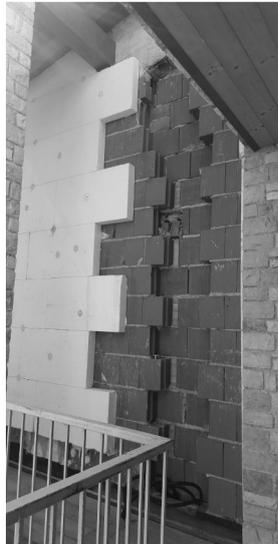
Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini ,9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

ELENCO ALLEGATI

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ESTRATTO MAPPA
- 4) ESTRATTI AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 5) CDU
- 6) ISPEZIONE IPOTECARIA

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

RILIEVO FOTOGRAFICO



VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/07/2018 - Ora: 19.24.44 Segue

Visura n.: T318189 Pag: 1

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2018

Dati della richiesta	CRISTOFOLETTI CRISTIAN
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA CRISTOFOLETTI CRISTIAN nato a RIVA DEL GARDA il 18/08/1970 C.F.: CRSCST70M18H330K

1. Immobili siti nel Comune di ROE' VOLCIANO(Codice H484) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	7	1807		-	INCOLT PROD	2	00	29		Euro 0,01	Euro 0,01	RIORDINO FONDARIO del 08/01/2013 protocollo n. BS0006602 in atti dal 08/01/2013 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 2996.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: riordino fondiario da data base topografico

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTOFOLETTI Cristian nato a RIVA DEL GARDA il 18/08/1970	CRSCST70M18H330K*	(1) Proprieta' per 1/1



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/07/2018 - Ora: 19.24.44 Segue

Visura n.: T318189 Pag: 2

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2018

2. Immobili siti nel Comune di ROE' VOLCIANO(Codice H484) - Catasto dei Terreni

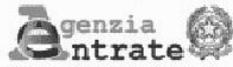
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	7	6195		-	PRATO	2	01	20		Euro 0,56	Euro 0,40	FRAZIONAMENTO del 03/11/2015 protocollo n. BS0282501 in atti dal 03/11/2015 presentato il 03/11/2015 (n. 282501.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTOFOLETTI Cristian nato a RIVA DEL GARDA il 18/08/1970	CRSCST70M18H330K*	(1) Proprieta' per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di ROE' VOLCIANO(Codice H484) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	7	6197		-	INCOLT PROD	2	00	20		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 03/11/2015 protocollo n. BS0282501 in atti dal 03/11/2015 presentato il 03/11/2015 (n. 282501.1/2015)	



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2018

Data: 09/07/2018 - Ora: 19.24.44 Segue
Visura n.: T318189 Pag: 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTOFOLETTI Cristian nato a RIVA DEL GARDA il 18/08/1970	CRSCST70M18H330K*	(1) Proprieta' per 1/1

4. Immobili siti nel Comune di ROE' VOLCIANO(Codice H484) - Catasto dei Terreni

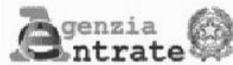
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	7	6200		-	INCOLT PROD	2	01	35		Euro 0,06	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 03/11/2015 protocollo n. BS0282501 in atti dal 03/11/2015 presentato il 03/11/2015 (n. 282501.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTOFOLETTI Cristian nato a RIVA DEL GARDA il 18/08/1970	CRSCST70M18H330K*	(1) Proprieta' per 1/1

5. Immobili siti nel Comune di ROE' VOLCIANO(Codice H484) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	7	6198		-	PRATO	2	25	21		Euro 11,72	Euro 8,46	FRAZIONAMENTO del 03/11/2015 protocollo n. BS0282501 in atti dal 03/11/2015 presentato il 03/11/2015 (n. 282501.1/2015)	



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2018

Data: 09/07/2018 - Ora: 19.24.45 Fine
Visura n.: T318189 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTOFOLETTI Cristian nato a RIVA DEL GARDA il 18/08/1970	CRSCST70M18H330K*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Totale Generale: Superficie 28,25 Redditi: Dominicale Euro 12,36 Agrario Euro 8,89

