



marco BIANCHETTI ARCHITETTO

---

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2025**

**PROMOSSA DA**      **DOVALUE S.P.A.**  
con Avv.to Roberto Calabresi

**CONTRO**



**COMUNE DI DARFO BOARIO TERME**  
**VIA Carlo Tassara, 4**

**PROVINCIA DI BRESCIA**

# TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2025

Promossa da

DOVALUE S.P.A.

con Avv.to Roberto Calabresi

Contro



Esperto Incaricato

**MARCO BIANCHETTI ARCHITETTO**, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in L.go G.Terzi, 6 nel comune di Capriolo provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q

### INDICE

|    |                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | Incarico e quesito                                                             |
| 4  | Descrizione del bene                                                           |
| 6  | Identificazione catastale                                                      |
| 6  | Confini                                                                        |
| 7  | Verifica della regolarità edilizia                                             |
| 7  | Irregolarità riscontrate e sanabilità degli interventi                         |
| 8  | Risultanza catastale:                                                          |
| 9  | Verifica difformità immobile                                                   |
| 9  | Proprietà e provenienza                                                        |
| 10 | Risultanza dei registri immobiliari                                            |
| 14 | Tempo dell'indagine                                                            |
| 16 | Criteri di stima                                                               |
| 17 | Stima in base al valore commerciale e analisi in condizioni di vendita forzata |
| 18 | Costi per il ripristino dei luoghi                                             |
| 19 | Calcolo del valore finale dell'immobile                                        |
| 20 | Formazione dei lotti                                                           |
| 20 | Conclusioni                                                                    |
|    | <i>Allegato 01: Visure catastali</i>                                           |
|    | <i>Allegato 02: Mappa e planimetrie Catastali</i>                              |
|    | <i>Allegato 03: Estratto documentazione edilizio concessoria</i>               |
|    | <i>Allegato 04: Elaborati grafici – gialli e rossi</i>                         |
|    | <i>Allegato 05: Atto Notarile di acquisto</i>                                  |
|    | <i>Allegato 06: Nota di trascrizione</i>                                       |
|    | <i>Allegato 07: Ispezioni ipotecarie</i>                                       |
|    | <i>Allegato 08: Estratto di famiglia e residenza</i>                           |
|    | <i>Allegato 09: Contratto di locazione - Risposta agenzia delle entrate</i>    |
|    | <i>Allegato 10: Risposta amministratore condominiale</i>                       |
|    | <i>Allegato 11: Fotografie</i>                                                 |

## **RELAZIONE**

### **INCARICO E QUESITO**

Con verbale di conferimento di incarico di stima venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia – Dott. Pernigotto Alessandro - c.t.u. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata, il giorno 12/06/2025 dopo il giuramento di rito, mi veniva conferito il seguente incarico per via telematica :

l'esperto provvede alla relazione della stima dalla quale devono risultare:

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

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Darfo Boario Terme, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di redigere quanto segue:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto ad istanza dell'Avv. Roberto Calabresi. Gli immobili sono così individuati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda le proprietà site nel comune di Darfo Boario Terme per la piena proprietà.

██████████ nato a ██████████ residente a ██████████  
██████████ immobile sito nel comune di Darfo Boario Terme, piazzale Colonnello Lorenzini, 2, per la piena proprietà.

- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 7 Rendita: Euro 506/13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani.
- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 40 Rendita: Euro 289/22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza, 4 vani.

- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 15 Rendita: Euro 80/77, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Sopralluogo il 02/07/2025

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, si trova a piano terzo e quarto all'interno di un edificio costituito da più unità con destinazioni miste, sito in prossimità del centro di Darfo Boario Terme, l'immobile nel suo complesso risulta essere a destinazione sia residenziale che terziario diversamente distribuite ai vari piani due piano interrati adibiti a cantine e autorimesse. Le varie unità immobiliari si distribuiscono grazie all'unico corpo scala dotato di ascensore. L'accesso all'immobile avviene tramite un viale d'ingresso da via Giovanni Chiassi dove grava un diritto di passaggio per un'altra proprietà confinante così come riportato nelle tavole di progetto (allegato 03). L'immobile edificato agli inizi degli anni 70, si presenta nel suo insieme vetusto e poco curato nell'aspetto così come il passaggio comune al piano terra ad uso pubblico. Un vano scala comune porta al terzo piano dove si trova l'appartamento che dall'ingresso e tramite un disimpegno di arriva alla zona soggiorno, una cucina separata, due bagni, una camera matrimoniale, una camera singola e uno studio con terrazzo, un terrazzo con accesso dalla cucina, soggiorno e camera matrimoniale. Collocati al piano quarto e accessibile tramite scala interna sia tramite la scala comune, uno spazio per hobbistica, un bagno, un ripostiglio, una zona lavanderia e un ampio terrazzo non pavimentato. Completano l'abitazione un garage a piano interrato. A differenza della parte esterna dell'immobile l'appartamento è ben tenuto con finiture tipiche del periodo. Il pavimento è in gres, la cucina è in parte con rivestimento sempre in gres fino al soffitto. I serramenti sono in alluminio con le zanzariere e gli scuri esterni sono in legno, le porte interne sempre in legno e all'ingresso la porta è blindata. L'appartamento in parte è controsoffittato con doghe in legno. Il riscaldamento avviene tramite caloriferi alimentati da una caldaia a gas, l'unico ambiente che risulta avere l'aria condizionata tramite split è la cucina. Non risultano impianti per fonti energetiche rinnovabili, così come non c'è l'impianto d'allarme. Dalla ricerca della documentazione in comune risultano le seguenti pratiche:

□ Pratica n. 2473 presentata in data 03/03/1972 al prot. 2156, intestata al sig. [REDACTED]

per la costruzione del fabbricato

□ Pratica n. 2610 presentata in data 28/08/1972 al prot. 7630, intestata al sig. [REDACTED]

per completamento pratica edilizia;

□ Voltura intestatari licenza prot. 9834 del 16/11/1972

□ Atto di permuta del 30/10/1974 Notaio francesco Passari dove vengono permutati dei mappali e create delle reciproche servitù.

□ Rilascio Abitabilità n° 1078 del 16/05/1977 e n° 1078/bis. Del 27/08/1977

□ Condonò del 28/03/1986 prot. 3587/86 n° 323 consistente nella trasformazione del locale stenditoio in locale abitabile nel sottotetto collegato all'unità sottostante

□ Rilascia in sanatoria il 28/12/90 Nr. 1081 e relativo certificato di abitabilità del 20/12/1990.

□ Pratica n.7673 del 09/08/1988 al prot. 8977, intestata al sig. [REDACTED] per richiesta sovrizzo copertura.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato il 07/07/2025 si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e tra lo stato attuale e lo stato edilizio autorizzato.

Le differenze riscontrate tra stato attuale e le planimetrie catastali consistono in: alcune modifiche alle partizioni interne del piano terzo, ampliamento per formazione zona lavanderia a piano quarto, ampliamento del bagno a piano quarto e mancata formazione di una tramezza a piano secondo dell'autorimessa.

Relativamente alle discrepanze tra lo stato attuale e lo stato edilizio autorizzato, si riscontrano: alcune modifiche alle tramezze interne del piano terzo, la diversa collocazione della finestra della camera matrimoniale a piano terzo, la chiusura di una finestra sempre al piano terzo, una diversa articolazione del terrazzo a piano terzo che nello stato autorizzato era diviso in due porzioni non comunicanti mentre nella soluzione attuale si presenta in continuità. Il balcone sempre al terzo piano lato Est è stato chiuso con dei serramenti. Sempre su questo balcone è stata posizionata una canna fumaria per la caldaia, ma la stessa viene utilizzata anche dal vicino passando di fatto sul lato di proprietà. A parere del sottoscritto dove ci sono i tubi avrebbe dovuto essere realizzato un cavedio (comune) dove avrebbero dovuto appunto passare i tubi di scarico delle due caldaie, ma lo stesso non è stato chiuso, ed è per questo che sono a vista (allegato 11). Al piano quarto le differenze

tra stato attuale ed autorizzato consistono in: la modifica di due finestre nella sala hobby e l'ampliamento del bagno e della zona lavanderia.

Al piano interrato secondo si rileva che le partizioni che delineano il garage di pertinenza dell'unità nello stato edilizio autorizzato non erano previste.

In pratica rispetto allo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità sia rispetto allo stato autorizzato sia rispetto al catasto. Nell'allegato 004 dove è riportata graficamente la situazione dei luoghi sono state fatte le tre diverse differenze ovvero, lo stato di fatto, lo stato di fatto con la differenza rispetto alla pratica catastale e lo stato di fatto con le differenze rispetto allo stato depositato all'ufficio tecnico. Graficamente come da convenzione grafica i gialli corrispondono alle demolizioni e i rossi alle costruzioni. L'allegato 010 riporta la risposta dell'amministratore rispetto alle scadenze delle rate condominiali, dove risulta che ad oggi il debito verso il condominio è pari ad € 1.474/02.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

[REDACTED]  
[REDACTED] immobile sito nel comune di Darfo Boario Terme, piazzale Colonnello Lorenzini, 2, per la piena proprietà.

Diritto di abitazione vita natural durante alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 7 Rendita: Euro 506/13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani.
- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 40 Rendita: Euro 289/22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza, 4 vani.
- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 15 Rendita: Euro 80/77, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq.

## **CONFINI**

L'appartamento confina in senso orario partendo da Nord con Via Carlo Tassara ad Est con le ferrovie dello stato, a Sud e ad Ovest con la piazza del Municipio (Lorenzini)). Per una migliore identificazione del bene e dei confini su cui sorge il fabbricato, si faccia riferimento alla planimetria catastale (Allegato 02).

## **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA**

Da quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune Darfo Boario Terme (Allegato n. 03) e alla descrizione di cui sopra si evince quanto segue relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile:

- Pratica n. 2473 presentata in data 03/03/1972 al prot. 2156, intestata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione del fabbricato
- Pratica n. 2610 presentata in data 28/08/1972 al prot. 7630, intestata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per completamento pratica edilizia;
- Voltura intestatari licenza prot. 9834 del 16/11/1972
- Atto di permuta del 30/10/1974 Notaio francesco Passari dove vengono permutati dei mappali e create delle reciproche servitù.
- Rilascio Abitabilità n° 1078 del 16/05/1977 e n° 1078/bis. Del 27/08/1977
- Condono del 28/03/1986 prot. 3587/86 n° 323 consistente nella trasformazione del locale stenditoio in locale abitabile nel sottotetto collegato all'unità sottostante
- Rilascia in sanatoria il 28/12/90 Nr. 1081 e relativo certificato di abitabilità del 20/12/1990.
- Pratica n.7673 del 09/08/1988 al prot. 8977, intestata al sig. [REDACTED] per richiesta sovrizzo copertura.

## **LE IRREGOLARITÀ RISCONTRATE E SANABILITA' DEGLI INTERVENTI**

A seguito dell'accesso agli atti effettuato il 07/07/2025 si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e tra lo stato attuale e lo stato edilizio autorizzato.

Le differenze riscontrate tra stato attuale e le planimetrie catastali consistono in: alcune modifiche alle partizioni interne del piano terzo, ampliamento per formazione zona lavanderia a piano quarto, ampliamento del bagno a piano quarto e mancata formazione di una tramezza a piano secondo dell'autorimessa.

Relativamente alle discrepanza tra lo stato attuale e lo stato edilizio autorizzato, si riscontrano: alcune modifiche alle tramezze interne del piano terzo, la diversa collocazione della finestra della camera matrimoniale a piano terzo, la chiusura di una finestra sempre al piano terzo, una diversa articolazione del terrazzo a piano terzo che nello stato autorizzato era diviso in due porzioni non comunicanti mentre nella soluzione attuale si presenta in continuità. A piano quarto le differenze tra stato attuale ed autorizzato consistono in: la modifica di due finestre nella sala hobby e l'ampliamento del bagno e della zona lavanderia.

Al piano interrato secondo si rileva che le partizioni che delineano il garage di pertinenza dell'unità nello stato edilizio autorizzato non erano previste.

In merito alle partizioni interne il sottoscritto ritiene che con una pratica in sanatoria e relativa pratica catastale le difformità riscontrate siano sanabili. Il sottoscritto ritiene invece non sanabile l'ampliamento realizzato alla quota del sottotetto dove c'è il bagno, ampliato verso l'esterno rispetto al muro perimetrale, con relativo aumento di cubatura, così come la chiusura della zona lavanderia originariamente non prevista chiusa.

## **RISULTANZA CATASTALE**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON RELATIVA STORIA CATASTALE**

[REDACTED]  
[REDACTED] immobile sito nel comune di Darfo Boario Terme, piazzale Colonnello Lorenzini, 2, per la piena proprietà.

Diritto di abitazione vita natural durante alla [REDACTED]  
[REDACTED]

- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 7 Rendita: Euro 506/13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani.

- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 40 Rendita: Euro 289/22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza, 4 vani.
- Sez. Urb. NCT Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 15 Rendita: Euro 80/77, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq.

### **VERIFICA DIFFORMITÀ URBANISTICA DELL' IMMOBILE**

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto originale in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Darfo Boario Terme così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile non risulta essere regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico.

### **VERIFICA DIFFORMITÀ CATASTALE DELL' IMMOBILE**

Durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità rispetto e in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Brescia, così come sopra meglio descritto. Pertanto l'immobile risulta essere non regolare da un punto di vista catastale.

### **PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento prima menzionato, quanto in oggetto risulta di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED] immobile sito nel comune di

Darfo Boario Terme, piazzale Colonnello Lorenzini, 2.

In forza dei seguenti atti:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Breno il 21/04/2011 al n. 191/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 22/05/2012 al n. 2591 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

## RISULTANZA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Da quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Dr. Niccolo' Tiecco Notaio in Perugia, i beni precedentemente descritti sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguente atto: Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Breno il 21/04/2011 al n. 191/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 22/05/2012 al n. 2591 di formalità; favore: [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: V [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Sentenza Costitutiva Di Diritti Reali Tribunale del 11/05/2005 rep.9200/2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 25/05/2005 al n. 3085 di formalità; favore: [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di abitazione; contro: V [REDACTED]  
per i diritti di 1/1 di abitazione.

|  |                                                                              |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                              |  |
|  | CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO, AI SENSI     |  |
|  | DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E   |  |
|  | FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR  |  |
|  | 115/2002)                                                                    |  |
|  | <u>Oggetto:</u>                                                              |  |
|  | Pignoramento immobiliare trascritto il 20/05/2025 al n. 2630 di formalità.   |  |
|  | <u>Elenco immobili:</u>                                                      |  |
|  | Comune di Darfo Boario Terme, Piazzale Colonnello Lorenzini n.2:             |  |
|  | Catasto Fabbricati:                                                          |  |
|  | = sezione urbana DPR Foglio 7 particella 4339 sub 7 (ex protocollo 2215 del  |  |
|  | 1974), piano 3 categ.A/2, classe 3, di vani 7, Rendita di Euro 506,13.       |  |
|  | = sezione urbana DPR Foglio 7 particella 4339 sub 40 (ex sub 22 e 30, a loro |  |
|  | volta ex protocollo 2230 e 2238), piano 4 categ.A/2, classe 3, di vani 4,    |  |
|  | Rendita di Euro 289,22.                                                      |  |
|  | Comune di Darfo Boario Terme, Viale Carlo Tassara:                           |  |
|  | Catasto Fabbricati:                                                          |  |
|  | = sezione urbana DPR Foglio 7 particella 4339 sub 15 (ex protocollo 2223 del |  |
|  | 1974), piano S2, categ.C/6, classe 4, di mq. 24, Rendita di Euro 80,77.      |  |
|  | ***                                                                          |  |
|  | <b>PROVENIENZA VENTENNALE:</b>                                               |  |
|  | - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'uf-  |  |
|  | ficio del Registro di Breno il 21/04/2011 al n. 191/9990, trascritta presso  |  |
|  | l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il      |  |
|  | 22/05/2012 al n. 2591 di formalità; <u>favore:</u>                           |  |
|  | per i diritti di 1/1 di piena proprietà; <u>contro:</u>                      |  |

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Dal: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 5726



|  |                                                                                                                               |                  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  |                                                                                                                               |                  |
|  | per i diritti di 1/1 di piena                                                                                                 |                  |
|  | proprietà.                                                                                                                    |                  |
|  | <u>-Si rileva la seguente formalità:</u>                                                                                      |                  |
|  | - Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott.                                                     |                  |
|  | Trapani Francesco, Notaio in Ospitaletto, del 27/10/2011 rep.87970/13378,                                                     |                  |
|  | trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 11/11/2011 al n. 5163 di formalità. |                  |
|  | - Atto notarile pubblico di Sentenza Costitutiva Di Diritti Reali Tribunale                                                   |                  |
|  | del 11/05/2005 rep.9200/2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-                                                     |                  |
|  | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 25/05/2005 al n. 3085 di for-                                                  |                  |
|  | malità; <u>favore:</u>                                                                                                        | per i diritti di |
|  | 1/1 di abitazione; <u>contro:</u>                                                                                             | per i di-        |
|  | ritti di 1/1 di abitazione.                                                                                                   |                  |
|  | <u>-Originariamente di proprietà di:</u>                                                                                      |                  |
|  | per i diritti di 1/1 di piena pro-                                                                                            |                  |
|  | prietà, ad esso pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di Compraven-                                                  |                  |
|  | dita a rogito Dott. Salvatore Catti, Notaio in Darfo Boario Terme, del                                                        |                  |
|  | 03/04/1978 rep.56/28, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di                                                  |                  |
|  | Pubblicità Immobiliare di Breno il 14/04/1978 al n. 1425 di formalità.                                                        |                  |
|  | ***                                                                                                                           |                  |
|  | <b>DICHIARAZIONE DEL NOTAIO</b>                                                                                               |                  |
|  | Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i docu-                                                    |                  |
|  | menti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Ser-                                                  |                  |
|  | vizio di Pubblicità Immobiliare di Breno                                                                                      |                  |
|  | <b>DICHIARA</b>                                                                                                               |                  |

Firmato Da: NICCOLÒ TIECCO Enesso Dal CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 5726



|  |                                                                                |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                |  |
|  | in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità,     |  |
|  | che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di      |  |
|  | <u>per i diritti di 1/1 di piena pro-</u>                                      |  |
|  | <u>prietà, gravati dal diritto di abitazione a favore di</u>                   |  |
|  | <u>e che a tutto il 20/05/2025 sono liberi da pesi,</u>                        |  |
|  | oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura,    |  |
|  | nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e    |  |
|  | registri, ad eccezione delle seguenti formalità:                               |  |
|  | - <u>Ipoteca volontaria n. 1049 del 11/11/2011 favore:</u> BANCA POPOLARE DI   |  |
|  | SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio, (domicilio ipo-   |  |
|  | tecario eletto: Sondrio Piazza Garibaldi 16) e <u>contro:</u>                  |  |
|  | <u>(debitore non datore di ipoteca); per Euro</u>                              |  |
|  | 255.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a     |  |
|  | garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico    |  |
|  | a rogito Trapani Francesco, Notaio in Ospitaletto, in data 27/10/2011          |  |
|  | rep.87970/13378.                                                               |  |
|  | ***                                                                            |  |
|  | - <u>Ipoteca della riscossione n. 575 del 01/08/2018 favore:</u> AGENZIA DELLE |  |
|  | ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Ce-    |  |
|  | falonia 49 Brescia Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CODICE       |  |
|  | FISCALE 137 568 81002 VIA CEFALONIA 49 BRESCIA) e <u>contro:</u>               |  |
|  | <u>per Euro 85.902,04 di cui Euro 42.951,02 per capi-</u>                      |  |
|  | tale,, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in       |  |
|  | data 31/07/2018 rep.3384/2218.                                                 |  |
|  |                                                                                |  |

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Dal: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 5726



[illegible]

## TEMPO DELL'INDAGINE

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni al 22/05/2025

## **CRITERI DI STIMA E STIMA**

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo “Valore Commerciale”. Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un’analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell’immobile in oggetto.

### **Parametri del mercato**

Il mercato immobiliare della zona offre parecchie soluzioni immobiliari con caratteristiche simili o comparabili all’immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari che fanno parte di immobili con destinazioni simili della zona.

| Tabella dei dati                              |                         |                         |                          |                         |                |                        |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|
| <i>Prezzo e caratteristiche</i>               | <i>Comparabile 1 01</i> | <i>Comparabile 2 02</i> | <i>Comparabile 3 05</i>  | <i>Comparabile 4 06</i> | <i>Subject</i> | <i>Unità di misura</i> |
| <b>Prezzo</b>                                 | 165.000,00              | 380.000,00              | 250.000,00               | 329.000,00              |                | €                      |
| <b>Superficie</b>                             | 62,00                   | 113,00                  | 120,00                   | 100,00                  | 272,90         | mq                     |
| <b>N. Locali</b>                              | 2                       | 4                       | 4                        | 3                       | 5 +            |                        |
| <b>Tipologia</b>                              | Residenziale            | Residenziale            | Residenziale             | Residenziale            | Residenziale   |                        |
| <b>Collocazione</b>                           | Via Manifattura         | -                       | Via Ronchi               | Vicolo Ieno             | Viale Tassara  |                        |
| <b>Anno costruzione</b>                       | -                       | -                       | -                        | -                       | -              |                        |
| <b>Stato</b>                                  | Buono                   | Nuovo                   | Buono                    | Buono                   | Normale        |                        |
| <b>Classe immobili</b>                        | Buono                   | Nuovo                   | Buono                    | Buono                   | Normale        |                        |
| Tabella dei prezzi marginali e di valutazione |                         |                         |                          |                         |                |                        |
| <i>Elementi di confronto</i>                  | <i>Comparabile 1 01</i> | <i>Comparabile 2 02</i> | <i>Comparabile 3 023</i> | <i>Comparabile 4 04</i> |                |                        |
| <b>Prezzo €/mq</b>                            | € 2.661,29              | € 3.362,83              | € 2.083,33               | € 3.290,00              |                |                        |
| <b>Superficie</b>                             | -8%                     | -6%                     | -4%                      | -4%                     |                |                        |
| <b>N. locali</b>                              | -2%                     | -2%                     | -1%                      | -2%                     |                |                        |
| <b>Tipologia</b>                              | 0%                      | 0%                      | 0%                       | 0%                      |                |                        |
| <b>Collocazione</b>                           | -4%                     | -4%                     | -3%                      | -8%                     |                |                        |
| <b>Anno costruzione</b>                       | -8%                     | -7%                     | -7%                      | -4%                     |                |                        |
| <b>Stato</b>                                  | -4%                     | -5%                     | -5%                      | -4%                     |                |                        |
| <b>Classe immobiliare</b>                     | -3%                     | -3%                     | 0%                       | 0%                      |                |                        |
| <b>Prezzo corretto</b>                        | <b>€ 1.889,52</b>       | <b>€ 2.454,87</b>       | <b>€ 1.666,67</b>        | <b>€ 2.566,20</b>       |                |                        |
| <b>Valore unitario da media ponderata</b>     |                         | € 2.144,31              |                          |                         |                |                        |

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricava il valore unitario di €/mq 2.144/31 arrotondato ad €/mq 2.144/00 da utilizzare come valore di mercato per l'immobile e pertinenze.

**La superficie commerciale è stata determinata adottando i seguenti coefficienti correttivi.**

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Piano Terzo         | 100 % |
| Balconi terzo piano | 35%   |
| Piano Sottotetto    | 70%   |
| Terrazza copertura  | 15%   |
| Autorimessa         | 50%   |

**La predetta unità presenta le seguenti superfici**

|                     |       |        |
|---------------------|-------|--------|
| Piano Terzo         | = mq. | 181.40 |
| Balconi terzo piano | = mq. | 38.30  |
| Piano Sottotetto    | = mq. | 57.50  |
| Terrazza copertura  | = mq. | 175.00 |
| Autorimessa         | = mq. | 23.20  |

In considerazione al fatto che una parte del bagno al quarto piano (sottotetto) risulta ampliata verso l'esterno rispetto al muro perimetrale, aumentando di fatto la cubatura, nel calcolo questa superfice non è stata considerata come abitazione ma come Terrazza di copertura, considerando che il sottoscritto dall'analisi effettuata valuta questa parta da demolire. Così come la parte della lavanderia sempre al piano copertura Si vedano le planimetrie allegate (allegato 04).

#### **STIMA IN BASE AL “VALORE COMMERCIALE”**

Agli effetti di questo criterio di stima si è formulato un valore in base alla media dei prezzi praticati per gli immobili in condizioni analoghe a quelle in esame.

Determinazione del valore

|                     |       |               |              |
|---------------------|-------|---------------|--------------|
| Piano Terzo         | = mq. | 181.40 x 100% | = mq.181.40  |
| Balconi terzo piano | = mq. | 38.30 x 35 %  | = mq. 13.40  |
| Piano Sottotetto    | = mq. | 57.50 x 70 %  | = mq. 40.25  |
| Terrazza copertura  | = mq. | 175.00 x 15 % | = mq. 26.25  |
| Autorimessa         | = mq. | 23.20 x 50 %  | = mq. 11.60  |
| Totale              |       |               | = mq. 272.90 |

Complessivamente l'immobile risulta avere una superficie pari a: **mq. 272.90**

Valore commerciale degli immobili tenendo conto dell'ubicazione degli stessi e delle considerazioni come sopra riportate si considera pari a:

€/mq 2.144/00:

$$\text{mq. 272.90} \times \text{€/mq 2.144/00} = \text{€ 585.097.60}$$

PERTANTO IL VALORE COMPLESSIVO IN BASE AL "VALORE COMMERCIALE" E' PARI A **€ 585.097.60** ARROTONDATO AD **€ 585.000/00**

#### **ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Considerato il valore di mercato pari a € 585.000/00, considerato che l'immobile risulta alla data del sopralluogo come meglio sopra descritto, vista la collocazione e l'andamento del mercato, si stabilisce una scontistica pari al 20% sul valore di mercato.

$$\text{€ 585.000/00} - 20\% = \text{€ 468.000/00}$$

#### **COSTI PER PROCEDERE ALLA SANATORIA**

A seguito delle verifiche effettuate e meglio descritte nei precedenti paragrafi essendo presenti delle difformità di tipo urbanistico e catastale è necessario provvedere alla richiesta di sanatoria per l'immobile oggetto della presente perizia. Le opere eseguite sono da considerarsi sanabili in parte con una pratica in sanatoria presso Ufficio Tecnico del comune

di Darfo Boario Terme. Per quanto riguarda invece gli abusi al piano quarto dove di fatto c'è stato un aumento di volume così come la chiusura del balcone al terzo piano il sottoscritto ritiene opportuno ripristinare i luoghi come concessi e come riportati sulle schede catastali demolendo gli abusi. In merito alle demolizioni bisognerà provvedere anche con una pratica urbanistica. Pertanto, il C.T.U. ritiene opportuno stimare il costo per la pratica amministrativa e il costo della demolizione e ripristino dei luoghi.

Al fine di quantificare i costi il sottoscritto ha prodotto una stima sulla scorta dei costi medi praticati, determinando quanto segue:

Pratica in sanatoria e adeguamento delle schede catastali

Costo totale indicativo € 5.000/00

Demolizione e ripristino dei luoghi

Costo totale indicativo € 9.000/00

### **CALCOLO DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE**

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo per la pratica in sanatoria delle opere realizzate, pertanto il valore finale dell'immobile dovrà essere così ridotto:

Valore commerciale € 585.000/00

Valore in condizioni di vendita forzata € 468.000/00

L'allegato 011 riporta la risposta dell'amministratore rispetto alle scadenze delle rate condominiali, dove risulta che ad oggi il debito verso il condominio è pari ad **€ 1.474/02.**

#### **Valore a base d'asta**

€ 585.000/00 (valore immobile) – € 5.000/00 (costo per la pratica in sanatoria e pratica catastale) – € 9.000/00 (costo per la demolizione e ripristino dei luoghi) – € 1.474/02. **[REDACTED]**  
**[REDACTED] = € 569.525/98**

### **Valore in condizioni di vendita forzata**

**€ 569.525/98 – 20% = € 455.620/78 ARROTONDATO AD € 455.600/00**

### **FORMAZIONE DI LOTTI**

L'immobile per come è strutturato risulta di fatto essere indivisibile.

### **CONCLUSIONI**

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, Marco Bianchetti Architetto, iscritto all'ordine professionale degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1992, con studio in L.go Giacomo Terzi, 6 nel comune di Capriolo provincia di Brescia avente C.F. BNC MCV 68E28 C618Q, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter valutare gli interi immobili oggetto della presente stima, in base ai valori dei costi totali, in **€ 569.525/98 valore di mercato ed € 455.600/00 per il valore di mercato in condizioni di vendita forzata.**

Dichiara inoltre di :

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.

E' 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.

( Marco Blanchetti Architetto )



Capriolo, lì 28/08/2025

## **ALLEGATO 01: VISURE CATASTALI**

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2025

|                             |                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA |
| <b>Soggetto individuato</b> |                                                            |

### I. Immobili siti nel Comune di DARFO BOARIO TERME (Codice D251) Catasto dei Fabbricati

| N. |             | DATI IDENTIFICATIVI |        |     |            | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                                                                        | ALTRE INFORMAZIONI |                                                                                                                                                       |                |
|----|-------------|---------------------|--------|-----|------------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    | Sez. Urbana | Foglio              | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                   | Rendita            | Indirizzo<br>Dati derivanti da                                                                                                                        | Dati Ulteriori |
| 1  | DAR         | 7                   | 4339   | 7   |            |                     | A/2       | 3      | 7,0 vani    | Totale: 190 m²<br>Totale escluse aree scoperte <sup>4,5</sup> : 181 m² | Euro 506,13        | PIAZZALE COLONNELLO LORENZINI n. 2<br>Piano 3<br>Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.                         |                |
| 2  | DAR         | 7                   | 4339   | 15  |            |                     | C/6       | 4      | 23m²        | Totale: 24 m²                                                          | Euro 80,77         | VIALE CARLO TASSARA Piano S2<br>VARIAZIONE del 10/08/2016 Pratica n. BS0160015 in atti dal 10/08/2016<br>AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 50868,1/2016) | Ammodernazione |
| 3  | DAR         | 7                   | 4339   | 40  |            |                     | A/2       | 3      | 4,0 vani    | Totale: 86 m²<br>Totale escluse aree scoperte <sup>4,5</sup> : 63 m²   | Euro 289,22        | PIAZZALE COLONNELLO LORENZINI n. 2<br>Piano 4<br>Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.                         |                |

Immobile 2: Annotazione: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2223/1974

Totale: vani 11 m² 23 Rendita: Euro 876,12

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N.                | DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                       |        |
|-------------------|-----------------|--|----------------|---------------------------------------------|--------|
|                   |                 |  |                | (3) Abitazione diritto vita natural durante |        |
|                   |                 |  |                | (1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale    |        |
| DATI DERIVANTI DA |                 |  |                | Registrazione                               | Volume |

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2025

**Totale Generale: vani 11 m² 23 Rendita: Euro 876,12**

Unità Immobiliari n. 3

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

## **ALLEGATO 02: MAPPA E SCHEDE CATASTALI**

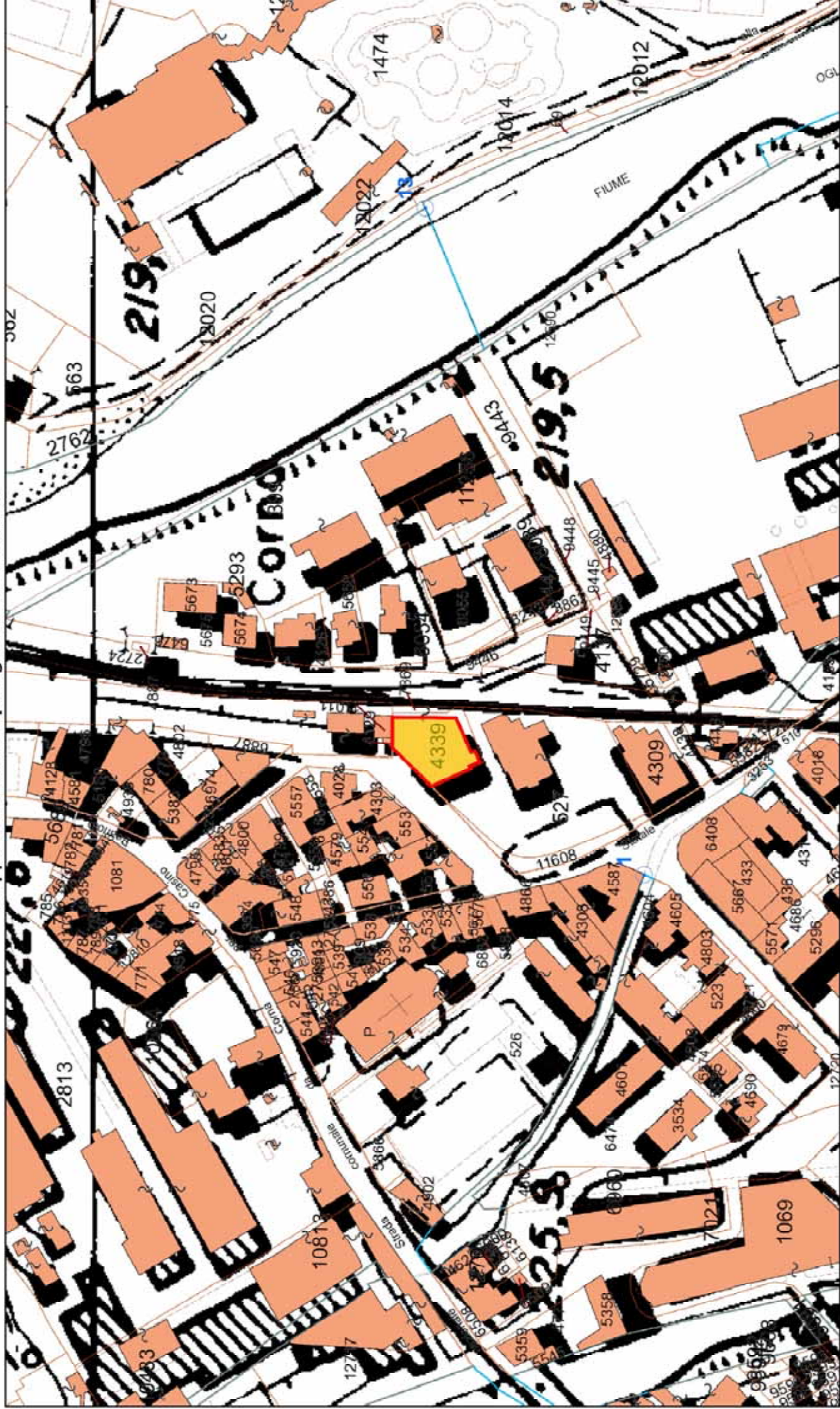


E=1501500

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

1 Particella: 4339







**MINISTERO DELLE FINANZE**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

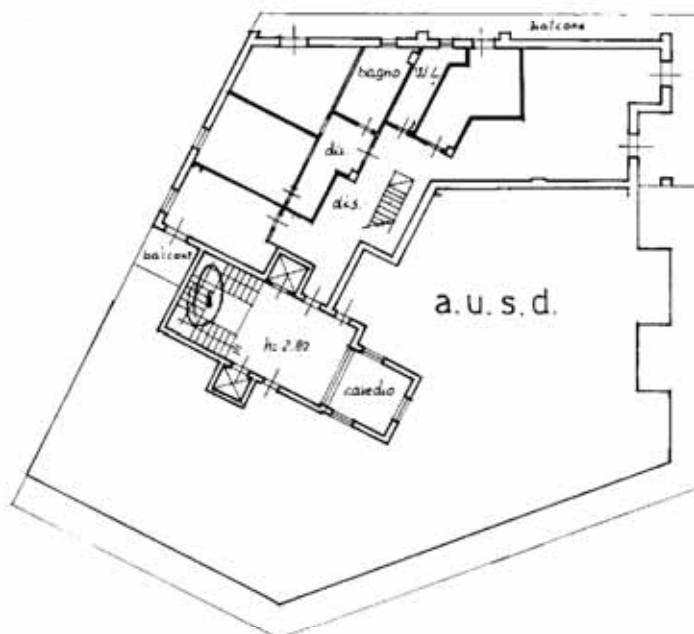
(R. DE SANTO-LEGGE 12 APRILE 1989, N. 987)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Dario Boario Terme Via LOREURINI 2

Dim.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

PIANTA      PIANO      TERZO\*



bano 911

✓

7

balle

100

caedo

a.u.s.d

## ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24-3-80  
VARIATIONE ALLA SCHEDA  
PROT. N° N° 2215 Leg. il 06.10.74  
7299/12

variazione alla scheda

PROT. N° 2145 Leg. 11/46.10.74

4294 13

7

4

Compilata dall'Ingegnere

(Tutti i nomi e cognomi dell'elenco)

Giuseppe Passin

*Iscrivo all'Albo de qli ingegneri*

della Provincia di Parma

DATE 3-3-1984

**Firma:**



**BULLARD**  
P. - Cal. S. T. - 418



**MINISTERO DELLE FINANZE**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 16 (Nuovo Contratto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

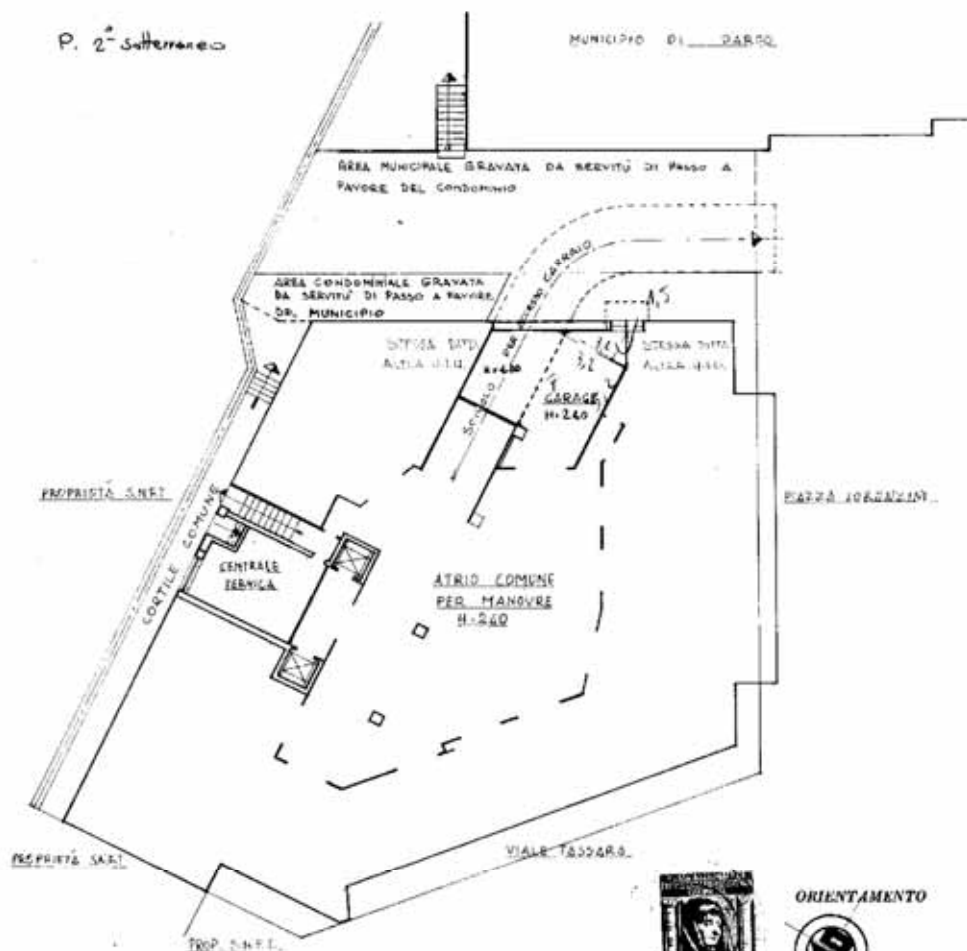
(B. DECKERT: 1800E 13 APRILE 1919, n. 892)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DARFO BOARIO TERME Fin T445ARA\_3 P.224 LORENZINI

**Discs**

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_ PEROGIA \_\_\_\_\_

Scheda N. 1997 QGN.



MUNICIPIO DE DARGO

AREA MUNICIPALE GRAVIATA DA SERVIZI DI PASSO A  
FAVORE DEL CONDOMINIO

AREA CONDOMINIALE GRADATA  
DA SERVITU' DI PASSO A FAVIERE  
- DR. MUNICIPIO

STVA LTD  
ATLA 114

STELLA TITTA  
A-126-1444

ATRIO COMUNE  
PER MANOVRE  
H-240

PROPIETA SNEY

RECEIVED 10 SEPTEMBER 1991

NEPHRITIS SALT

PROP. 54.F.L.

~~VIALE TASSARO~~



## ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

| Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio | DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| DATA 16-10-98                                 | Numero della partita . . . 2065-249-2010                   |
| PROT. N.° 2492                                | Sezione o Comune catastario . . . DARTO                    |
|                                               | Foglio . . . 2743                                          |
|                                               | Numero di mappa . . . 338-437-6413                         |
|                                               | Subalterno . . . 1-2-3-4                                   |

9474 / J. Neurosci., July 26, 2006 • 26(30):9468–9476

PROT. N.° 3492

**DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE.**

Numero della partita . 20681-249-2060

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Sezione e Comune censuario | DARFO |
|----------------------------|-------|

|        |           |         |
|--------|-----------|---------|
| Foglin | + + + + + | 2 mg/dL |
|--------|-----------|---------|

Numero di mappe . . . . . 1328-4377-6493

| Subseries | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----------|---|---|---|---|
|-----------|---|---|---|---|

Compilata dal GEOMETRA

(Fino, non è segno del secolo)

SAN ANTONIO BERTINCHI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 4235

[illegible]

della Provincia di ... B.R.E.