Unità immobiliari n. 5

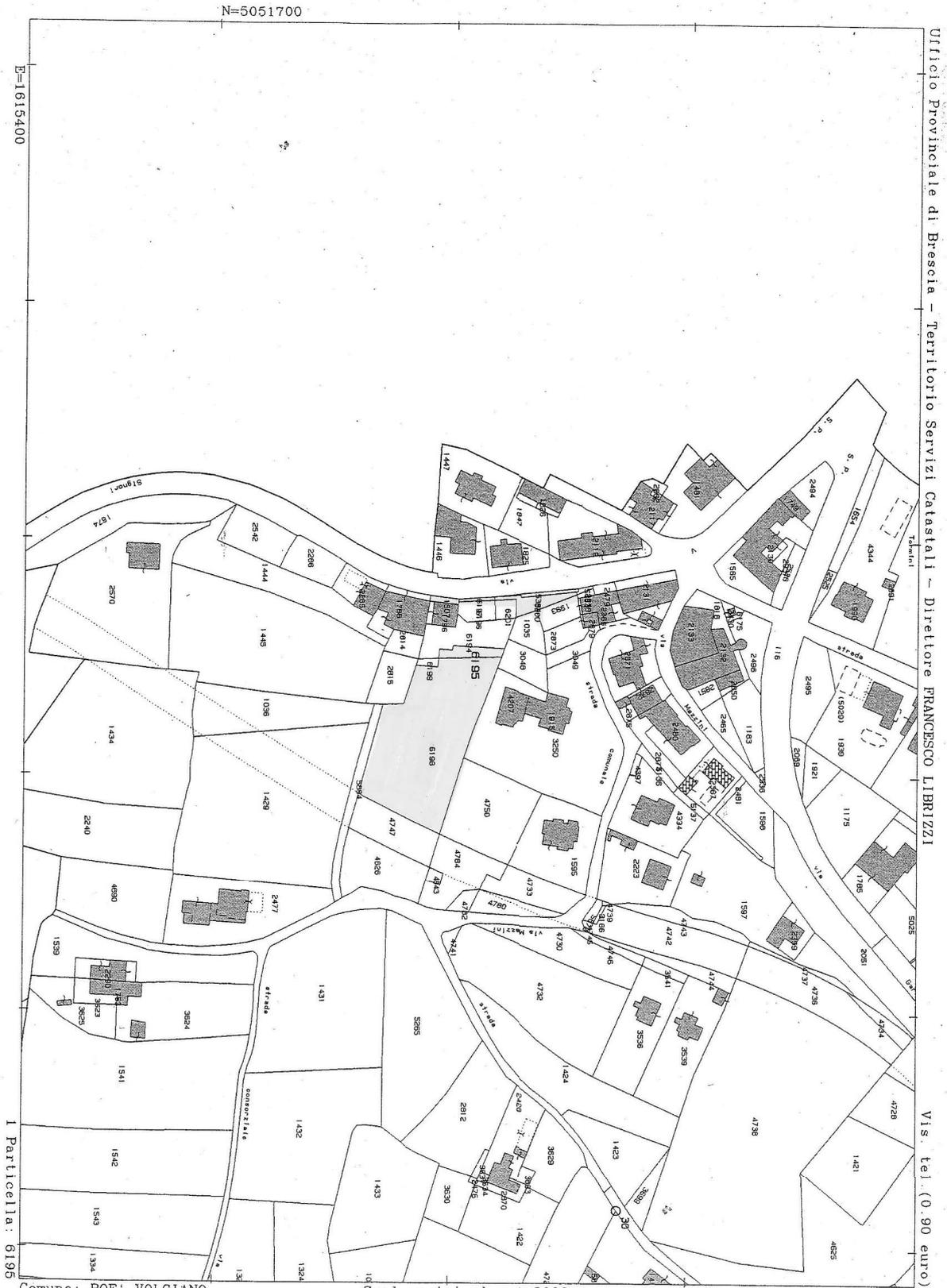
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

ESTRATTO MAPPA



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastrali - Direttore FRANCESCO LIBRIZZI
Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: ROE' VOLCIANO
Foglio: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
4-Nov-2015 9:9:7
Prot. n. T20589/2015