DATA 28.12.1973

MODULARIO  
F. 109 (MSE 487)



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1984, N. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Darfo Boario Terme Via Lorenzini, 2

Di:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO                                                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>21-3.86</p> <p>DATA Variazione alla scheda</p> <p>PROT. N° n° 2230 teg. il 16.10.74</p> <p>e n° 2238 teg. il 16.10.74</p> <p>7.500   3</p> | <p>7</p> <p>b</p> |

Compilata dall'ingegnere  
*(Firma, nome e cognome del compilatore)*  
Giuseppe Paolini

Iscritto all'Albo degli ingegneri  
 della Provincia di Brescia

DATA 3-3-1986

Firma: *(Firma)*

**ALLEGATO 03: ESTRATTO DOCUMENTI CONCESSIONARI**

Estratto Pratica n. 2473 presentata in data 03/03/1972 al prot. 2156 , intestata al sig. [REDACTED]  
per la costruzione del fabbricato

Pratica Edilizia N. 2473  
Prot. N. 2156

ALLEGATO ALLA PRATICA  
N. 2473

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME  
Provincia di Brescia

ALBO

pubblicato all'Albo Pretorio  
dal 11-3-72  
dal 11-3-72

**LICENZA DI COSTRUZIONE**

IL SINDACO

Vista la domanda in data 3.3.1972 presentata da [REDACTED]  
residente in Comune di Darfo Boario T. Frazione Angone  
Via Trento n. 1 per conto proprio  
residente in Comune di [REDACTED] Frazione [REDACTED] Via [REDACTED]  
n. [REDACTED] tendente ad ottenere la licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato  
ad uso negozi, uffici e civile abitazione in Corna, angolo P.le Col.  
Lorenzini-V.le G. Tassara ;  
il cui progetto allegato porta la firma del Dr. Ing. L. Pelamatti e Geom. GYA. Bertenghi  
regolarmente iscritto al 1° Albo degli Ingegneri e Geometri della Provincia  
di Brescia al n. 410-1234 - ,  
Visto che alla domanda sono stati allegati i seguenti documenti richiesti :

- 1) La ricevuta comprovante l'avvenuta denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice  
o armato in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED]
- 2) La dichiarazione con la quale il richiedente si impegna a firmare la regolare convenzione di  
vincolo dell'area ai fini del rispetto della densità edilizia prevista dal P.R.G. per la zona interes-  
sata, la quale, a richiesta del Comune, deve essere registrata e trascritta.
- 3) Il benessere del 16° Corpo dei Vigili del Fuoco di Brescia in data [REDACTED]  
prot. n. [REDACTED] ai fini della prevenzione incendi,
- 4) La dichiarazione per l'applicazione dell'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili  
(Legge 5-3-1963, n. 246) presentata il [REDACTED] n. [REDACTED]
- 5) La ricevuta comprovante il versamento alla Cassa Nazionale Previdenza Ingegneri  
Geometri

Visto che il progetto è stato regolarmente firmato dal proprietario, dal progettista, dal Direttore dei  
Lavori e dall'impresa ;  
Visto che la Commissione Edilizia in data 8.3.1972 ha espresso parere favorevole in quanto  
il progetto risulta conforme alle norme del P.R.G. approvato con D.P.R. del 27-5-1959, pubblicato  
sulla G.U. il 13-8-1959 n. 194, al Regolamento Edilizio Comunale, alla Legge Urbanistica 17-8-1942  
n. 1150 e sue modifiche ed integrazioni in data 6 agosto 1967 n. 765 e al testo unico delle Leggi Sanitarie:

**DA' LICENZA**

[REDACTED]

di eseguire le opere edilizie in conformità del progetto approvato e sotto l'osservanza delle seguenti  
particolari prescrizioni ;  
--Con riserva di esaminare le piante con la distribuzione interna dei  
locali adibiti a banca.- I servizi igienici che non sono areati diret-  
tamente dall'esterno, dovranno essere dotati di areatori meccanici.-  
I tipi delle finiture esterne dovranno essere pure sottoposte al pare-  
re della Commissione sotto il profilo estetico.- Relativamente ai pia-  
ni interrati si ribadisce quanto espresso dalla Comm. nella seduta del  
12-3-1972.-  
La presente licenza ha la validità di anni uno, in caso di scadenza si dovrà richiedere il rinnovo  
nei modi e forma prescritti dal vigente regolamento edilizio.  
Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nell'intesa che la medesima non impegna  
il Comune all'infuori del Regolamento Edilizio.

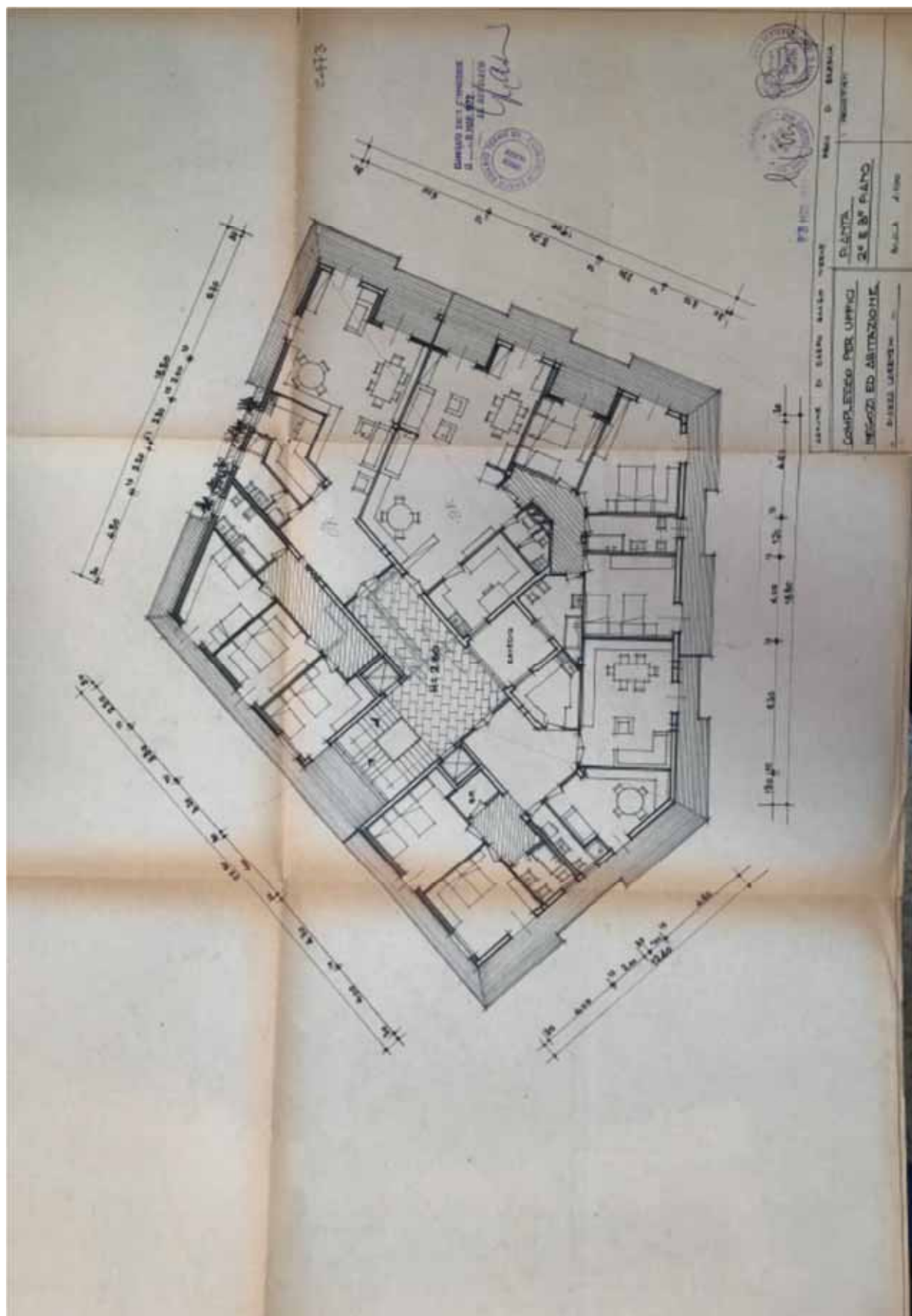
Dalla Residenza Municipale, addì 9.3.1972  
i.l.b.- Entro 30 giorni dalla data della presente,  
dovranno essere presentati i documenti richiesti  
non nota in data 9.3.1972.-

IL SINDACO

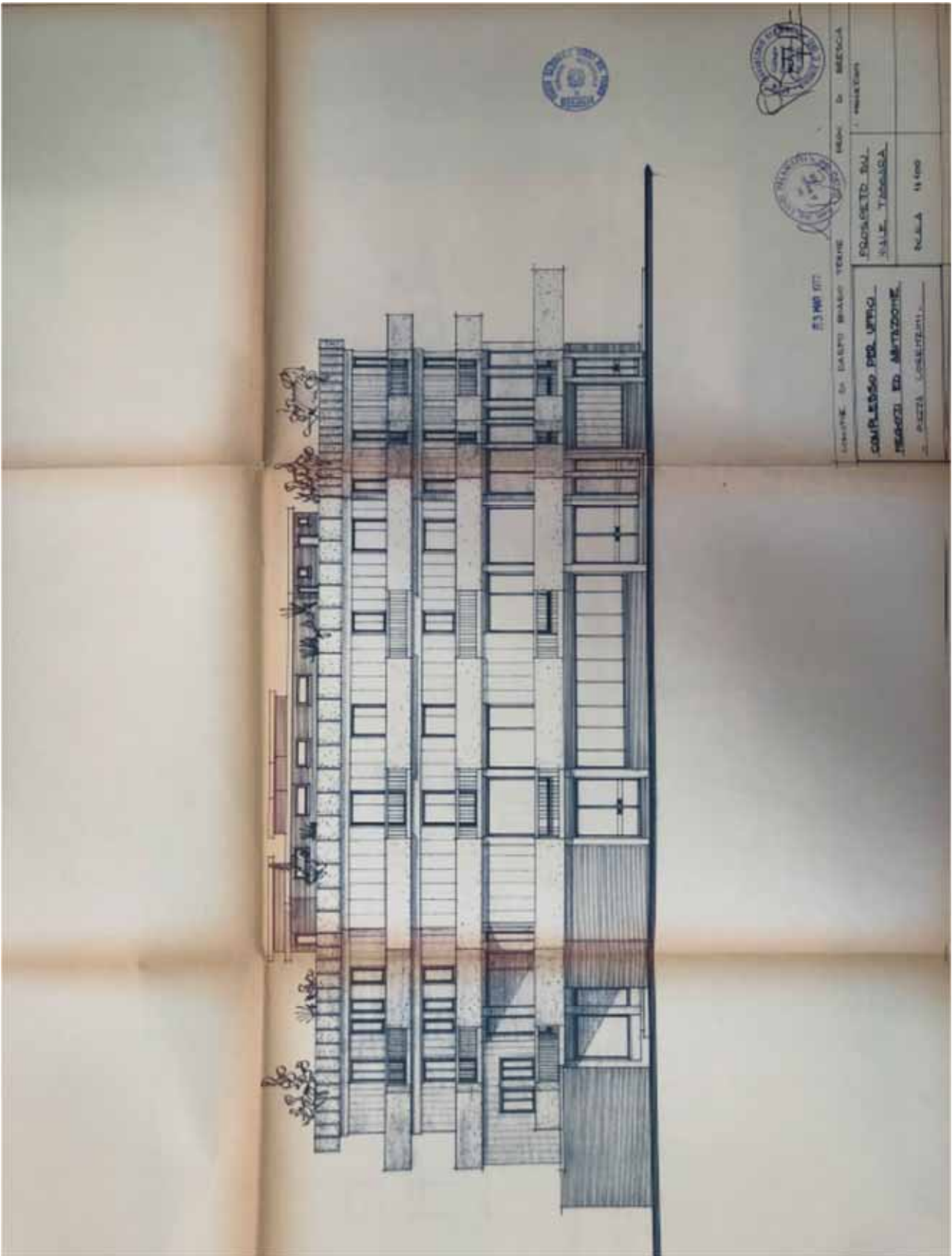


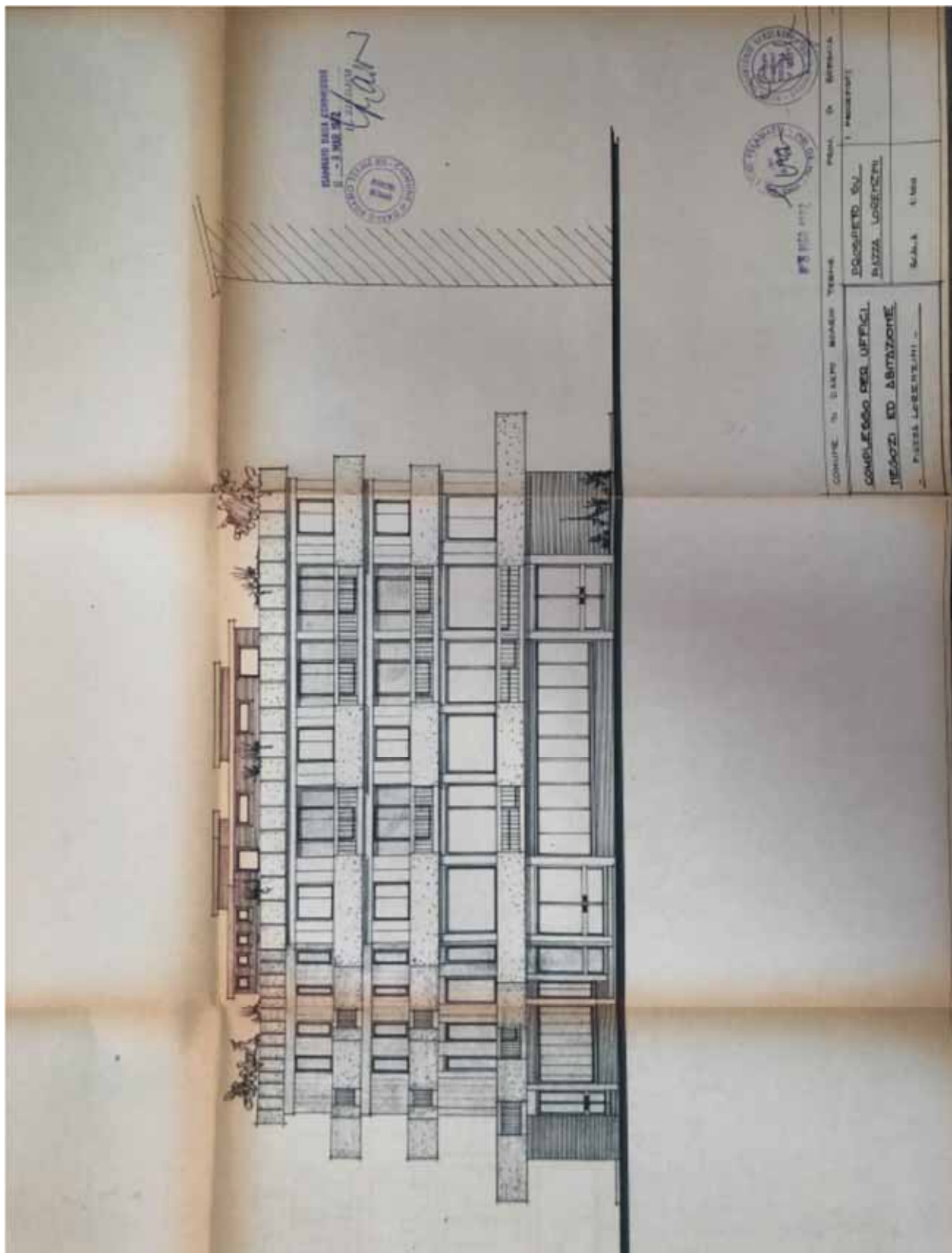
















Estratto pratica n. 2610 presentata in data 28/08/1972 al prot. 7630, intestata al sig. [REDACTED]  
per completamento pratica edilizia;

ALLEGATO ALLA PRATICA  
N. 2610

Spett.le COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE DI  
DARFO BOARIO TERME (Brescia)

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto [REDACTED]  
[REDACTED] a completamento della documentazione a suo tempo in-  
viata per l'ottenimento della licenza di costruzione di un  
complesso per uffici, negozi ed abitazioni in Darfo, P.za Lo-  
renzini

i n v i a

con la presente i prospetti definitivi del fabbricato in ogget-  
to come da Voi richiesta nella licenza Edilizia n. 2473 proto-  
collo n. 2156 del 9.3.1972

- Specifica all'uso che i materiali usati principalmente nella realizzazione degli esterni saranno:
- Rivestimento delle pareti di piano terra con lastre di pietra naturale.
- Intonaco delle pareti esterne di piano I°, II°, III° in cemento decorativo con graniglia in marmo tipo graffiato.
- Intonaco esterno del piano I°, II° interrato al civile in malta di cemento.
- Scale esterne di accesso alla Banca, nonché al portico di pubblico passaggio, in muratura di calcestruzzo rivestita di lastre di marmo levigato.
- Parapetti delle terrazze a piano I° - II° - III° costituiti da due lastre di calcestruzzo a vista distanziate fra di loro

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE  
il 11.3.07.1972  
IL SINDACO

Comune di Darfo Boario Terme  
Prot. N. 7630  
20 AGO. 1972  
Cat. CI Fisc. 1.10

ro ed intervallata da dozzioni in cemento.

- Parapetti del terrazzo a giardino pensile di piano IV° in getto di cemento a vista intervallato da fugature verticali.
- Tinteggiature esterne con idropitture a colori tenui.

Si assicura che verrà curata in modo particolare l'estetica del fabbricato in questione anche in armonia con i fabbricati esistenti nella zona.

Onde garantire un più comodo accesso del pubblico ai locali del piano I°, si chiede venga autorizzata la realizzazione di una scala esterna contenuta entro il filo della sporgenza delle terrazze a piano terra e primo.

La scala verrà realizzata con pedate in lastre di basalto con faccia e costa levigate e piano di calpestio lavorato a doppia bocciaarda.

Per conferire alla scala la massima leggerezza sia statica che estetica la sua struttura portante verrà realizzata con profilati di acciaio ed i gradini saranno costituiti dalla sola pedata.

Come le gallerie anche la scala rimarrà di uso pubblico.

Darfo, li 29.8.1972

ALLEGATO ALLA PRATICA

N. 2610

# CITTA' DI DARFO BOARIO TERME

PROVINCIA DI BRESCIA

N. 7630 PROT.

pratica edilizia n° 2610

Darfo, li 26 ottobre 1972

OGGETTO:  
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE  
Esame progetti

Egr. Sig.