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

ESTRATTI AUTORIZZAZIONI

		COMUNE DI ROÉ VOLCIANO Provincia di Brescia ----- Ufficio Tecnico Comunale	COPIA
Protocollo Registro Costruzioni n° 19 Pratica Edilizia 03/00/2011	del 13/10/2011 del 19/01/2011		Pagina 1 di 3
PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO			
Vista la domanda presentata in data 19/01/2011 con la quale il sig. CRISTOFOLETTI CRISTIAN c.f. CRSCST70M18H330K Residente in Toscolano Maderno via Celesti, 50 chiede il permesso per :			
REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Realizzazione di n° 5 alloggi residenziali)			
Come definito dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 , rientrante nella tipologia e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio : 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti ecc.			
da eseguirsi in via Signori da adibirsi ad uso Residenziale	sui mapp. n° MN 1755-1796-1806-1807-4748-5385 zona P.G.T. TR5 – NP2 (Ambiti di trasformazione)		
Progettista Arch. Pierfranco Benzi c.f. BNZPFR64A20H717Q			
<ul style="list-style-type: none">- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa,- Vista la convenzione urbanistica stipulata in data 16/09/2010 dal notaio Antonio Langella di Salò rep. n° 9946/8084,- Vista la relazione dell'Ufficio tecnico comunale in data 27/01/2011,- Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 27/01/2011 con verbale n° 5,- Visto il provvedimento di Autorizzazione Paesistica n° 16/2011 del 04/07/2011 rilasciato ai sensi dell'art. 146 del DLgs 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.,- Vista l'autocertificazione per le norme igienico-sanitarie rilasciata dall'arch. Pierfranco Benzi in data 22/08/2011,- Visti gli articoli 10 e seguenti del DPR 380/01 e successive modificazioni,- Visto l'art. 31 della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 150 modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967 n° 765,- Visto il versamento dei contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e precisamente:			
Oneri di urbaniz. Primaria	€	5.030,95	
Oneri di urbaniz. second.	€	6.333,50	
Costo di Costruzione	€	11.076,55	
		
Totale	€	22.441,00	
RILASCI A			
Al signor CRISTOFOLETTI CRISTIAN			
il permesso di costruire richiesto, salvi i diritti di terzi ivi compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed i poteri attribuiti agli altri organi per l'esecuzione del lavoro specificato, sotto l'osservanza del regolamento edilizio e d'igiene, delle norme di sicurezza e di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari: Si richiamano le prescrizioni impartite nella autorizzazione paesistica n° 16/2011 rilasciata ai sensi dell'art. 146 del DLgs n° 42 allegata alla presente, per farne parte integrante e sostanziale.			



COMUNE DI ROÈ VOLCIANO

Provincia di Brescia

Ufficio Tecnico

Via G. Frua, 2 - Roè Volciano 25077 - tel 0365.563629- fax 0365.63230

Comune Roè Volciano
Provincia di Brescia
2011 U0005066
04/07/11 V1,3

Roè Volciano li, 04/07/2011

Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n° 16/20 11

ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

P.E. 3/2011

- Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche e integrazioni;
- Considerato che codesto Ente rientra nell'elenco degli Enti idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche di cui all'art.80 LR 12 marzo 2005, n.12 e s.m.i, di cui al Decreto 6820 del 03 luglio 2009 della Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia;
- Considerato che il sig. Cristofoletti Cristian nato a Riva del Garda il 18/08/1970 e residente in Toscolano Maderno via Celesti,50, ha presentato istanza di autorizzazione paesaggistica in data 19/01/2011 prot. 498 per la realizzazione delle opere consistenti nella REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (n.5 ALLOGGI) relativamente alla proprietà sita in Roè Volciano via Signori località Tormini, identificata catastalmente al fg.9 - map. 1755 - 1796 - 1806 - 1807 - 4748 - 5385 NCEU - NCT;
- Accertato che le opere richieste rientrano fra quelle le cui funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione sono state attribuite a questo Ente ai sensi dell'art. 80 della succitata legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- Accertato che l'area oggetto dell'intervento richiesto è soggetta a tutela paesaggistica in base a:
vincolo artt. 157,136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42: D.M. 8 aprile 1958,
- Visto il parere della Commissione del Paesaggio espresso nella seduta del 19/04/2011, che si allega al presente atto;
- Vista la richiesta di parere ai sensi dell'art. 146 comma 7 D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. trasmessa alla soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici in data 29/04/2011 al prot. n° 3435;
- Visto il decreto n. 170 del 29/12/2010, con il quale il Sindaco ha nominato il responsabile dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 109 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;
- Visto il parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.146,comma 9 del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio , pervenuto in data 24/06/2011 ed acquisito al protocollo n. 4886, che si allega al presente atto;

AUTORIZZA

ai sensi degli articoli 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

l'esecuzione delle opere previste dal progetto per la REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (n.5 ALLOGGI) come meglio evidenziato negli elaborati di progetto allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, presentati dal sig. **CRISTOFOLETTI CRISTIAN** - c.f. CRSCST70M18H330K - residente in Toscolano Maderno via Celesti,50.

Nella esecuzione delle suddette opere devono essere osservate le seguenti prescrizioni impartite Dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Paesaggistici:

Arch. Letizia Boifava
 Via Bettolini, 9
 Chiari (BS) 25032
 Tel e fax 030 711580
 studioboifava@libero.it
 letizia.boifava@archiworldpec.it

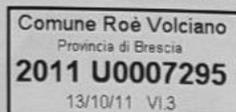
COPIA



COMUNE DI ROE' VOLCIANO

Provincia di Brescia
 Ufficio Tecnico Comunale

Raccomandata R.R.



Spett.le
 CRISTOFOLETTI CRISTIAN
 VIA CELESTI,50
 25088 TOSCOLANO MADERNO BS

Spett.le
 ARCH. PIERFRANCO BENZI
 VIA ROSSINI,20
 25077 ROE' VOLCIANO BS

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Oggetto: Permesso di Costruire per REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO.

P.E. 3/2011 prot. n° 498 del 19/01/2011

Comunico che relativamente alla pratica in oggetto, l'ammontare del contributo da corrispondere a norma dell'art. 16 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 :

Oneri di urbaniz. Primaria	€	5.030,95	(art. 7 convenzione urbanistica)
Oneri di urbaniz. second.	€	6.333,50	(art. 7 convenzione urbanistica)
Costo di Costruzione	€	11.076,55	
		
Totale	€	22.441,00	

L'importo di cui sopra potrà essere versato in unica rata con le seguenti modalità:

- Versamento diretto alla tesoreria Comunale Banco di Brescia, Agenzia di Roè Volciano, a mezzo contanti o assegni circolari intestati direttamente alla Tesoreria

- Bonifico a favore della Tesoreria Comunale Banco di Brescia, Agenzia di Roè Volciano, C.C. bancario 10549 - ABI 03500 -CAB 55120 - CIN T- Codice Iban IT66T035005512000000010549; p.iva 00726590987 - c.f. 87001610176 -

-Versamento C.C. postale 13287255 con obbligo di indicazione della causale
 Il versamento degli oneri e costi come sopra quantificati, deve essere effettuato entro 30 giorni dalla data del presente avviso.

- Può essere richiesta la rateizzazione nei modi stabiliti dalla deliberazione Consiliare n° 46 del 15-06-1979 e successive modificazioni e integrazioni, con presentazione di idonea garanzia (fidejussoria o polizza).

L'importo sopra determinato, con esclusione delle aree standard, potrà essere rateizzato come segue.

Si rammenta inoltre che le rate dovranno essere corrisposte maggiorate dei relativi interessi.

Oneri	%	importo rata	
1- Entro 30 gg dalla notifica della presente	50%	5.682,23	14687,41 € 11.364,45
2- Entro il 30/04/2012	25%	2.841,11	
3- Entro il 31/12/2012	25%	2.841,11	
Costo di costruzione			
4 - Entro 30 gg dalla notifica della presente	30%	3.322,96	11.076,55 € 11.076,55
5 - Ad ultimazione al rustico della costruzione	40%	4.430,63	
6 - Entro il la fine lavori e validità conc. Ed.	30%	3.322,96	
Totale			€ 22.441,00

7753,59

Rateate 5/10/2012

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it



Comune di ROE' VOLCIANO

Provincia di Brescia

AREA TECNICA

Sportello Unico per l'Edilizia

Via G. Frua, 2 Roè Volciano 25077 tel 0365563629 – fax 036563230

COMUNE DI ROE' VOLCIANO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0006189/2015 del 24/07/2015
Firmatario: DOMENICO FERRARO
Documento FV/Ampliale