I L S I N D A C O

Vista la domanda in data 28.8.1972, tendente ad ottenere  
il benessere alla soluzione definitiva dei prospetti ed ai materiali  
da usare per le finiture esterne, nonché il nulla-osta per la costru-  
zione di scale esterne di accesso alla banca, in Darfo, V.le C.Tassara;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta  
in data 13.10.1972;

C O M U N I C A

che il parere derivato dall'esame del progetto è il seguente :

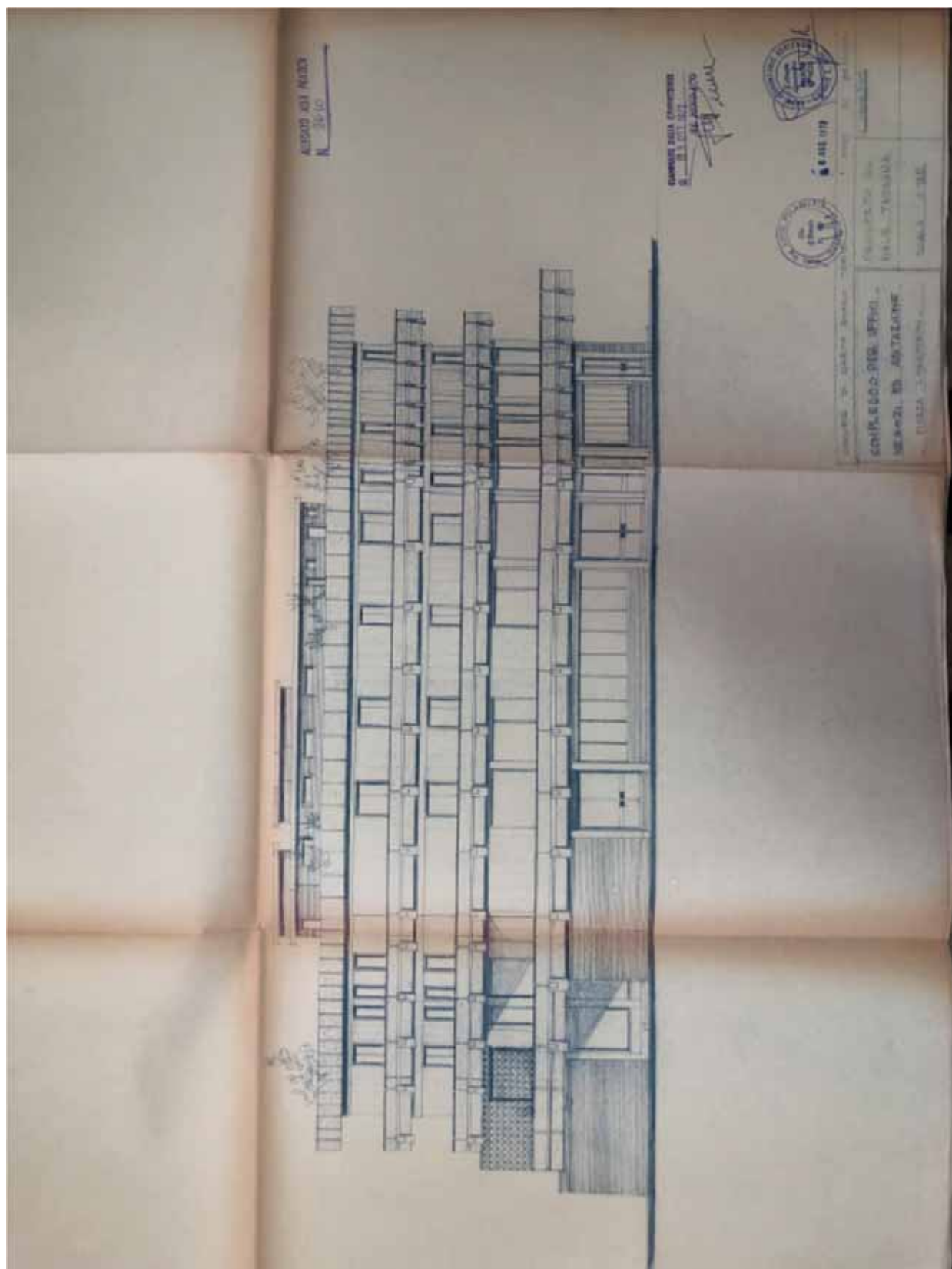
"PARERE FAVOREVOLE per le finiture esterne, parere contrario per la  
scala perchè non è a distanza regolamentare dal confine, ed anche  
per ragioni estetiche.-

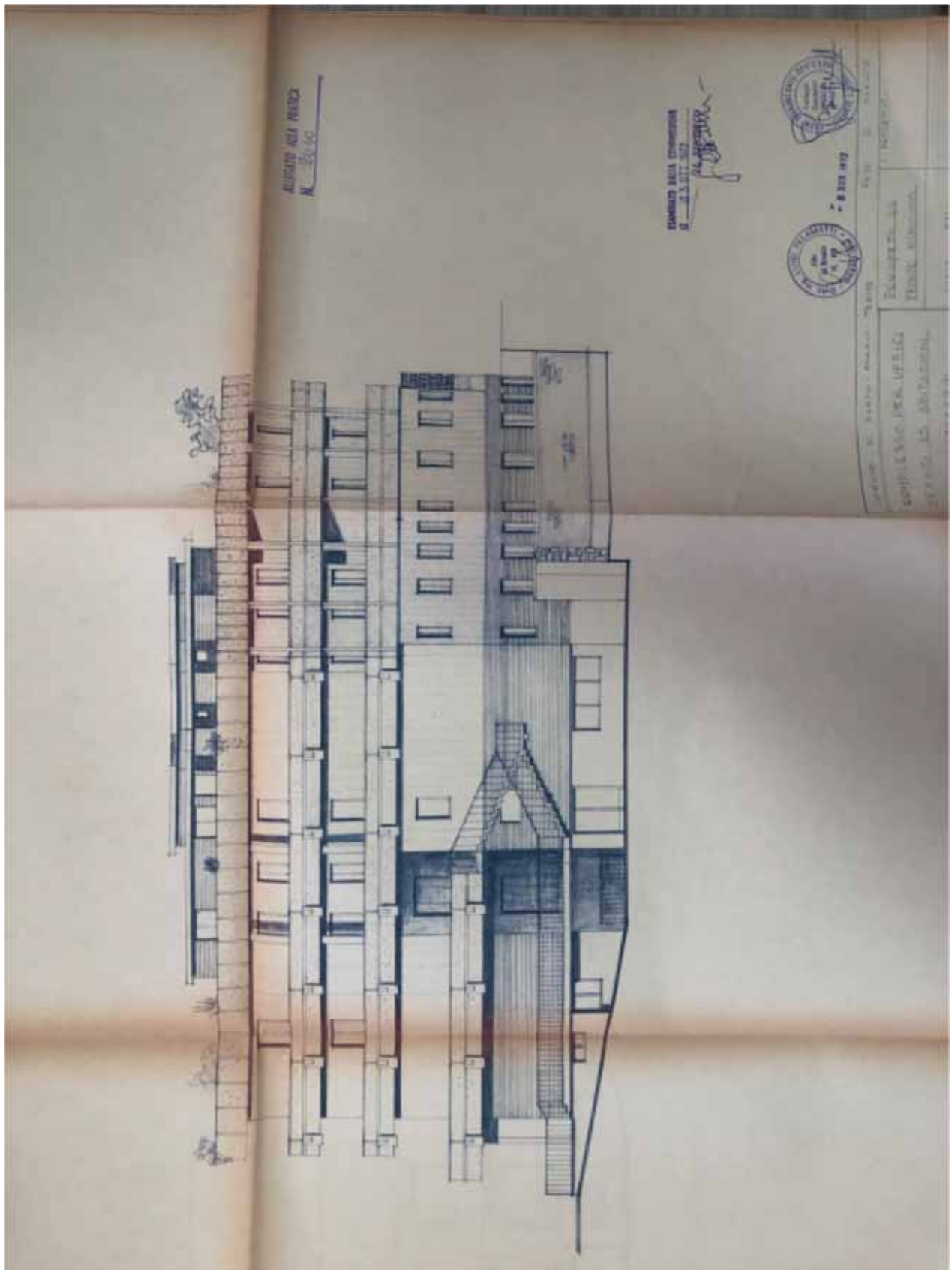
La Commissione Edilizia si riserva di approvare i campioni dei ma-  
teriali di finitura delle facciate prima della loro esecuzione.-"

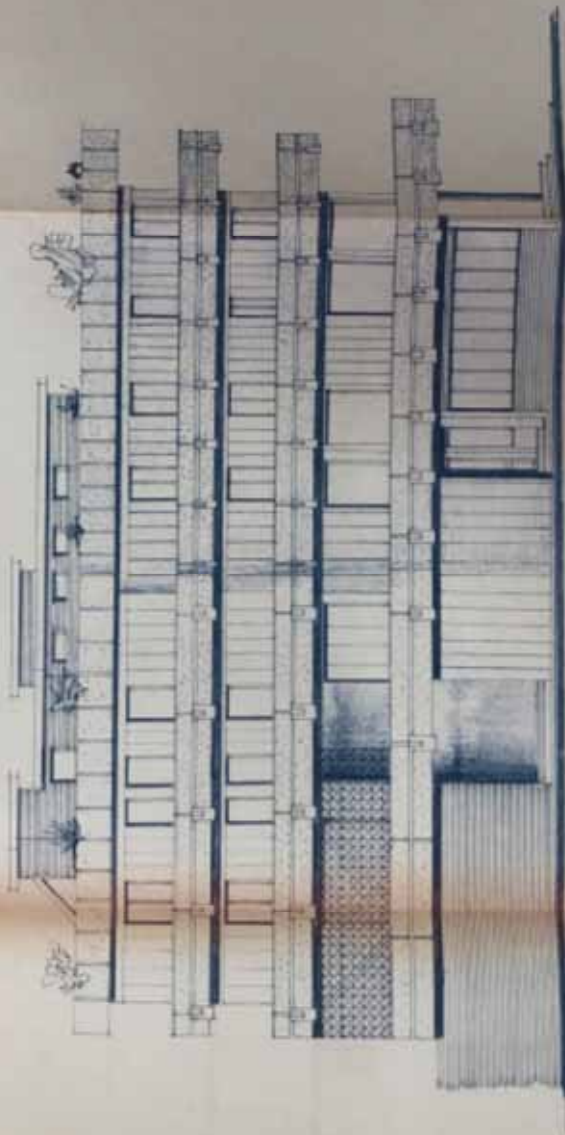


IL SINDACO







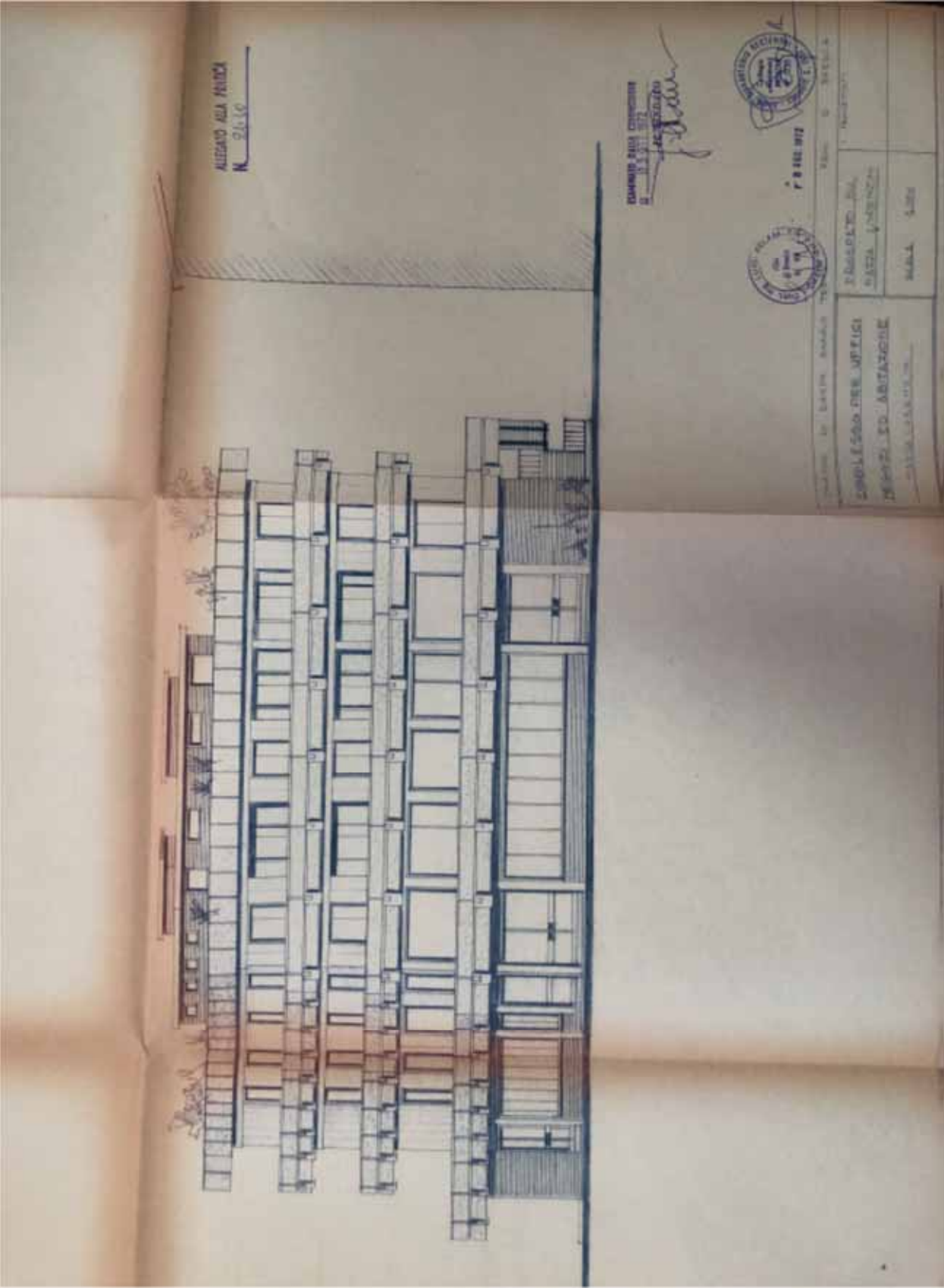


ALLEGATO ALLA PERCE  
N. 26-10

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE  
IL 13 OTT 1912  
Ing. *[Signature]*



|                             |  |                 |
|-----------------------------|--|-----------------|
| COMUNE DI DARTO SOTTO TERME |  | DEPT. DI REGGIO |
| COMPLESSO PER OFFIZI        |  | LEGATION        |
| NEGOZIO E ABITAZIONI        |  |                 |
| D. 10000 - 100000           |  |                 |
| D. 10000 - 100000           |  |                 |



ALLEGATO ALLA PRATICA  
N. 2110

PROGETTO DI EDIFICIO  
A. 11.11.17  
A. 11.11.17

*Plan*



11.11.17

|                                                    |                                                    |                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 | PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 | PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 |
| PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 | PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 | PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 |
| PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 | PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 | PROGETTO DI EDIFICIO<br>A. 11.11.17<br>A. 11.11.17 |



**Voltura intestatari licenza prot. 9834 del 16/11/1972**



Egr. Sig. SINDACO di

DARFO BOARIO TERME (Brescia)

=====

OGGETTO: Richiesta volturazione licenza di costruzione.

=====

Il sottoscritto [redacted]

[redacted] intestatario della li

cenza di costruzione n. 2.473 prot. 2156 rilasciatagli il 9.

3.1972 per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi, uf-

fici e civile abitazione in Corna, angolo P.le Lorenzini, Via

le C. Tassara

c h i e d e

alla S.V. Illustrissima che la licenza suddetta venga voltura

[redacted]

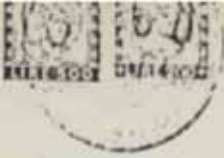
Ringrazia e porge doverosi ossequi.

Darfo, li 14.11.1972

[redacted]

[redacted]

**Atto di permuta del 30/10/1974 Notaio francesco Passari dove vengono permutati dei mappali e create delle reciproche servitù.**

 Dott. FRANCESCO PASSARI - Notaio  
Uff. CAPO DI PONTE (BS) - tel. 030/2773  
Ab. V° inv. v. L. - 23130 BRESCIA  
tel. 030/342884

Repertorio n. 1262      Raccolta n. 328

PERMUTA DI ARRE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantaquattro il giorno  
trenta del mese di ottobre

In Darfo Boario Terme, nella Casa Comunale

Avanti a me Dottor Francesco Passari Notaio iscritto  
presso il Collegio Notarile di Brescia con sede in  
Capo di Ponte e senza l'assistenza dei testimoni per  
espressa concorde rinuncia dei comparenti con il mio  
consenso, sono presenti: da una parte



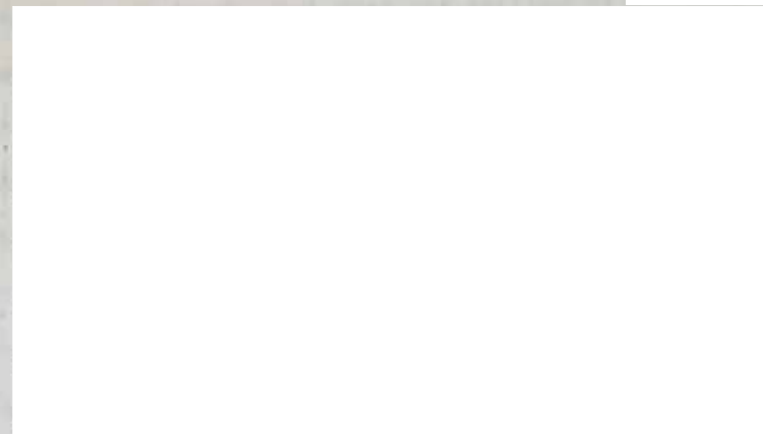
nella sua qualità di Sindaco del Comune di Darfo  
Boario Terme, a quanto infra autorizzato dalla deli-  
bera del Consiglio Comunale di Darfo Boario Terme in  
data sei settembre 1974 n. 214 trasmessa alla Sez.  
Provinciale di Controllo il 18/9/1974 prot. 7070 che  
in copia autenticata dal Segretario Comunale di Dar-  
fo Boario Terme in data 14.10.1974 si allega previa  
lettura al presente atto sotto la lettera "A", pre-  
cisandosi che la detta delibera è divenuta esecutiva  
ai sensi della legge 10.2.1963 n. 62 art. 59 e 60.



PARTI      ADOLENTE  
VENITRICE

REGISTRATO A BRENO  
R. 11-1876 Vol. 11°  
M. 15.06 Vol. 11°  
L. 534.000  
di cui      invia  
50.500 trascr.

la quale interviene al presente atto in proprio e  
nella qualità di procuratrice speciale di



giusta procura generale 2.1.1974 n. Rep. 577/124 di  
Rep. Notaio Catti di Pisogne registrato a Brescia  
l'8.1.1974 al n. 134 con copia autentica qui si  
allega previa lettura sotto la lettera "B".

Sono certo dell'identità personale e dichiarata  
qualità di essi comparenti i quali convengono e sti-  
pulano quanto segue:

in esecuzione della delibera del Consiglio Comuna-  
le di Darfo sopra citata e che qui si abbia per ri-  
petuta e trascritta parola per parola:

IN PRIMO LUOGO

Il Comune di Darfo Boario Terme come sopra rappre-  
sentato cede e trasferisce a titolo di permuta ai





na come intervenuta o rappresentati che acquistano  
seguenti porzioni di terreno in Comune Amministra  
vo e Censuario di Darfo così distinte nel tipo di  
frazionamento redatto su estratto di mappa n. 26480  
approvato dall'U.T.E. di Brescia il 18.12.1973 al N.  
047 modello 51 e n. 34785 di prot. modello 8:  
mappale 527 sub. b variato e sostituito dal nuovo nu-  
mero 7371 (settemilatrecentosettantuno) di are 0,70  
DL. === RAL. === nonché mappale 906/b  
variato e sostituito dal nuovo numero 7372 di are  
0,20 RDL. 0,82 RAL. 0,38 ; ripetesì il  
nuovo numero settemilatrecentosettantadue.  
La superficie reale del mappale 7371 è di mq. 44,95  
mentre la superficie reale del mappale 7372 è di mq.  
1,20; pertanto l'area ceduta dal Comune misura in  
totale mq. 56,15.  
Per i confini si fa espresso riferimento alle mappe  
catastali ed al tipo di frazionamento citato che in  
copia autenticata da me notaio qui si allega previa  
sottoscrizione per accettazione ed approvazione del-  
le parti sotto la lettera "C"

IN SECONDO LUOGO

cedono e trasferiscono a titolo di permuta al Comu-

ne di Darfo-Boario Terme, che come sopra rappresentata accetta ed acquista la seguente porzione di terreno in Comune Amministrativo E Censuario di Darfo così distinta nel tipo di frazionamento citato ed allegato:

mappale 4339 sub. c variato e sostituito dal nuovo numero 7370 (settemilatrecentosettanta) della superficie catastale di are 0,12 e reale di mq. 29,47  
col RDL. === RAL. ===

Per i confini si fa espresso riferimento alle mappe catastale e al tipo di frazionamento.

#### IN TERZO LUOGO

La permuta dei terreni in oggetto viene fatta con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti, salvo quanto appresso, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni medesimi eranogoduti e passeduti dai rispettivi titolari, garantiti liberi ed esenti da pesi ipotecari, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli con promessa di manutenzione e difesa a norma di legge.

Proprietà e possesso delle aree permutate passano da oggi ai rispettivi cessionari con tutti i vantaggi ed oneri relativi.

Il valore dell'area ceduta dal Comune di Darfo è

tato concordemente stabilito e fissato incomples-  
sive L. cinquemilioniseicentomila (L. 5.600.000)  
mentre il valore dell'area ceduta al comune di dar-  
fo Boario Terme è stato fissato in L. 3.000.000  
(tremilioni)

Pertanto a titolo di quanguaglio sono state ver-  
sate prima d'ora alla cassa comunale L. 2.600.000  
(lire duemilioniseicentomila) dalla signora Rebaio  
li Giannina in proprio e nella qualità; della som-  
ma così versata il Comune di Darfo rilascia ampia  
e finale quietanza di saldo con rinuncia alla ipo-  
teca legale.

#### IN QUARTO LUOGO

Vengono altresì tra le parti in contratto stabiliti  
i seguenti patti, clausole e condizioni i cui ri-  
ferimenti sono chiaramente individuabili nella pla-  
nimetria che esaminata e riconosciuta esatta dalle  
parti si allega previa sottoscrizione al presente  
atto sotto la lettera "D".

1) Sull'area posta fra il fabbricato comunale ed  
il condominio "Europa" di nuova costruzione e di

[REDACTED] colorata in rosso sulla  
planimetria allegata sub. "D", indipendentemente  
dalla quota di proprietà delle parti, viene isti-

1  
tuita una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo  
a favore di ambedue le parti contraenti. Da tale pas-  
sagio il Comune di Darfo-Boario Terme avrà accesso  
so al piano interrato dell'edificio (posizione 2 in  
planimetria) e mediante una scala da costruirsi a  
spese dei signori

in prosieguo denominati bre-  
vemente "Ditta") sul lato nord-est del fabbricato  
comunale al cortile posto sul retro (posizione 1 in  
planimetria). La ditta o suoi aventi causa avrà ac-  
cesso al piano interrato nelle posizioni indicate  
in planimetria con i punti 3-4-5-6.

2) Il Comune concede alla ditta di aprire sul mar-  
ciapiede comunale di Piazza Lorenzini e Viale Tas-  
sara, nelle posizioni indicate in planimetria con  
i punti 8-9 delle bocche di aereazione per gli scan-  
tinati sottostanti al condominio da proteggere con  
grate di ferro e di posare il serbatoio del carburan-  
te nella posizione 7. Alla ditta è inoltre concesso  
il diritto di veduta e di prospetto dai balconi co-  
struiti sui piani superiori verso il passaggio di  
cui al precedente punto 1 di questi patti.

3) la ditta Vincola in perpetuo a pubblico passaggio  
la galleria e la balconata del condominio "Europa"  
posti al piano terra e colleganti Viale Tassara con

Piazza Lorenzini. In planimetria sia la balconata che il passaggio sono indicati con le posizioni n. 10-11 e sono colorate in verde.

IN QUINTO LUOGO

Ad ulteriore e definitivo chiarimento di quanto convenuto con il presente contratto si allega sotto la lettera "E" previa sottoscrizione una planimetria dimostrativa in scala 1:100 in cui sono evidenziate e colorate sia le aree permutate che le aree gravate dalla reciproca servitù di passo.

Mi vengono consegnate debitamente sottoscritte le dichiarazioni di cui al D.P.R. 26/10/1972 N. 643?

Le parti esonerano espressamente il conservatore dei Registri Immobiliari di Breno da ogni responsabilità in ordine alla trascrizione del presente atto e dei patti in esso contenuti.

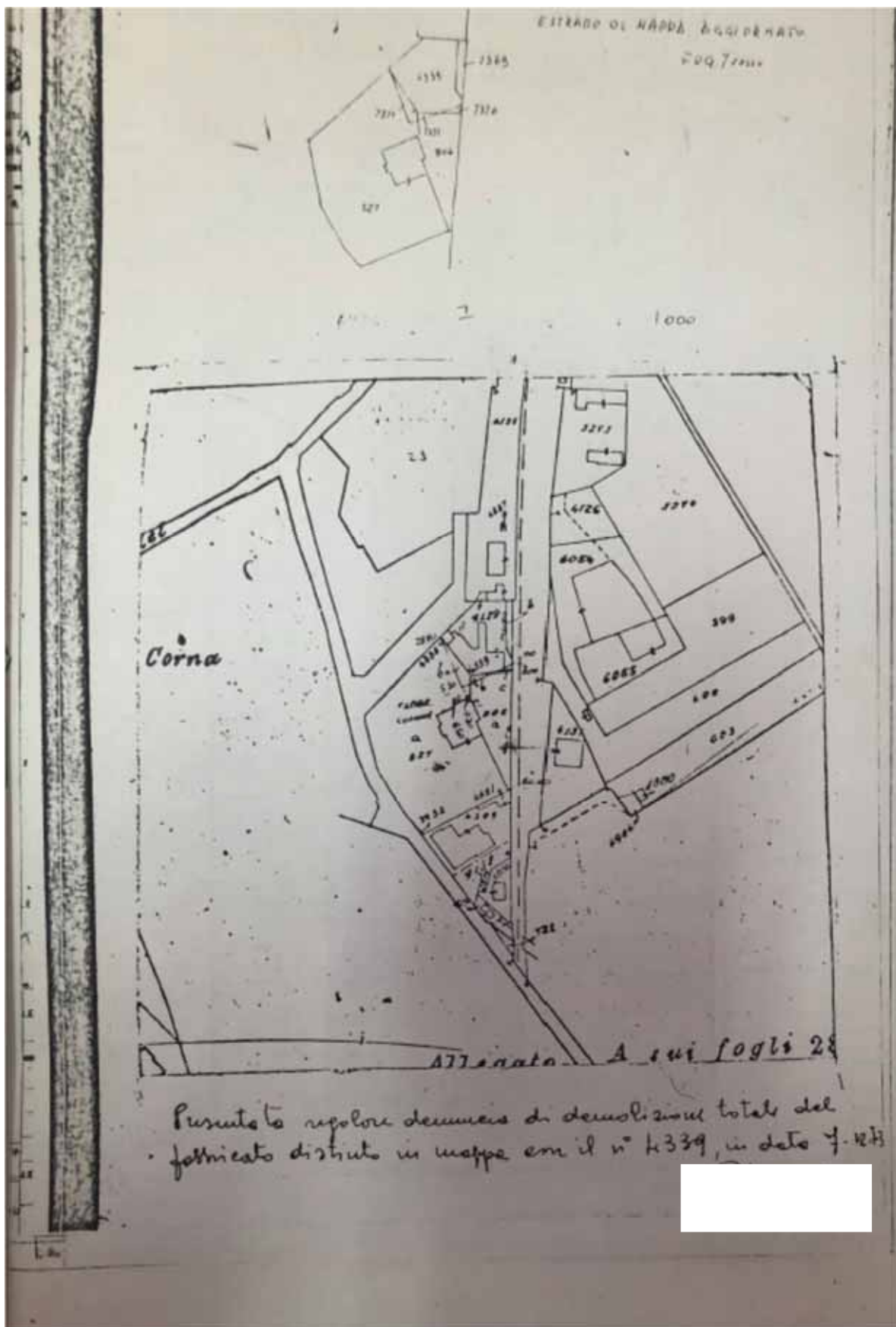
Spese e tasse del presente atto sue dipendenti e conseguenti sono a carico dei signori: [REDACTED]

[REDACTED]

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che unitamente agli allegati ho letto ai comparenti che lo approvano.

Consta di due fogli da me bollati dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto mia direzione a norma di legge dei quali occupa sette facciate per inte





L E G E N D A :

- 1 - Scala di accesso all'area posta sul retro del Municipio;
- 2 - Accesso al fabbricato Municipale;
- 3 - Accesso all'intercapedine e ai locali di servizio posti sul retro del condominio "Europa";
- 4 - Accesso al magazzino posto al 1° piano interrato del condominio;
- 5 - Accesso carraio al 2° piano interrato del condominio;
- 6 - Accesso al magazzino situato al 1° piano interr. del condominio;
- 7 - Pozzetto a servizio del condominio ubicato sul marciapiede comunale, dimensioni interne: mt. 0,60x0,60;
- 8 - Caditoie di illuminazione ed areazione magazzino del condominio, le cui griglie in ferro sono ubicate sul marciapiede comunale, dimensioni max: mt. 12,70x1,00;
- 9 - Caditoie di illuminazione ed areazione del sotterraneo "Banca", su marciapiede pubblico, dim. max: mt. 1,65x0,80 x n° 3;
- 10 - Galleria, situata al piano terra del condominio, gravata di servitù di pubblico passaggio;
- 11 - Balcone, situato al piano terra del condominio, pure gravata di servitù di pubblico passaggio;
- 12 - Fioriera;

Comune di DARFO BOARIO TERME

Provincia di BRESCIA

P L A N I M E T R I A

DELL'AREA COMPRESA FRA IL CONDOMINIO "EUROPA" E IL MUNICIPIO DI DARFO B.T., CON RIPORTATE LE SERVITÙ E I DIRITTI CHE REGOLANO I RAPPORTI FRA LE DUE PARTI, IN RELAZIONE ALLA PERMUTA DI CUI AL TIPO DI FRAZIONAMENTO IN DATA 15.11.1973, VISTATO DALL'U.T.E. DI BRESCIA CON IL N° 4047/73.

PIANTE IN SCALA 1 : 200



CERTIFICATO DI COLLAUDO

Esposto quanto sopra e considerato

- che le prove di carico hanno dato risultati soddisfacenti sia per il comportamento perfettamente elastico delle strutture quanto per le frecce effettive riscontrate inferiori a quelle teoriche;
- che non vi sono state frecce residue;
- che le prove di laboratorio e sclerometriche hanno dato buoni risultati;
- che tutte le strutture portanti del fabbricato appaiono opportunamente dimensionate ed eseguite a regola d'arte ;
- che infine non si sono rilevate nelle strutture stesse crinature o assestamenti di sorta;

il sottoscritto ingegnere

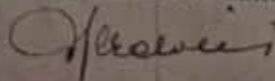
DICHIARA COLLAUDABILI

come in effetti collauda le strutture in conglomerato cementizio semplice e armato e miste in conglomerato cementizio armato e laterizi eseguite e di proprietà dell'Impresa cav. Enrico REBAIOLI, ed interessanti il nuovo fabbricato destinato a negozi, uffici ed abitazioni, sito in Darfo Boario Terme - Piazzale Lorenzini.

DARFO BOARIO TERME, 12 Febbraio 1973.

IL COLLAUDATORE:

dott. Ing. DESIDERIO BERDINI



Pratica Edilizia N. 2473-2610  
cert. abitab. n. 1078

Copia  
(\*) (mod. 41/X est.)

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME  
 Provincia di BRESCIA

Marca  
da bollo

## AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 19.12.1973 prodotta da \_\_\_\_\_  
 tendente ad ottenere il rilascio della  
 autorizzazione all'abitabilità relativa alla (1) costruzione di nuovo edificio  
 adibito ad uso (2) negozi, uffici e civile abitazione  
 sito in località CORNA Via C. Tassara - P.za Lorensini N. ==  
 (mappale N. 4338-4339 del Comune Censuario di Darfo).

Lavori iniziati il 15 marzo 1972 ultimati in data 31 ottobre 1973  
 Vista la licenza di costruzione N. 2473- in data 9.3.1972  
2610-  
 Visto il certificato di collaudo rilasciato a sensi dell'articolo 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086,  
 il 28.2.1973 dall'Ufficio del Genio Civile di Brescia  
 col N. 1885 Sez. C.A. (\*)

Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 18.1.1976  
 Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco  
 di Brescia in data 8.9.1973 N. 8607 prot.  
 Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. delle Leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934,  
 numero 1265.

Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/46000 intestato a I° Ufficio  
I.G.E. Roma - Tassa CC.GG. effettuato in data 20.12.1973  
 presso l'ufficio postale di Darfo comprovante il pagamento della tassa  
 di concessione governativa in L. (\*) 67.000;

### AUTORIZZA

che l'edificio sopraindicato sia adibito all'uso di (\*) negozi, uffici e civile abitazione  
 con decorrenza dal giorno 1.12.1973

Descrizione dell'Edificio:

|                          | Vani abitabili N. | accessori |
|--------------------------|-------------------|-----------|
| Sottoterraneo 2°         | 4                 | 17        |
| Sottoterraneo 1°         | 4                 | 5         |
| Piano rialzato           | 7                 | 6         |
| (terreno)                |                   |           |
| Primo piano              |                   |           |
| Secondo piano            | 14                | 14        |
| Terzo piano              | 15                | 14        |
| Quarto piano             |                   | 11        |
| Quinto piano             |                   |           |
| Sottotetto               |                   |           |
| TOTALE vani abitabili N. | 40                | 67        |

IL SINDACO \_\_\_\_\_  
 Il 16 maggio 19 77

(\*) « Costruzione di un nuovo edificio »  
 (2) Abitazione civile, albergo, collegio, ecc.  
 (3) Quando trattasi di opere in conglomerato cementizio  
 (4) Per le abitazioni di lusso: L. 5.000 per vano; per le altre: L. 1.000 per vano. Per immobili rurali e per le abitazioni aventi  
 carattere dell'edilizia popolare ed economica, costruite da Enti previsti dal T.U. 1938: L. 200; (D.P.R. 26 ottobre 1972,  
 n. 641).

Pratica Edilizia N. 2473-2610

cert.abitab. n.1078/bis

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Provincia di BRESCIA

COPA  
(\*) (mod. 41/X cat.)

Marca  
da bollo

## AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 19.12.1973 prodotta da [redacted] tendente ad ottenere il rilascio della autorizzazione all'abitabilità relativa alla <sup>(1)</sup> costruzione di nuovo edificio adibito ad uso <sup>(2)</sup> negozi, uffici e civile abitazione sito in località CORNA Via S. Tassara — P.zza Lorenzini N. --- (mappale N. 4338-4339 del Comune Censuario di Darfo).

Lavori iniziati il 15 marzo 1972 ultimati in data 31 ottobre 1973  
Vista la licenza di costruzione N. 2473-2610 in data 9.3.1972 — 17.11.1972 —  
Visto il certificato di collaudo rilasciato a sensi dell'articolo 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1085, il 28.2.1973 dall'Ufficio del Genio Civile di Brescia col N. 1885 Sez. C.A. <sup>(3)</sup>

Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 11.1.1976  
Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale del Vigili del Fuoco di Brescia in data 8.9.1973 N. 8607 prot. numero 1265.

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. delle Leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/46000 intestato a I° Ufficio I.G.E. — Roma — Tassa CC.GG. effettuato in data 20.12.1973 presso l'ufficio postale di Darfo comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa in L. <sup>(4)</sup> 67.000---

### AUTORIZZA

che l'edificio sopraindicato sia adibito all'uso di <sup>(2)</sup> negozio, uffici e civile abitazione con decorrenza dal giorno 1.12.1973 — certificato relativo al piano 1° del fabbricato. — Vedi ricevuta n°19354 in data 24.8.1977 di L. 6.100.000- relativa alla sanzione Amministrativa.

Descrizione dell'Edificio:

|                                   |                                |                          |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| — Sotterraneo                     | - Vani abitabili N. <u>---</u> | altri vani N. <u>---</u> |
| — Piano rialzato (terreno)        | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| — Primo piano                     | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| — Secondo piano                   | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| — Terzo piano                     | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| — Quarto piano                    | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| — Quinto piano                    | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| — Sottotetto                      | - " " " " " " " "              | - " " " " " " " "        |
| TOTALE vani abitabili N. <u>4</u> |                                | altri vani N. <u>13</u>  |

il 24 agosto

19 77

IL SINDACO

- (1) « Costruzione di un nuovo edificio oppure «conservazione del preesistente fabbricato».  
(2) Abitazione civile, albergo, collegio ecc.  
(3) Quando trattasi di opere in concorrenza con abitazioni.  
(4) Per le abitazioni di lusso: L. 5.000 per vano, per le altre: L. 1.000 per vano. Per immobili rurali e per le abitazioni aventi carattere dell'edilizia popolare o di «case popolari» previste da Enti previsti dal T.U. 1938: L. 200; (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 641).

Estratto del condono del 28/03/1986 prot. 3587/86 n° 323 consistente nella trasformazione del locale stenditoio in locale abitabile nel sottotetto collegato all'unità sottostante

28 MAR.1986

**COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI**

**A**

|                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| RISERVATO AL COMUNE                                               |                  |
| Denominazione e N. Distrittivo (secondo la classificazione ISTAT) |                  |
| COMUNE                                                            | DARFO BOARIO 005 |
| PROVINCIA                                                         | TERME            |
| N. PROTOCOLLO                                                     | BS 017 3584      |

  
 Ai Signor Sindaco del Comune di  
DARFO B.T.



**B**

N. PROGRESSIVO 0057171312

RICHIEDENTE

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-R**

Domanda di sanatoria per gli  
abusi edilizi di cui alla legge  
28 febbraio 1985, n. 47

  
 REPUBBLICA ITALIANA

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

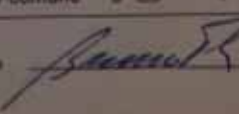
NOTIZIE RIPILOGATIVE

| MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI |          |                           |                    |         | DIMENSIONI                                                            |                                                           |
|----------------------------------------------|----------|---------------------------|--------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Modelli allegati                             |          | Ammontare delle oblazioni |                    |         | Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq | N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria |
| Tipo                                         | Numero   | Dovute in complesso       | Già versate        |         |                                                                       |                                                           |
|                                              |          |                           | in unica soluzione | 1ª Rata |                                                                       |                                                           |
| 47/85-A                                      |          |                           |                    |         |                                                                       |                                                           |
| 47/85-B                                      | 1        | 450.000                   | 450.000            |         | 46.20                                                                 |                                                           |
| 47/85-C                                      |          |                           |                    |         |                                                                       |                                                           |
| 47/85-D                                      |          |                           |                    |         |                                                                       |                                                           |
| <b>TOTALE</b>                                | <b>1</b> | <b>450.000</b>            | <b>450.000</b>     |         | <b>46.20</b>                                                          | <b>1</b>                                                  |

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune    1 ☐    2 ☐    In altro comune    3 ☐    4 ☐

Data 28 MAR.1986

Firma del richiedente 

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA DOMANDA DI CONDONO DI [REDACTED]

Con atto in data 3.4.78 il sig. [REDACTED] acquistava un appartamento al 3° piano del Condominio Europa in Darfo B.T. piazza Lorenzini 2, distinto in mappa con i nn. 4338 e 4339 del censuario di Corna. La proprietà comprendeva al sottotetto un ampio locale adibito a stenditoio.

Nel corso dei lavori di arredamento dei locali di abitazione, si provvide a collegare, con scala in legno, il locale stenditoio all'appartamento e a trasformarlo in sala per hobby.

Il locale così ricavato ha una superficie utile pari a mq. 46,20 una altezza netta di ml. 2,10 e risulta completato in ogni sua parte.

La domanda di condono si riferisce pertanto al mutamento di destinazione di un locale accessorio. I valori di oblazione risultano quelli previsti dalla tipologia 4°, 3° fascia temporale di tabella.

Poiché l'importo così determinato risulta inferiore ai minimi tabellari, il valore di oblazione sarà pari a L. 450.000.