CRISTOFOLETTI CRISTIAN

VIA CELESTI, 50

25088 TOSCOLANO MADERNO (BS)

Inviata tramite PEC: pierfranco.benzi@archiworldpec.it

ARCH. PIERFRANCO BENZI

VIA ROSSINI, 20

25077 ROE' VOLCIANO (BS)

Inviata tramite PEC: pierfranco.benzi@archiworldpec.it

Comunicazione di avvio del procedimento e di avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente

(ai sensi dell'art. 181, comma 1-quater, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed in conformità alla Legge 241/1990 e s.m.i.)

Data dell'istanza 25/03/2015 prot. n. 2406

Integrazione istanza 10/06/2015 prot. n. 4760

Istanza denominata PE/2011/0003/3/PAES

Richiedente:

CRISTOFOLETTI CRISTIAN
VIA CELESTI, 50
25088 TOSCOLANO MADERNO (BS)

Progettista:

ARCH. PIERFRANCO BENZI
VIA ROSSINI, 20
25077 ROE' VOLCIANO (BS)

Oggetto dell'istanza:

Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Identificazione catastale:

fog. 09 - mappale 1755 -

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

con la presente comunica che la pratica di cui all'oggetto è stata visionata dalla Commissione del Paesaggio in data 13/07/2015, la quale ha espresso parere favorevole.

Ai sensi dell'art.181 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la documentazione relativa all'istanza in oggetto è stata trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici Ambientali di Brescia, tramite PEC in data 24/07/2015, per l'ottenimento del parere di competenza da effettuarsi entro 90 giorni dal ricevimento al fine di poter concludere il procedimento entro 180 giorni ai sensi dell'art.181, comma 1-quater dall'istanza presentata ed integrata considerando i termini sospensivi.

Contro il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge n. 1034/71, ovvero è ammesso il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 1199/71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione (o altra forma di comunicazione che attesti comunque il ricevimento dell'atto) del presente provvedimento.

25077 Roè Volciano (BS) via G. Frua, n. 02 C.F. 87001610176 P.Iva 00726590987
tel. 0365/563628 fax 0365/63230 protocollo@pec.comune.roevolciano.bs.it

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini, 9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

COMUNE DI ROE' VOLCIANO	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE	
Protocollo N. 0004771/2016 del 2	
Pimattivo: DONATO PORTUA	
Documento Principale	

COPIA

**COMUNE DI ROE' VOLCIANO**
Provincia di Brescia
AREA TECNICA
Sportello Unico per l'Edilizia
Via G. Frua, 2 Roè Volciano 25077 tel 0365563629 – fax 036563230

SPETT.LE
CRISTOFOLETTI CRISTIAN
VIA CELESTI, 50
25088 TOSCOLANO MADERNO (BS)

Inviata tramite PEC al seguente indirizzo: pierfranco.benzi@archiwoerldpec.it

Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica
n. 05 del 23/05/2016

ORDINARIA ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
SEMPLIFICATA ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 09 luglio 2010, n. 139 e per gli effetti dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.).
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 167, comma 5 e art. 181 comma 1- quater del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Data dell'istanza	25/03/2015 prot. n. 2406
Integrazione istanza	10/06/2015 prot. n. 4760
Integrazione istanza	15/10/2015 prot. n. 8473
Integrazione istanza	18/01/2016 prot. n. 437
Integrazione istanza	05/05/2016 prot. n. 4166
Integrazione istanza	13/05/2016 prot. n. 4465
Istanza denominata	PE/2011/0003/3/PAES

Richiedente:
CRISTOFOLETTI CRISTIAN
VIA CELESTI, 50
25088 TOSCOLANO MADERNO (BS)

Progettista:
ARCH. PIERFRANCO BENZI
VIA ROSSINI, 20
25077 ROE' VOLCIANO (BS)

Oggetto dell'istanza:
Accertamento di compatibilità paesaggistica.