Darfo B.T. 24.3.86

Il Richiedente [REDACTED]







# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1934 N. 301)

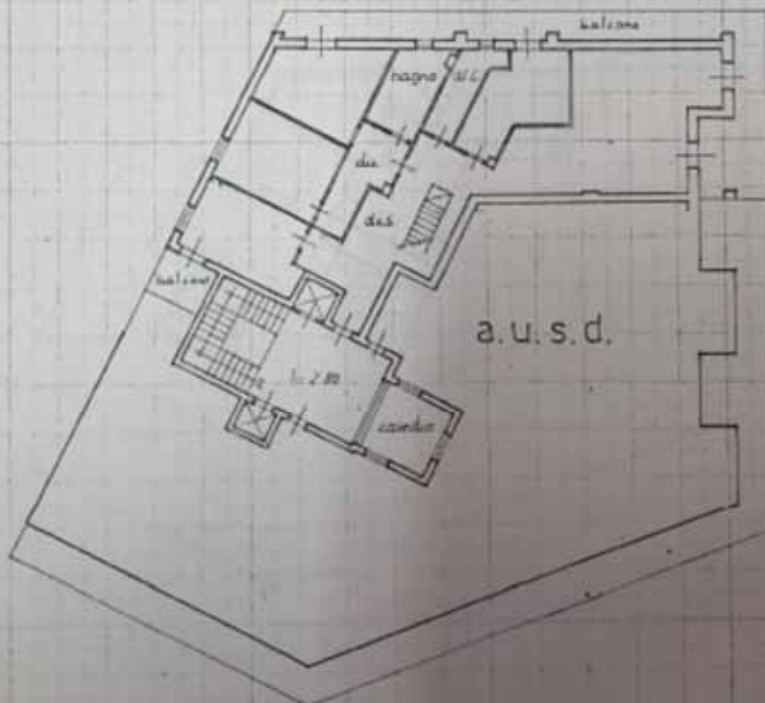
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Darfo Boario Terme Via LORENZINI 2

Ditta \_\_\_\_\_

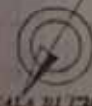
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_ DIRESIO

PIANTA PIANO TERZO

COMUNE DI  
DARFO BOARIO TERME  
- 9 OTT. 1987  
Prot. N. \_\_\_\_\_  
Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fanc. \_\_\_\_\_



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA variazione alla scheda  
PROT. N° 2115 seg. il 26.10.76

Completata dall'ingegnere  
Giuseppe Pallini

Inritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di Brescia  
DATA 3.3.1976

Firma: \_\_\_\_\_



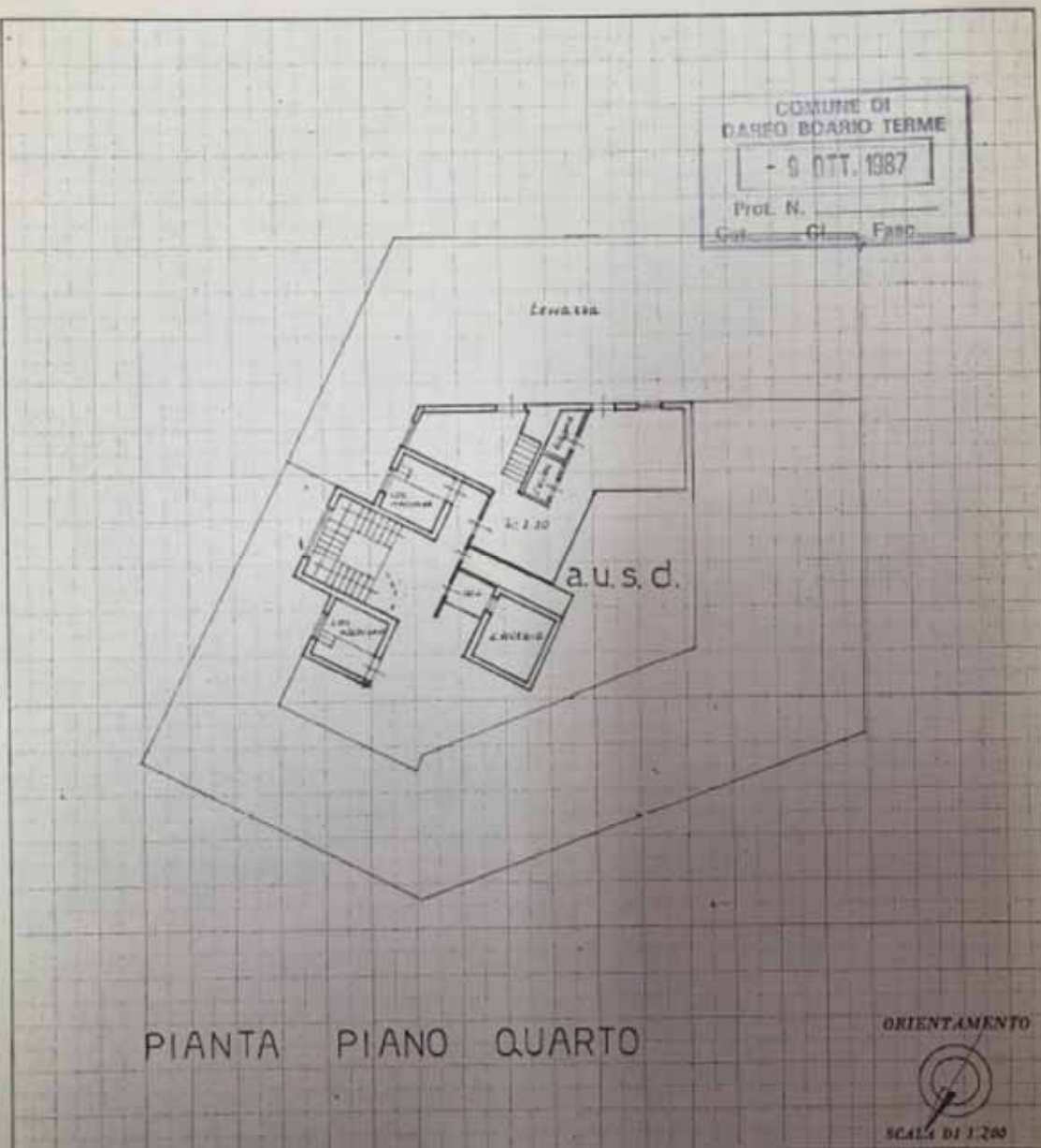
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 16. DICEMBRE 1986 N. 801)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Darfo Boario Terme Via Lorentini 2

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA variazione alla scheda  
PROT. N° 11330 del 16.10.74  
e n° 2238 del 16.10.74

Completata dall'ingegnere  
Giuseppe Padini

Iscritto all'Albo degli ingegneri  
della Provincia di Brescia

DATA 3-3-1988

Firma



Prot. N. \_\_\_\_\_

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - N. 323**

Vista la domanda di Sanatoria N. 323 presentata in data 28.3.86

Prot. N. 3587/86 da \_\_\_\_\_

residente in DARFO via LORENZINI codice fiscale \_\_\_\_\_

a Sanatoria delle opere localizzate in DARFO via LORENZINI n°2

consistenti in trasformazione di locale stalla a piano solo

Tutto in locale abitabile

Vista l'istruttoria della pratica; Dato atto che il richiedente ha provveduto a:

- ☐ consegnare il certificato di idoneità statica;
- ☐ presentare la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (per le opere superiori a 450 mc.) e per il completamento dei lavori;
- ☒ al pagamento a saldo dell'oblazione definitiva nella misura di L. 450.000 con bolletta N. 466 del 28.3.86
- ☒ al pagamento del contributo di Concessione calcolato in L. 1.569.500 versato con bolletta N. 938 del 8.10.87
- ☒ consegnare il documento (Mod. 55 od altro) comprovante l'avvenuta denuncia all'Ufficio tecnico erariale ai fini dell'accatastamento dell'opera abusiva;
- ☐ obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione indicate dal Comune con le modalità e garanzie da questo stabilite;
- ☐ sottoscrivere la convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977;
- ☐ sottoscrivere la convenzione a partecipare, pro quota, agli oneri di urbanizzazione del comprensorio lottizzato;

Visto il parere favorevole rilasciato con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ da:

- ☐ Servizio B.B.A.A. Regione Lombardia - Vincolo Legge n. 431/1985 e 1497/1939;
- ☐ Sovrintendenza di Brescia - vincolo Legge n. 1089/1939;
- ☐ A.N.A.S. ☐ U.S.S.L. - Vincolo cimiteriale
- ☐ Amministrazione Provinciale (Strade) ☐ Demanio pubblico;
- ☐ SPAFA - Vincolo Idrogeologico; ☐ S.N.F.T.

Considerato che non sussistono vincoli di inedificabilità di cui agli artt. 32 e 33 della legge n. 47/1985. Vista la legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni. Vista la legge 28-1-1977, n. 10 ed ogni successiva modifica. Vista la legge 20-2-1985, n. 47 modificata col D.L. 23-4-1985, n. 146 convertita, con modificazioni, nella legge 21-6-1985, n. 298 e dal D.L. 25-1-85, n. 656 convertito in legge 24-12-1985, n. 790 e L.R. 77 del 10 giugno 1985. Atteso che nulla osta all'accoglimento della richiesta;

**RILASCIA IN SANATORIA**

la Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui alla premessa in narrativa, così come descritti nella domanda di sanatoria e nella documentazione integrativa, fatti salvi i diritti di terzi.

20 DIC. 1990



P. IL SINDACO  
L'ASSESSORE DELEGATO ALL'URBANISTICA  
(Bonicelli geom. Silvano)

Darfo Boario Terme, li \_\_\_\_\_

Il sottoscritto concessionario dichiara di aver preso possesso in data odierna dell'originale del provvedimento.

IL CONCESSIONARIO

Darfo Boario Terme, li 17.01.91.

(1) La classificazione delle opere non contrassegnate si considerano non apposte.

CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' - N. 323

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 323

Prot. N. \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

IL SINDACO

Vista la istanza di Sanatoria in data 28.3.86  
presentata dal Sig. \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Fraz. o loc. \_\_\_\_\_  
Via LORENZINI n. 2  
nella sua qualità di PROPRIETA'

ai fini del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità dell'unità immobiliare posta in questo  
Comune Fraz. o loc. DARFO Via LORENZINI n. 2  
ai sensi dell'art. 35, 14° comma della legge 28-2-1985, n. 47 e successive modificazioni;

DATO ATTO CHE:

1. - le opere oggetto della presente istanza sono state sanate con Concessione Edilizia rilasciata  
in data 20-12-80 al n. 323 in accoglimento della relativa domanda
2. - è stato effettuato il versamento dell'importo della tassa di concessione comunale pari a  
L. 6000 B. n. 518 del 14 settembre 80
3. - sono stati presentati i documenti inerenti la sicurezza statica (certificato di idoneità sta-  
tica), la prevenzione degli incendi ed infortuni;

Visti gli atti istruttori; Vista la legge 28-1-1977, n. 10; Visto l'art. 35, penultimo comma, della  
legge 28-2-1985, n. 47 e successive modificazioni;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'abitabilità o agibilità dell'immobile individuato come segue:

- Localizzazione = Fraz. o loc. DARFO  
Via LORENZINI n. 2  
— Destinazione d'uso = RESIDENZIALE  
— Consistenza . . . . . =

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Piani . . . . .              | n. <u>1 (2ellelle)</u> |
| Appartamenti . . . . .       | n. <u>1</u>            |
| Vani utili . . . . .         | n. <u>1</u>            |
| Vani accessori . . . . .     | n. <u>1</u>            |
| Volume f.t. . . . .          | mc. <u>117,30</u>      |
| Superficie coperta . . . . . | mq. <u>66,20</u>       |

Darfo Boario Terme, li 20 DIC 1990



P. IL SINDACO  
L'ASSESSORE DEL POSTO ALL'URBANISTICA  
(Banicelli geom. Silvano)

Estratto della pratica n.7673 del 09/08/1988 al prot. 8977, intestata al sig. [redacted] per richiesta sovrizzo copertura.

 **CITTA' DI DARFO BOARIO TERME**  
(PROVINCIA DI BRESCIA)

Prot. N. 8977 Registro costruzioni N. 7673

**CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE**  
(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

**IL SINDACO**

Vista la domanda presentata in data 9.8.1988, con la quale il sig. [redacted] in qualità di Amministratore del Condominio EUROPA, chiedeva la concessione per la realizzazione di sovrizzo e nuova copertura del Condominio Europa sito in Piazza Lorenzini sul mappale n° 4339 del Comune Censuario di Darfo, di proprietà condominiale.

**Progettista:** Ing. Sorlini Francesco C.F.: SRL FNC 31P11 E704Y  
**Direttore Lavori:** lo stesso.  
**Esecutore dei Lavori:** Gregorini Vittorio di Piancamuno.

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;  
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 6.10.1988 con verbale n° 7673;  
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;  
Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;



Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la comunicazione pervenuta il 14.11.88 e la tavola allegata indicante la distanza del sovrizzo dal confine di proprietà S.N.F.T. superiore a ml. 5,00;

Vista l'autorizzazione del Ministero dei Trasporti prot. 2253/F del 10.1.1989 per la deroga alla distanza dalla Ferrovia;

#### R I L A S C I A

[REDACTED]

la Concessione Edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la

Notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

- 2 - Le opere dovranno essere eseguite in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte, iniziate entro il termine di mesi 12 ed ultimate entro il termine di mesi 36 in ogni loro parte.
- 3 - Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o soggette a pubblico uso, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
- 4 - Dovrà essere sempre impedita la fuoriuscita dalla proprietà privata sul suolo pubblico delle acque piovane e di rifiuto.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

7 - La data d inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale.

8 - Le opere dovranno essere conformi al progetto allegato (tav. unica: estratto mappa, piante, sezione, prospetto) ed alle prescrizioni del Ministero dei Trasporti di cui all'autorizzazione citata in premessa.

Dal Municipio, addì 22 Marzo 1989



IL SINDACO

P. IL SINDACO  
L'ASSESSORE DELEGATO ALL'URBANISTICA  
(Do Geom. Provino)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Provino", written over the printed name of the delegated assessor.



CC/sp



IL SEGRETARIO GENERALE

A large, loopy handwritten signature in blue ink, written over the printed name of the General Secretary.



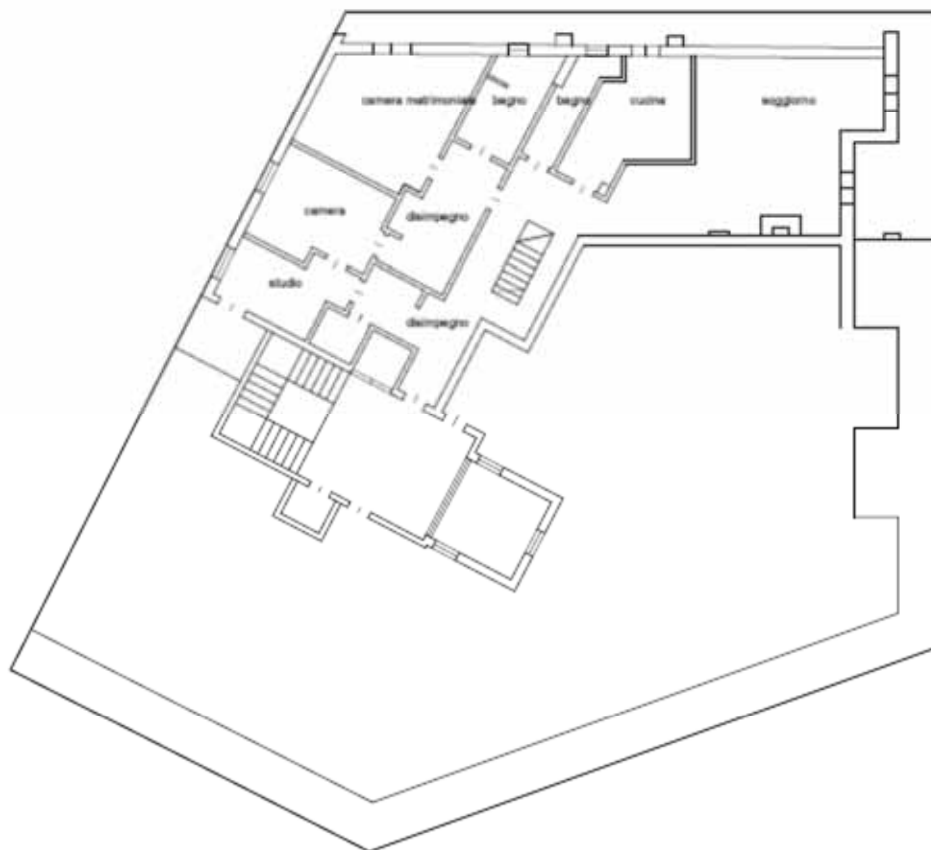




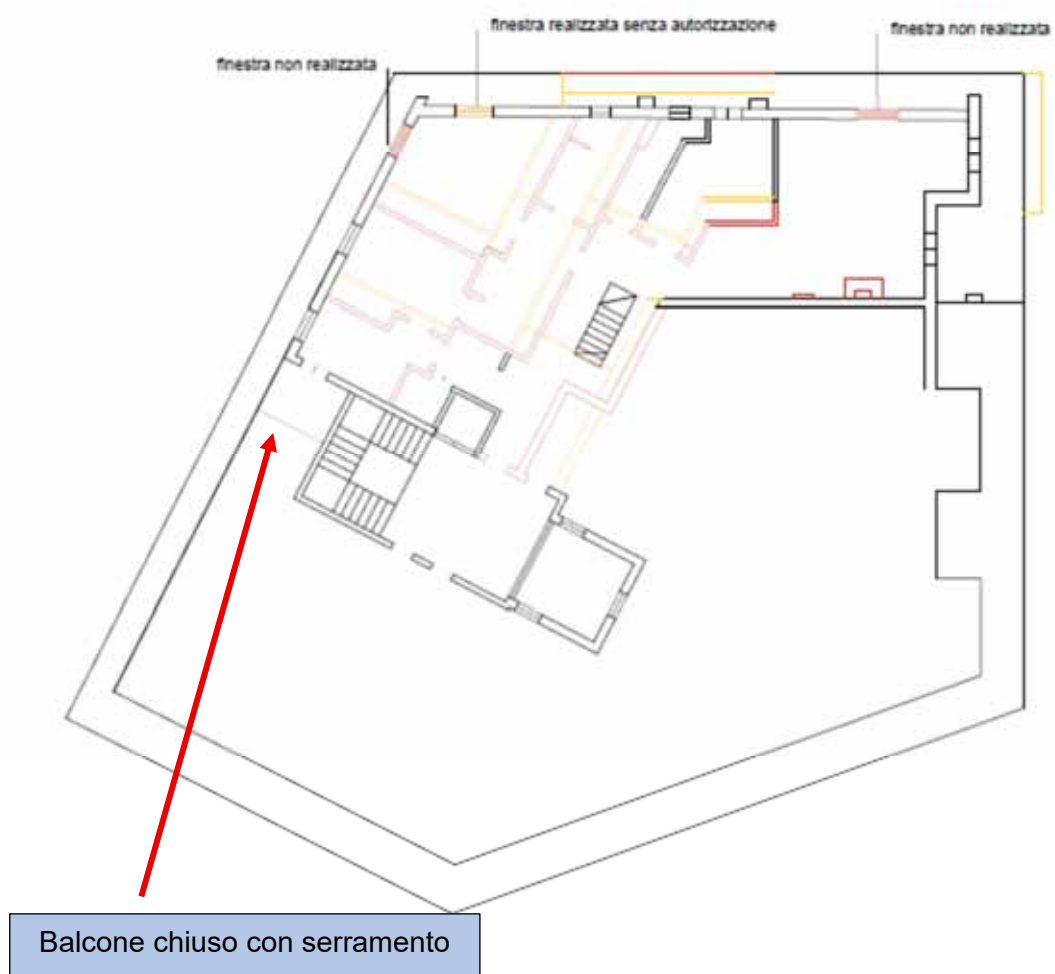
#### **ALLEGATO 04: ELABORATI GRAFICI – DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI**

**Terzo Piano – abitazione principale**

rilievo piano terzo

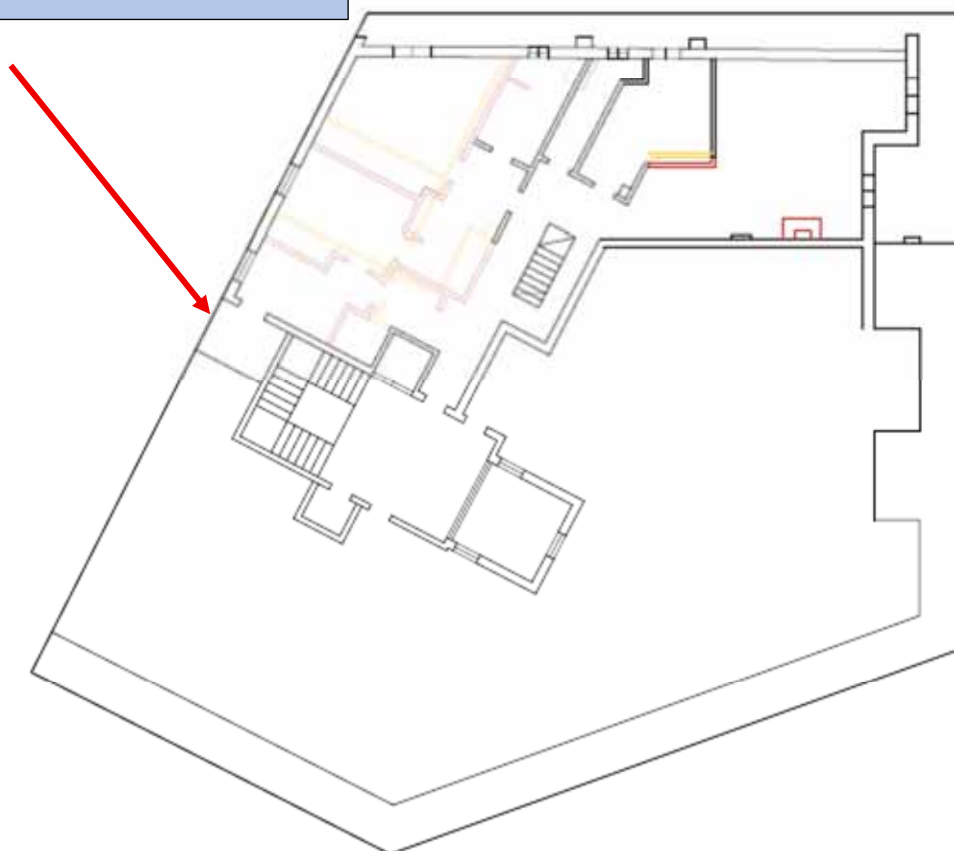


confronto scheda stato autorizzato e rilievo piano terzo



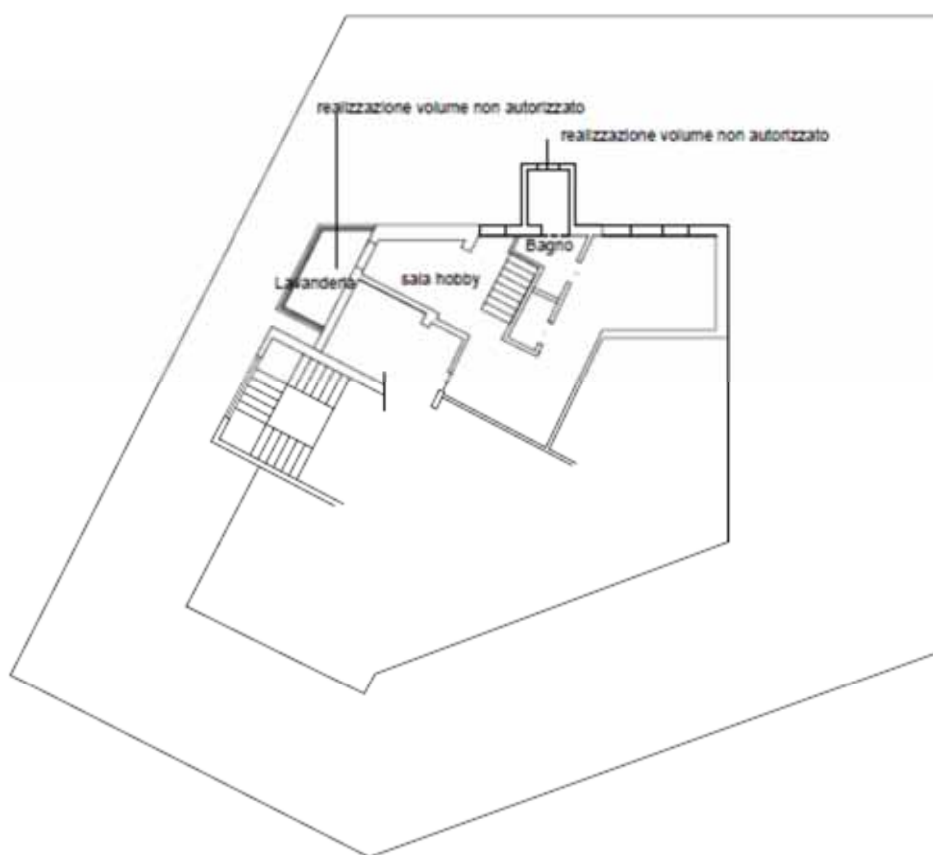
confronto scheda catastale e rilievo piano terzo

Balcone chiuso con serramento

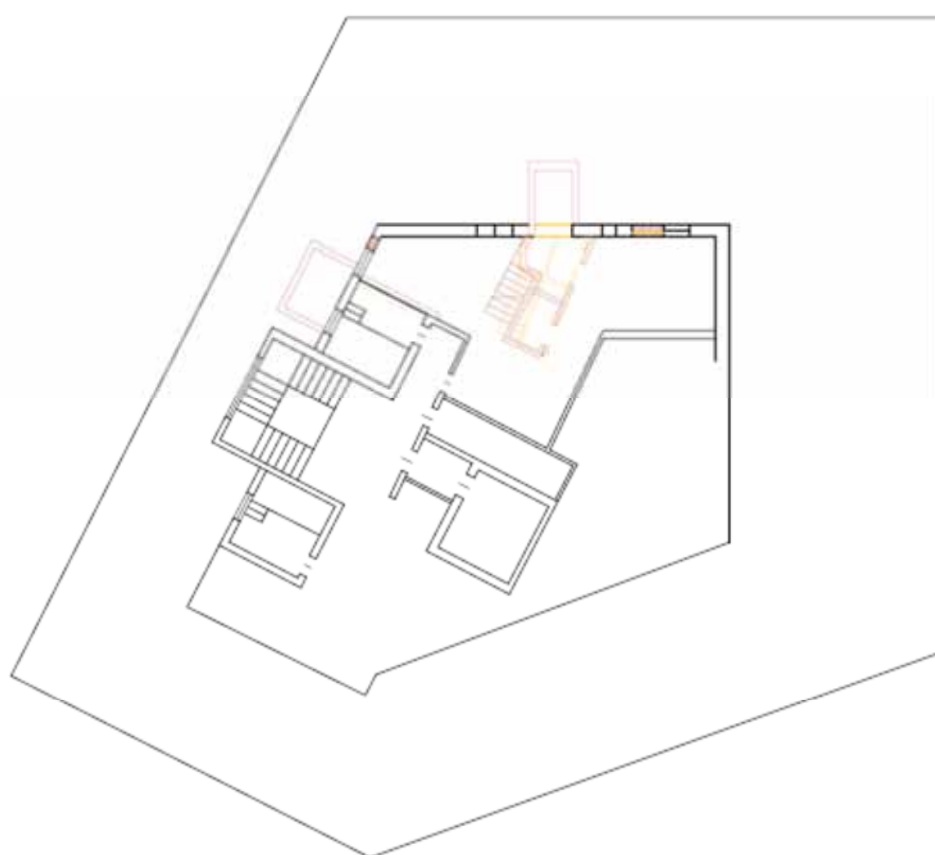


## Quarto Piano – Sottotetto

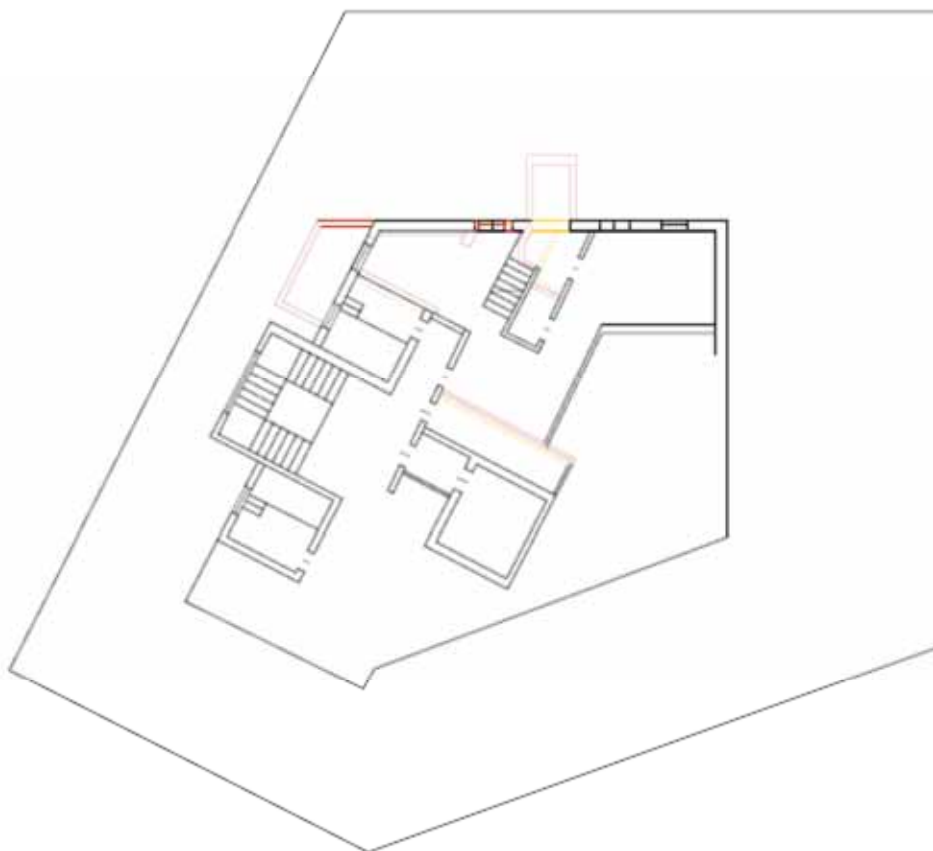
rilievo piano quarto



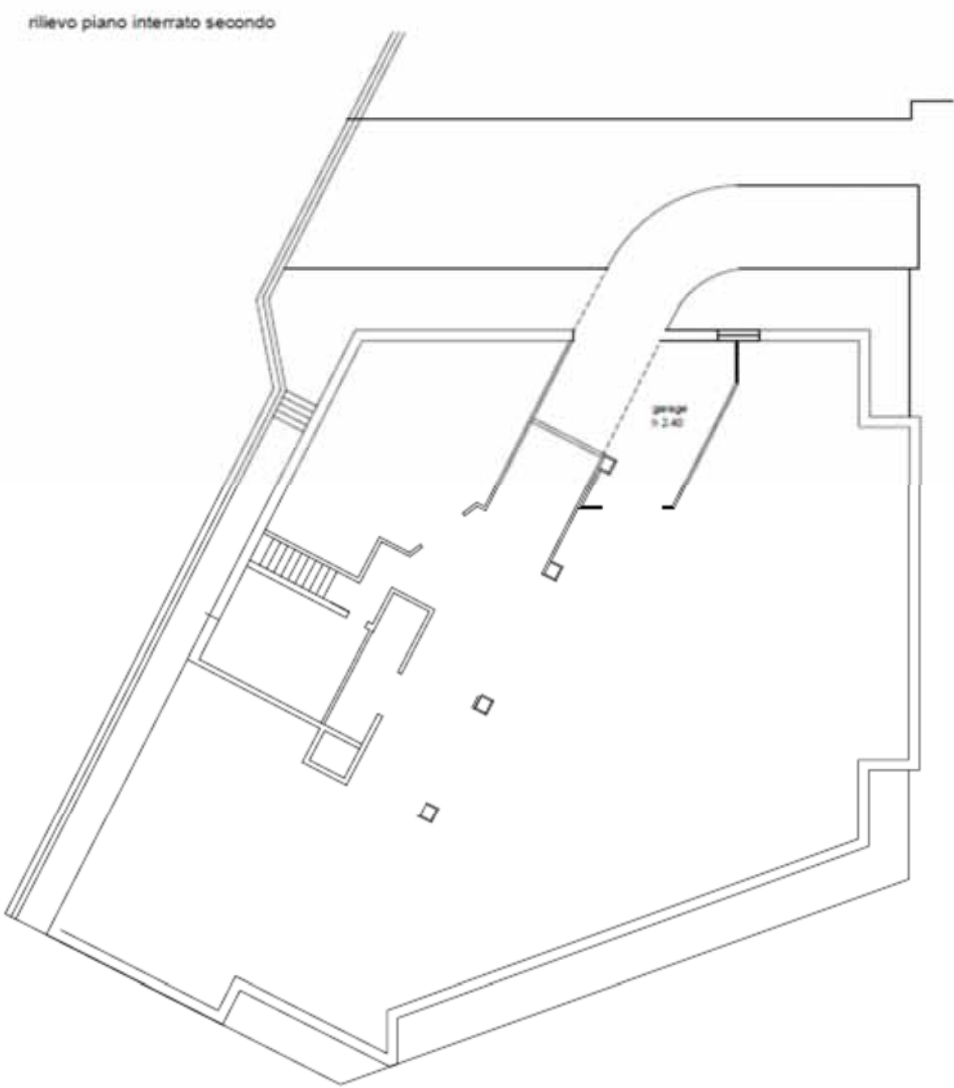
confronto stato autorizzato e rilievo piano quarto



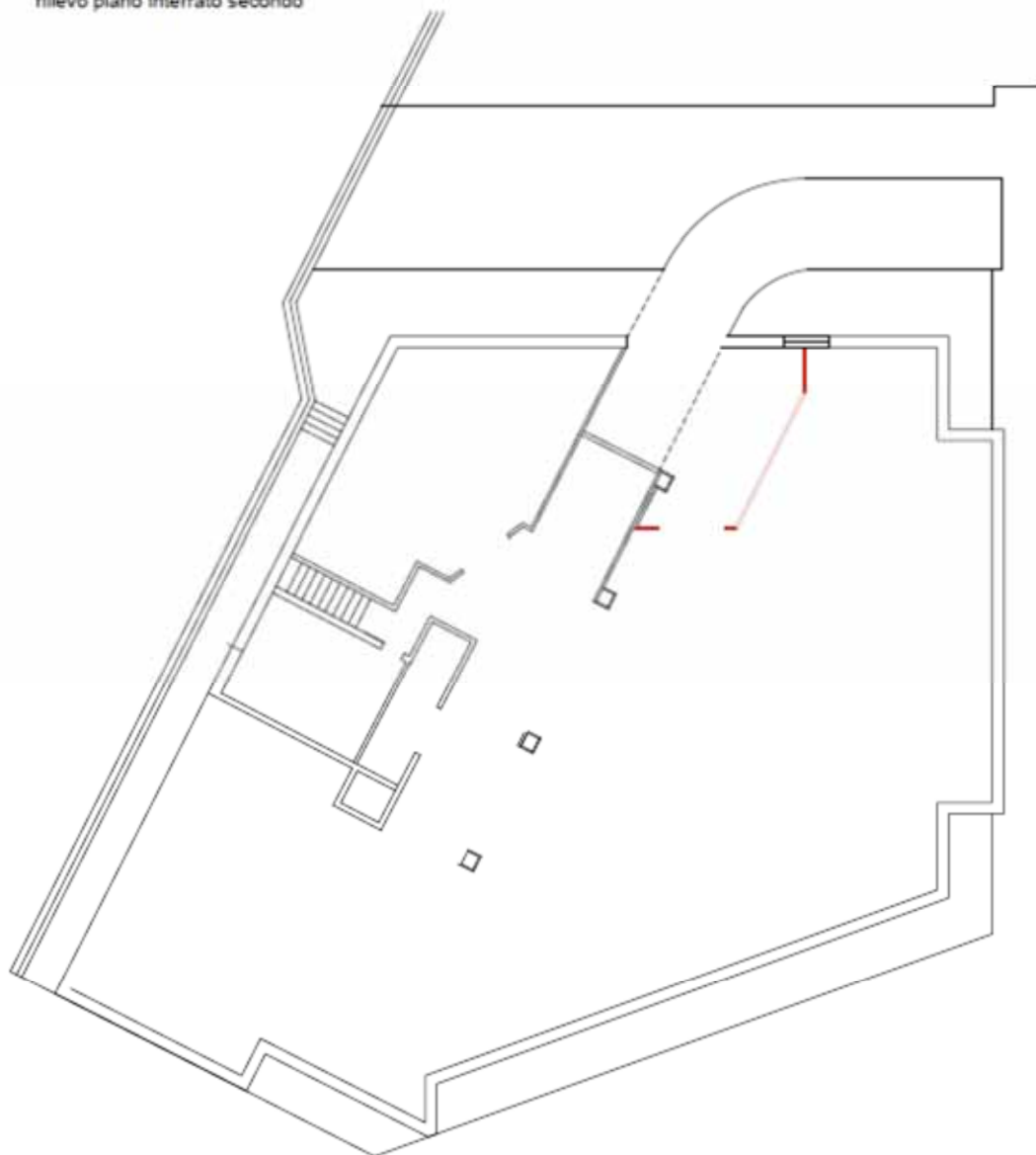
confronto scheda catastale e rilievo piano quarto



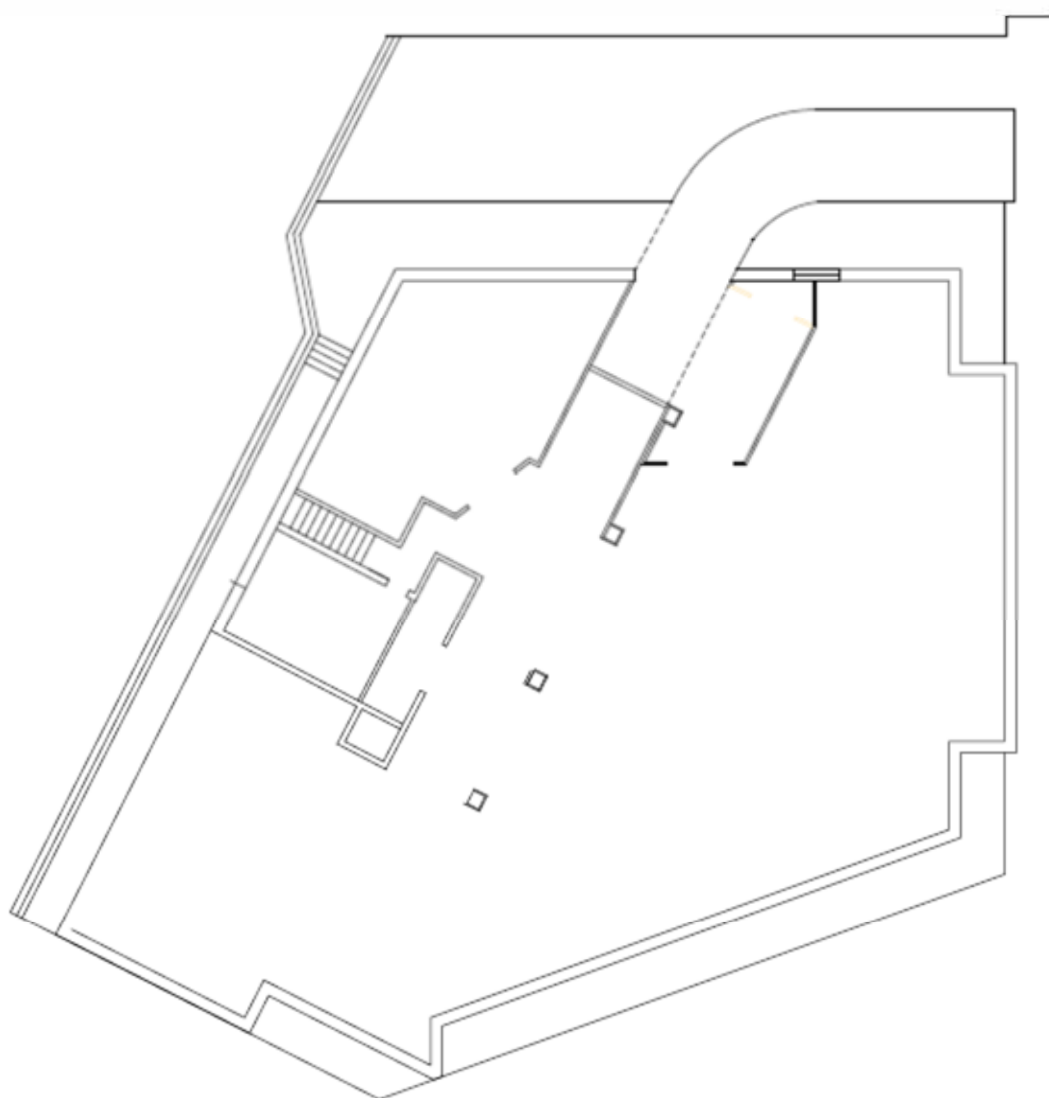
***Interrato***



rilievo piano interrato secondo



confronto scheda catastale e rilievo piano interrato secondo



**ALLEGATO 05: ATTO NOTARILE DI ACQUISTO**





*Horciorius*

Repertorio n. 56

Raccolta n. Esodotto il 14-4-78

COMPRAVENDITA

N. 1570 Reg. Gen.

N. 1425 Reg. Part.

Col presente atto, che resterà depositato tra le mi\_

nute del notaio che ne autenticcherà le firme,

Registrato a BRENG

i sottoscritti signori:

addi

-Vol.

L.

PROCURATORE

la quale interviene nel presente atto in proprio e

quale procuratrice generale dei signori:



in forza di procura generale ricevuta il 2 gennaio 1974, n. 577/124 di repertorio del notaio Catti di Pisogne, registrata a Brescia il giorno 8 gennaio 1974 al n. 134, che in copia autentica rilasciata dall'Archivio Notarile di Brescia, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

tutti in regime patrimoniale di separazione dei beni rispetto ai coniugi relativi, convengono:

ognuno per i propri diritti e tutti per l'intero, vendono, a corpo e non a misura, al signor che acquista, in comune amministrativo di Darfo-Boario Terme, sezione censuaria di Darfo, Viale Tassara - angolo Piazza Lorenzini al civico numero 4/D, le porzioni in seguito descritte, facenti parte del fabbricato condominiale ad uso civili abitazioni,

negozi ed uffici; edificato su terreno di proprietà della parte venditrice giusta atto di compravendita in data 7-2-1972, n.21796 di repertorio del notaio Bazzoni, registrato a Breno il 10-2-1972 al n.941 vol.131 ed ivi trascritto il 10-2-1972 al n.340/311 e contratto di permuta in data 30-10-1974 n.1262 notaio Passari, registrato a Breno il 12-11-1974 al n.1506 vol.2° ed ivi trascritto il 21-11-1974 al n.3878/3464/

Il fabbricato confina nel suo insieme da due lati con proprietà Società Nazionale Ferrovie e Tranvie, da altro lato con area di proprietà comunale, ed infine con Piazza Lorenzini e Viale Tassara da cui accede.

Più precisamente formano oggetto di questa compravendita le seguenti porzioni del citato edificio:

- 1) Appartamento a piano terzo di vani quattro più accessori, interno 27, per metri quadrati centosettantasei e centimetri sessanta (mq.176,60) più metri quadrati cinquantatre e centimetri trentacinque (mq.53,35) di terrazzo, confinanti come in mappa.
- 2) Stenditoio al piano quarto, interno 30, dalla parte del municipio, di metri quadrati diciassette e centimetri sessantanove (mq.17,69), più metri quadrati novanta e centimetri trentasette (mq.90,37) di ter\_



razzo; il tutto confinante come in mappa.

3) Stenditoio al piano quarto, interno 35, dalla parte del municipio, di metri quadrati trentacinque e centimetri quarantanove (mq.35,49), più metri quadrati novantasei e centimetri novantadue (mq.96,92) di terrazzo; il tutto confinante come in mappa.

4) Garage al piano secondo seminterrato, distinto col n. 10, di metri quadrati quarantadue e centimetri sessantasette (mq.42,67), confinante come in mappa. Il tutto non allibrato in catasto, ma regolarmente denunciato giusta planimetrie presentate all'U.T.E. di Brescia in data 16 ottobre 1974 e registrate ai numeri 2215- 2223- 2230- e 2238.