Sito in:

Via Signori:

Identificazione catastale:
fog. 09 - mappale 1755 -

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTI:

- il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ed i criteri attuativi approvati dalla Giunta Regionale con DGR. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e s.m.i.;
- il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010;

CDU

COMUNE DI ROE' VOLCIANO
Provincia di Brescia
Via G. Frua, 2 – Cap 25077
Tel 0365-563611



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta presentata dalla Sig.ra BOIFAVA LETIZIA in data 06/09/2018 con prot. 9031, residente a Chiari in via Maffoni n. 5 C.F. BFV LTZ 65R49 B157L, per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente alle aree site nel territorio di questo Comune ed identificate catastalmente alla sezione NCT foglio 7 mappali 1807 - 6195 - 6197 - 6200 - 6198;
- Viste le prescrizioni urbanistiche del PGT e gli atti dell'ufficio;
- Ai sensi dell'art. 30 commi 2 - 3 - 4 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

S I C E R T I F I C A

che i terreni distinti catastalmente alla sezione NCT:

- foglio 7 mappali 1807 - 6195 - 6197 - 6200 - 6198:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

- PGT approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 3 del 21/01/2009 e pubblicato sul BURL - Serie Inserzioni e Concorsi n° 18 - in data 08/05/2009.
- PRIMA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E DELLE REGOLE RELATIVA AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 2 del 01/04/2015 e pubblicato sul BURL in data 15/07/2015.
- SECONDA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 46 del 14/12/2017 e pubblicato sul BURL in data 09/05/2018.

Comune: H484 Foglio: 7 Numero: 1807

PGT

- Ambiti territoriali
 - SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche - Intersezione parziale pari al 5,45% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 13) (Pg: 63, 64, 65, 66, 67, 68)
 - TR5 - Tessuto urbano consolidato a bassa densità, con criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 94,55% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 35) (Pg: 59, 60, 61, 62)
- Aree di criticità paesaggistica
 - Aree di criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 94,55% dell'area
- Classi di sensibilità paesistica
 - sensibilità bassa - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
- Piani e ambiti
 - Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione LIM - P.I.I. - Intersezione parziale pari al 93,63% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 7) (Pg: 11, 12, 13, 14)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 8.2) (Pg: 50, 51)

VINCOLI

COMUNE DI ROE' VOLCIANO
Provincia di Brescia
Via G. Frua, 2 – Cap 25077
Tel 0365-563611



- Classi di fattibilità geologica
 - Classe 2a - Intersezione parziale pari al 35,91% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
 - Classe 3a - Intersezione parziale pari al 64,09% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
- Decreto Ministeriale 1958
 - Aree sottoposte a vincolo - Intersezione parziale pari al 48,42% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 6.1) (Pg: 24)
- Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971
 - Centri edificati - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.7) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 4, 5.7) (Pg: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23)

Comune: H484 Foglio: 7 Numero: 6195

PGT

- Ambiti territoriali
 - **TR5 - Tessuto urbano consolidato a bassa densità, con criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 92,3% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 35) (Pg: 59, 60, 61, 62)
 - **TR6 - Tessuto urbano consolidato a prevalenza di verde privato - Intersezione parziale pari al 6,96% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 36) (Pg: 63, 64)
- Aree di criticità paesaggistica
 - Aree di criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 92,3% dell'area
- Classi di sensibilità paesistica
 - sensibilità alta - Intersezione parziale pari al 96,25% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
 - sensibilità bassa - Intersezione parziale pari al 3,75% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
- Piani e ambiti
 - Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione LIM - P.I.I. - Intersezione completa pari al 99,72% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 7) (Pg: 11, 12, 13, 14)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 8.2) (Pg: 50, 51)

VINCOLI

- Classi di fattibilità geologica
 - Classe 3a - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
- Decreto Ministeriale 1958
 - Aree sottoposte a vincolo - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 6.1) (Pg: 24)
- Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971
 - Centri edificati - Intersezione parziale pari al 98,36% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.7) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 4, 5.7) (Pg: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23)

Comune: H484 Foglio: 7 Numero: 6197 (Area: 19,28 mq)

PGT

- Ambiti territoriali
 - **SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche - Intersezione parziale pari al 54,97% dell'area**
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 13) (Pg: 63, 64, 65, 66, 67, 68)
 - **TR5 - Tessuto urbano consolidato a bassa densità, con criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 47,52% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 35) (Pg: 59, 60, 61, 62)