La vendita delle porzioni immobiliari sopra descritte

segue con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti di accesso, passo e transito inerenti, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come fin qui goduti e posseduti dalla parte venditrice ed alla stessa pervenuti (per l'area) in base ai titoli sopra citati e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in tutti i loro elementi costitutivi impegnandosi a rispettarli o farli rispettare e ciò per patto espresso.





I venditori garantiscono la piena proprietà e libera disponibilità degli immobili venduti e la loro libertà da pesi, vincoli ed ipoteche, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli volendo rispondere in caso contrario dell'evizione come per legge.

Proprietà e possesso legale delle porzioni immobiliari acquistate passano da oggi alla parte compratrice con tutti i vantaggi ed oneri relativi.

La parte compratrice dichiara di avere visitato le porzioni immobiliari acquistate e di averle trovate di suo pieno gradimento e di non avere eccezioni o riserve da avanzare al riguardo.

Il prezzo della presente compravendita è stato concordato tra le parti in complessive lire 50.000.000.- (lire cinquantamila) prezzo che viene regolato come infra.



Unitamente alla proprietà esclusiva della porzione sopradescritta vengono trasferite col presente atto alla parte acquirente anche le proporzionali quote di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero edificio quali risultano dal più volte citato atto 30-10-1974 a rogito notaio Passari, dal Codice Civile nonché dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che trovansi allegato sotto.

to la lettera "B" all'atto in autentica notaio Francesco Passari in data 25-11-1974, repertorio n. 1395/353, che la parte acquirente espressamente accetta. Le spese tutte del presente atto, quelle dipendenti e conseguenti, le tasse complementari e suppletive, imposte e contributi di qualsiasi natura, inerenti alla costruzione in oggetto, saranno a carico della parte acquirente anche se accertati posteriormente, dalla data di imposizione.

Le parti dichiarano che quanto forma oggetto del presente atto fa parte di costruzione ad uso di civile abitazione non avente caratteristiche di lusso, costruzione iniziata in data 9-3-1972 e 17-11-1972 (pratica edilizia n. 2473 del comune di Darfo-Boario Terme) ed ultimata regolarmente, come risulta dal certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Darfo Boario Terme, in data sedici -16- maggio - 1977 - n. 1078, ----- per cui i sottoscritti chiedono l'applicazione di ogni beneficio fiscale di legge.

Danno atto le parti che hanno provveduto per proprio conto alle visure cautelative presso gli uffici competenti, di avere richiesto il notaio autenticante di assoluta urgenza e di esonerare chiunque da ogni responsabilità.

Dichiarano ancora i sottoscritti che si trascriverà  
senza ipoteca legale, che tra venditori e compra\_  
tore non sussiste vincolo di parentela in linea ret\_  
ta;

che il prezzo predetto viene così regolato:

£. 22.000.000.- (lire ventidue milioni) la parte  
venditrice dichiara avere già ricevuto dal compra\_  
tore, in favore del quale rilascia quietanza, .  
mentre la rimanente somma sarà versata entro il  
- 31 - trentuno agosto corrente anno.

Per tale somma non decorrono interessi. \_\_\_\_\_

Darfo-

Boario Terme, 3 Aprile 1978

Repertorio N. 56

Raccolta N. 28

Autentica di Firme

- Repubblica Italiana



tutti della cui identità personale io notaio sono  
certo, previa concorde rinunzia, col mio consenso,  
all'assistenza dei testi, hanno apposto in mia pre-  
senza, nel mio studio sito in Darfo Boario Terme  
al Viale Tassara n.4/c, le suestese firme, in calce  
alla sopra estesa scrittura e nel foglio che pre-  
cede.

Darfo Boario Terme, 3 Aprile 1978

*Avv. Saverio Benini*



## **ALLEGATO 06: NOTA DI TRASCRIZIONE**



## Ispezione ipotecaria

Data 21/08/2025 Ora 17:00:47

Pag. 1 - segue

### Ispezione telematica

n. T1 53279 del 21/08/2025

Inizio ispezione 21/08/2025 16:59:01

Richiedente DLRLCU

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 3215

Registro particolare n. 2591

Presentazione n. 10 del 22/05/2012

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO  
Data 21/04/2011  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
DPSS UT TEMPIO PAUSANIA (OT)

Numero di repertorio 191/9990/11  
Codice fiscale -

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE  
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 04/11/2010 Successione testamentaria SI  
Rinuncia o morte di un chiamato -

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune D251 - DARFO BOARIO TERME  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 7  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani  
CIVILE

Immobile n. 2  
Comune D251 - DARFO BOARIO TERME  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 4339 Subalterno 40  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
CIVILE

### Ispezione telematica

n. T1 53279 del 21/08/2025

Inizio ispezione 21/08/2025 16:59:01

Richiedente DLRLCU

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 3215

Registro particolare n. 2591

Presentazione n. 10 del 22/05/2012

Immobile n. 3

Comune D251 - DARFO BOARIO TERME

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura Co - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 4339

Consistenza

Subalterno 15

23 metri quadri

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDE X TESTAMENTO IL FIGLIO

## **ALLEGATO 07: ISPEZIONI IPOTECARIE**

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente DLRLCU

Ispezione n. T53635 del 21/08/2025

### Dati della richiesta

Cognome:  
Nome:  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 21/08/2025  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 06/08/1998  
Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978  
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

1.

\* 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 07/08/1998 al 21/08/2025 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 06/08/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3955 Registro Generale 5423  
Pubblico ufficiale CEMMI GIORGIO Repertorio 101515/12037 del 15/06/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2005 - Registro Particolare 950 Registro Generale 5424  
Pubblico ufficiale

Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 21/08/2025 Ora 17:04:18  
Pag. 2 - Segue

---

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente DLRLCU

Ispezione n. T53635 del 21/08/2025

---

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 218 del 28/03/2025 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2011 - Registro Particolare 1049 Registro Generale 6925  
Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 87970/13378 del 27/10/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/2011 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6926  
Pubblico ufficiale

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3215  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 191/9990 del 21/04/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2016 - Registro Particolare 284 Registro Generale 2030  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2696/2016 del 22/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 522 del 09/03/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 738 Registro Generale 5787  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5509/2017 del 29/09/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 21/08/2025 Ora 17:04:18  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente DLRLCU

Ispezione n. T53635 del 21/08/2025

---

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 520 del 09/03/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2018 - Registro Particolare 575 Registro Generale 4682  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3384/2218 del 31/07/2018  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 219 del 28/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2022 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 6844  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8657 del 30/09/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 220 del 28/03/2025 (CANCELLAZIONE)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2025 - Registro Particolare 549 Registro Generale 697  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 476/2022 del 22/01/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2025 - Registro Particolare 2630 Registro Generale 3308  
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 2936 del 10/04/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

---

---

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente DLRLCUIspezione n. T53416 del 21/08/2025

---

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 21/08/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 06/08/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

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**

1.

2.

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:

Trascrizioni vol. 948 pag. 191

---

**Elenco sintetico delle formalità**

---

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 21/08/2025 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 06/08/1998

---

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1978 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 1570  
Pubblico ufficiale SALVATORE CATTI Repertorio 56/28 del 03/04/1978  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine

Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 21/08/2025 Ora 17:01:46  
Pag. 2 - Segue

---

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente DLRLCU

---

Ispezione n. T53416 del 21/08/2025

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/04/1980 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 1644  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE  
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/1996 - Registro Particolare 540 Registro Generale 6970  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
4. ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/1999 - Registro Particolare 806 Registro Generale 5110  
Pubblico ufficiale GHIDONI PAOLA Repertorio 52070/7278 del 27/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 584 del 11/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/10/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2003 - Registro Particolare 6404 Registro Generale 8419  
Pubblico ufficiale PASSARI FRANCESCO Repertorio 134151/23418 del 05/11/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PIAN CAMUNO(BG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2005 - Registro Particolare 3085 Registro Generale 4225  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9200/2005 del 11/05/2005  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2011 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6926  
Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 87970/13378 del 27/10/2011  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 21/08/2025 Ora 17:01:46  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente DLRLCU

Ispezione n. T53416 del 21/08/2025

---

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2012 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3215  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 191/9990 del 21/04/2011  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in DARFO BOARIO TERME(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

---

**COMUNE DI DARFO BOARIO TERME****Certificato di Residenza**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome

Nome

(C.F.

Risulta iscritto all'indirizzo:

Data 01/08/2025

**L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI DARFO BOARIO TERME  
MARIOTTI FRANCESCA**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

FRANCESCA  
MARIOTTI  
01.08.2025  
12:32:32  
GMT+02:00







**COMUNE DI DARFO BOARIO TERME**

**Certificato di Stato di famiglia**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

All'indirizzo VIALE CARLO TASSARA N. 4  
Comune DARFO BOARIO TERME (BS)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Data 01/08/2025

**L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI DARFO BOARIO TERME  
MARIOTTI FRANCESCA**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

FRANCESCA  
MARIOTTI  
01.08.2025  
FALLIMENTARE - art.  
GMT+02:00





**COMUNE DI DARFO BOARIO TERME**

**Certificato di Residenza**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Data 01/08/2025

**L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI DARFO BOARIO TERME  
MARIOTTI FRANCESCA**

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:  
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972



FRANCESCA  
MARIOTTI  
01.08.2025  
12:33:05  
GMT+02:00

**ALLEGATO 09 RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE PER CONTRATO DI  
LOCAZIONE**



Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Territoriale di Brescia

Brescia, 08/08/2025

**OGGETTO:** richiesta di rilascio di dichiarazione di esistenza/assenza di contratti di locazione registrati ed eventuale rilascio di copia di contratti per immobile urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme

- Sez. DAR Foglio 7 Part. 4339 Sub 7
- Sez. DAR Foglio 7 Part. 4339 Sub 40
- Sez. DAR Foglio 7 Part. 4339 Sub 15

**Esecuzione immobiliare n. 146/2025 - Tribunale di Brescia**

**Debitore esecutato:**

Buongiorno,  
in relazione a quanto sopra, si comunica che per gli immobili in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore esecutato.

**IL CAPO TEAM CONTROLLO ATTI**

Leonardo Raso (\*)  
(firmato digitalmente)

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Giuseppe Malinconico

Ufficio Territoriale di Brescia – Via Sorbanella, 30 – 25125 Brescia

☎ 030 8354111 - ☎ 030 8354200;

E-mail: [ap.Brescia.utBrescia@agenziaentrate.it](mailto:ap.Brescia.utBrescia@agenziaentrate.it) - PEC: [ap.Brescia@pce.agenziaentrate.it](mailto:ap.Brescia@pce.agenziaentrate.it)

**ALLEGATO 10: LETTERA AMMINISTRATORE CONDOMINIO**

**VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA del 25 marzo 2025**

Il giorno 25/03/2025 alle ore 20:00 presso S.C.CONSULENZE DARFO (BS) si è riunita in **CONVOCAZIONE** l'Assemblea **ORDINARIA** dei Comproprietari del fabbricato. Sono intervenuti o rappresentati per delega i Signori: (i presenti sono sottolineati e in carattere grassetto).

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 2,850                 | 55,17         |
| 34,97                 | 90,360        |
| 71,030                | XL 66,450     |
| 157,400               | <u>86,590</u> |
| <u>232,990</u> Delega | 31,200        |
| <u>82,71</u>          | 2,240         |
| <u>86,040</u>         |               |

Essendo intervenuti o rappresentati per delega **04** Condomini su un totale di **13** per complessivi mill. **488,33** del valore totale, il Presidente della seduta eletto nella persona del/la signor/a : dichiara validamente costituita l'Assemblea **ORDINARIA** in **CONVOCAZIONE** essendosi verificati i presupposti tecnico legali dell' art. 66 e 1136 del CODICE CIVILE. Viene eletto a Segretario il signor/a : e si apre la discussione punti all'**Ordine Del Giorno**.

- 1) **DISCUSSIONE ED APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO** Gestione 01/01/2024 - 31/12/2024  
Viene discusso ed approvato il Bilancio Consuntivo Gestione 2024 e la sua ripartizione pari ad euro 25.956,58. Saldo Gestione a Debito pari ad euro 5.061,69;
- 2) **CONFERMA ATTUALE O NUOVA NOMINA AMMINISTRAZIONE** Gestione 01/01/2025 - 31/12/2025  
Viene confermata per la Gestione Amministrativa 2025 la Servizio Casa Consulenze srl nella persona del signor Elio Camossi;
- 3) **DISCUSSIONE ED APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO** Gestione 01/01/2025 - 31/12/2025  
Viene discusso ed approvato il Bilancio Preventivo Gestione 2025 e la sua ripartizione pari ad euro 19.666,50.  
Imputazione Versamenti Gestione 2025:
 

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| 1a RATA A VERSARE Entro il | 31/03/2025; |
| 2a RATA A VERSARE Entro il | 30/06/2025; |
| 3a RATA A VERSARE Entro il | 30/09/2025; |
- 4) **MANUTENZIONE ORDINARIA CONDOMINIALE**  
L'amministrazione è legittimata come da sua nomina alla manutenzione ordinaria dello stabile
- 5) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONDOMINIALE**  
I pochi condomini presenti all'incontro preso atto della scarsa partecipazione alle assemblee condominiali, in modo particolare anche dei condomini che durante la gestione annuale denunciano delle problematiche inerenti lo stabile e le proprietà private, ritengono opportuno abbandonare l'intervento di ristrutturazione di una certa entità come da discussione tenuta nell'incontro assembleare straordinario del 01/10/2024.

Per tale motivazione si ritiene opportuno focalizzare gli interventi sulle manutenzioni ormai non più posticipabili:

- a) Manutenzione straordinaria / rifacimento copertura dello stabile;
- b) Manutenzione straordinaria / rifacimento facciate e parapetti;
- c) Tinteggiatura vano scale

I condomini chiedono all'amministrazione la redazione da parte di un tecnico incaricato di un capitolato di spesa e il recupero di almeno tre offerte da sottoporre al vaglio dei condomini in un incontro assembleare straordinario dedicato.

I condomini presenti si auspicano per il prossimo incontro le presenze necessarie per la costituzione di un quorum deliberativo sufficiente per le opere straordinarie.

Tutti gli altri interventi ipotizzati nell'incontro del 01/10/2024 vengono posticipati a data da destinarsi

Il Presidente

E

Il Segretario

Copia trascritta dal libro verbali assembleari condominiali presente nello studio dell'amministrazione

**Da:**

**Inviato:**

**A:**

**Cc:**

**Oggetto:**

**Allegati:**

Ricevuta condominio Europa 110335278933 01.pdf; Verbale e contabilità  
condominio Europa.pdf

Invio ricevuta di pagamento polizza condominiale e contabilità condominio Europa

Si segnala che ad oggi per la posizione sono stati fatti tre versamenti

1° 604,24 al 03/04/2025

2° 250,00 al 19/05/2025

3° 250,00 al 16/06/2025

Il totale competenze preventivato per la gestione 2025 è pari a euro 2.578,26 decurtando i tre versamenti fatti resta una quota pari a euro 1474,02

Amministrazione Europa

## **ALLEGATO 11: FOTOGRAFIE**



Foto aerea con indicazione della zona



Foto aerea con indicazione dell'edificio



Vista edificio lato Ovest



Vista edificio lato Nord



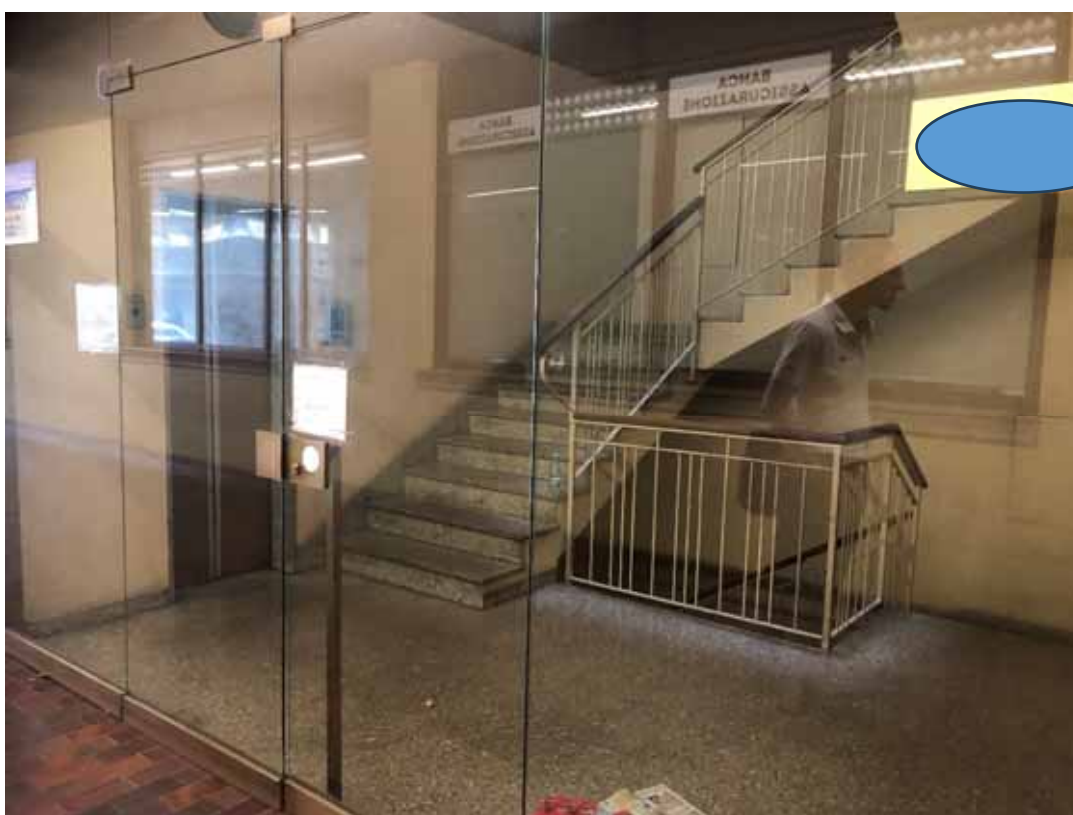
Vista edificio lato Sud



Vista edificio lato Sud-Ovest



Vista rampa di accesso ai box



Vista ingresso comune



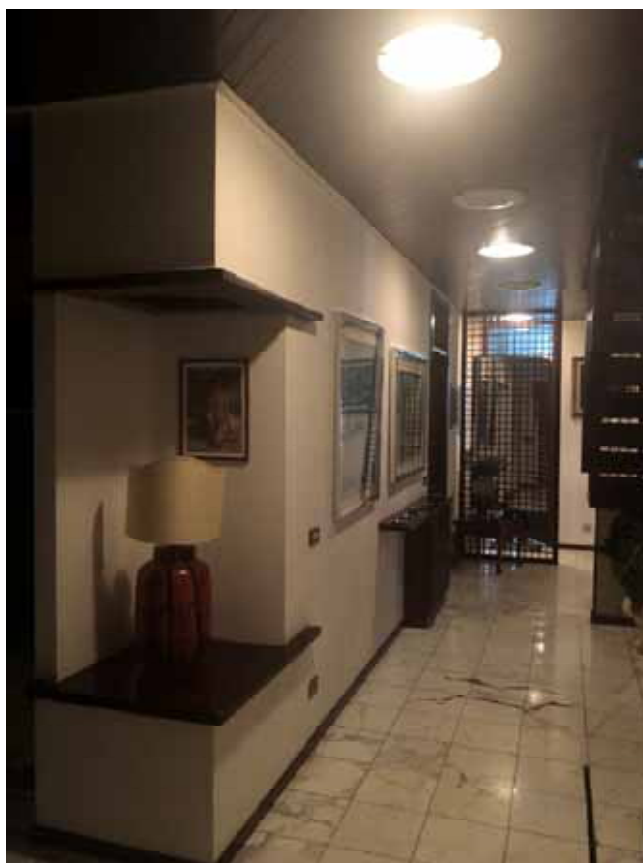
Vista scala comune



Vista passaggio comune



Ascensore comune



Vista ingresso



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista studio



Vista camera matrimoniale



Vista camera



Vista bagno principale



Vista bagno



Scala interna



Balcone esterno lato cucina



Dettaglio porte interne



Dettaglio serramenti esterni



Dettaglio pavimento



Dettaglio porta d'ingresso e impianti



Dettaglio calorifero



Dettaglio caldaia – si noti il tubo passante della proprietà confinante



Balcone chiuso con il serramento senza autorizzazione



Parte del bagno realizzata  
senza concessione edilizia

Piano quarto – terrazza esterna



Parte del bagno realizzata  
senza concessione edilizia

Piano quarto – parte del bagno realizzata senza concessione edilizia



Lavanderia realizzata senza  
concessione edilizia

Piano quarto – terrazza esterna vista lavanderia



Piano quarto – ingresso dalla scala comune



Piano quarto – dettaglio della scala interna



Piano quarto – vista verso la lavanderia



Piano quarto – vista interna



Piano quarto – vista interna



Piano quarto – vista bagno



Piano quarto – vista lavanderia



Vista autorimessa



Vista autorimessa – parte sotto la rampa comune di accesso