COMUNE DI ROE' VOLCIANO
Provincia di Brescia
Via G. Frua, 2 - Cap 25077
Tel 0365-563611



- Aree di criticità paesaggistica
 - Aree di criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 47,52% dell'area
- Classi di sensibilità paesistica
 - sensibilità bassa - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
- Piani e ambiti
 - Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione LIM - P.I.I. - Intersezione parziale pari al 44,93% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 7) (Pg: 11, 12, 13, 14)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 8.2) (Pg: 50, 51)

VINCOLI

- Classi di fattibilità geologica
 - Classe 2a - Intersezione parziale pari al 90,31% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
 - Classe 3a - Intersezione parziale pari al 9,69% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
- Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971
 - Centri edificati - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.7) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 4, 5.7) (Pg: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23)

Comune: H484 Foglio: 7 Numero: 6200

PGT

- Ambiti territoriali
 - **SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche - Intersezione parziale pari al 11,93% dell'area**
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 13) (Pg: 63, 64, 65, 66, 67, 68)
 - **TR6 - Tessuto urbano consolidato a prevalenza di verde privato - Intersezione parziale pari al 87,75% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 36) (Pg: 63, 64)
- Classi di sensibilità paesistica
 - sensibilità alta - Intersezione parziale pari al 68,88% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
 - sensibilità bassa - Intersezione parziale pari al 31,12% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
- Piani e ambiti
 - Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione LIM - P.I.I. - Intersezione parziale pari al 49,45% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 7) (Pg: 11, 12, 13, 14)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 8.2) (Pg: 50, 51)

VINCOLI

- Classi di fattibilità geologica
 - Classe 2a - Intersezione parziale pari al 45,84% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
 - Classe 3a - Intersezione parziale pari al 54,16% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
- Decreto Ministeriale 1958
 - Aree sottoposte a vincolo - Intersezione parziale pari al 68,97% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 6.1) (Pg: 24)
- Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971
 - Centri edificati - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.7) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 4, 5.7) (Pg: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23)

Comune: H484 Foglio: 7 Numero: 6198

COMUNE DI ROE' VOLCIANO
Provincia di Brescia
Via G. Frua, 2 – Cap 25077
Tel 0365-563611



PGT

- **Ambiti territoriali**
 - **NP2 - Ambiti di interesse paesaggistico e naturalistico di correlazione del paesaggio agrario - Intersezione parziale pari al 97% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 49) (Pg: 90, 91)
 - **TR5 - Tessuto urbano consolidato a bassa densità, con criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 2,45% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 35) (Pg: 59, 60, 61, 62)
 - **TR6 - Tessuto urbano consolidato a prevalenza di verde privato - Intersezione parziale pari al 0,55% dell'area**
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 36) (Pg: 63, 64)
 - **Aree di criticità paesaggistica**
 - Aree di criticità paesaggistica - Intersezione parziale pari al 2,45% dell'area
 - **Classi di sensibilità paesistica**
 - sensibilità alta - Intersezione parziale pari al 15,24% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
 - sensibilità media - Intersezione parziale pari al 84,76% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 11.2) (Pg: 61)
 - **Fasce di rispetto stradale**
 - Limiti fasce 10 - Intersezione parziale pari al 15,14% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 26.1) (Pg: 34)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.8) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 3.3, 5.8) (Pg: 11, 12, 23)
 - **Piani e ambiti**
 - Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione LIM - P.I.I. - Intersezione parziale pari al 98,75% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 7) (Pg: 11, 12, 13, 14)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 8.2) (Pg: 50, 51)
- VINCOLI**
- **Classi di fattibilità geologica**
 - Classe 2a - Intersezione parziale pari al 1,17% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
 - Classe 3a - Intersezione parziale pari al 16,08% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
 - Classe 3c - Intersezione parziale pari al 82,74% dell'area
 - RELAZIONE GEOLOGICA (Artt: 8.4) (Pg: 83, 84, 85, 86, 87, 88)
 - **Decreto Ministeriale 1958**
 - Aree sottoposte a vincolo - Intersezione completa pari al 100% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 6.1) (Pg: 24)
 - **Fasce di rispetto stradale**
 - Limiti fasce 10 - Intersezione parziale pari al 15,14% dell'area
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 26.1) (Pg: 34)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.8) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 3.3, 5.8) (Pg: 11, 12, 23)
 - **Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971**
 - Centri edificati - Intersezione parziale pari al 0,58% dell'area
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Artt: 9.7) (Pg: 54)
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (Artt: 4, 5.7) (Pg: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23)

Totale particelle contenute nel presente certificato 5

Si rilascia in carta Legale (MARCA DA BOLLO N. 01150332023677)

Arch. Letizia Boifava
Via Bettolini ,9
Chiari (BS) 25032
Tel e fax 030 711580
studioboifava@libero.it
letizia.boifava@archiworldpec.it

COMUNE DI ROE' VOLCIANO
Provincia di Brescia
Via G. Frua, 2 – Cap 25077
Tel 0365-563611



Il presente certificato ha validità 1 anno dal rilascio qualora non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

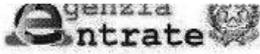
Roè Volciano 12/09/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Donato Fontana
Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art.24 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

L'originale elettronico del presente documento è stato firmato digitalmente ed è conservato negli archivi informatici del comune di Roè Volciano, ai sensi del D.lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i.

Ai sensi della Legge n. 183 del 12 novembre 2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

ISPEZIONE IPOTECARIA



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 10/08/2018 Ora 10:52:24
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BS 328118 del 2018
Ricevuta di cassa n. 29029
Ispezione n. BS 328120/3 del 2018
Inizio ispezione 10/08/2018 10:52:05

Richiedente STUDIO BOIFAVA

Dati della richiesta

Cognome: CRISTOFOLETTI
Nome: CRISTIAN

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 09/08/2018
Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

10. CRISTOFOLETTI CRISTIAN

Luogo di nascita	RIVA DEL GARDA (TN)				
Data di nascita	18/08/1970	Sesso	M	Codice fiscale	CRSCST70M18H330K *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

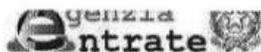
Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 09/08/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 14/01/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/1999 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 4218
Pubblico ufficiale BONARDI GIOVANNI ANTONIO Repertorio 93320 del 14/07/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/1999 - Registro Particolare 850 Registro Generale 4219



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

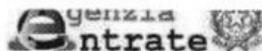
Data 10/08/2018 Ora 10:52:24
Pag. 2 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BS 328118 del 2018
Ricevuta di cassa n. 29029
Ispezione n. BS 328120/3 del 2018
Inizio ispezione 10/08/2018 10:52:05

Richiedente STUDIO BOIFAVA

-
- Pubblico ufficiale BONARDI GIOVANNI ANTONIO Repertorio 93321 del 14/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 132 del 25/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/1999 - Registro Particolare 5548 Registro Generale 7907
Pubblico ufficiale BONARDI GIOVANNI ANTONIO Repertorio 94237 del 15/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/2009 - Registro Particolare 5022 Registro Generale 7619
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 8941/7225 del 27/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2010 - Registro Particolare 4197 Registro Generale 6589
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 9946/8084 del 16/09/2010
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2013 - Registro Particolare 770 Registro Generale 5227
Pubblico ufficiale FERRARIO DIEGO Repertorio 4710/3228 del 09/09/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 73 del 25/02/2014 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 975 del 23/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2015 - Registro Particolare 150 Registro Generale 1157



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 10/08/2018 Ora 10:52:24
Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per dati anagrafici

Protocollo di richiesta BS 328118 del 2018
Ricevuta di cassa n. 29029
Ispezione n. BS 328120/3 del 2018
Inizio ispezione 10/08/2018 10:52:05

Richiedente STUDIO BOIFAVA

Pubblico ufficiale FERRARIO DIEGO Repertorio 6555/4299 del 12/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 497 del 22/06/2015 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 547 del 21/07/2015 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. Annotazione n. 976 del 23/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2015 - Registro Particolare 2047 Registro Generale 2825

Pubblico ufficiale CAPO COMPARTIMENTO ANAS Repertorio 160/15 del 21/04/2015

ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO

Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2015 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 6904

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 67772/34744 del 15/12/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2016 - Registro Particolare 5402 Registro Generale 7911

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 19512 del 01/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in ROE' VOLCIANO(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/1980
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i
dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita' presente.