

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 424 / 2023

Riunita alla procedura n.        /       

Giudice delegato:       STEFANO FRANCHIONI      

### Anagrafica

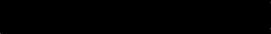
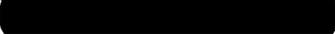
Creditore procedente:

B.T.L. soc. coop.  
BANCA TERRITORIO LOMBARDO CREDITO  
COOPERATIVO Soc. Coop  
Con sede in Brescia - 25124  
Via Sostegno, 58  
C.f. e P.Iva 00053810149

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. MASSIMO IOLITA  
Con Studio in Brescia – 25124  
Via Malta, 7/c  
Tel +39 030 7722688  
Fax +39 030 7701683  
E mail [massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it](mailto:massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato:

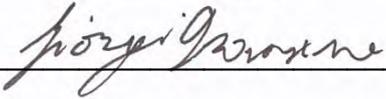
Residente in   
Via   
C.f. 



Esperto incaricato

**ARCH. FRASSINE GIORGIO**  
Via dei Sabbioni, 3 – 25050 - Ome (BS)  
CF FRS GRG 71A29 B157X  
Tel 328 9384934  
Mail frassine.giorgio@gmail.com  
Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it  
Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942



Timbro e firma 

**Date**

Nomina dell'esperto	24 OTT 2023.
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19 MAG 2023.
Data della consegna del rapporto di valutazione	13 GEN 2024.
Udienza per determinazione modalità di vendita	13 FEB 2024.



## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. \_1\_

#### Descrizione sintetica

Il bene oggetto di stima è sito a Ospitaletto, in vicolo Chiese n°8 (Bs).

L'edificio intero è stato oggetto di Ristrutturazione, negli anni 2000/2001, in quanto prima, era un'abitazione rurale con fienile o porticato al piano primo per tenere materiali necessari alla vita contadina del paese. L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

Il Complesso residenziale, è stato ristrutturato nel 2001, attraverso la D.I.A. N.6981/2001.

Nel 11 giugno 2009 si presenta la DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', e dopo 45 giorni si formalizza il Silenzio/Assenso, ottenendo così l'ABITABILITA' del Complesso.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché la struttura residenziale è costituita da 5 unità residenziali.

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo complesso a destinazione residenziale, posto all'interno del centro storico di Ospitaletto. Tale centralità garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

Esso risulta composto da un piccolo cortile, dove sono stati ricavati 3 posti auto scoperti, che collega 2 immobili di piccole dimensioni di cui uno con 2 piani fuori terra, e l'altro con 2 piani fuori terra ed un piano mansarda (immobile dove insiste l'unità esecutata).

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona urbana nel centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'Art. 8.6.3 - Edilizia consolidata di valore ambientale (A3) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Fabbricato, essendo all'interno del perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

In effetti non è considerato di importanza a livello storico, artistico. Le minime restrizioni, sono dovute al fatto di essere all'interno del Nucleo Storico e quindi di avere una coerenza col tessuto edilizio esistente nell'intorno.

L'ingresso pedonale principale avviene tramite un cancello in ferro, ingresso carraio che dà sul cortile interno, dove sono segnati 3 posti auto scoperti ed assegnati a 3 delle 5 unità abitative. Varcato il cancello, sulla destra vi è un porticato di proprietà dell'Unità situata al Piano Terra. Catastalmente, sotto questo porticato, vi è uno spazio comune a tutte le proprietà per raggiungere le scale che portano ai piani superiori.

La scala adibita alla residenza periziata, non è dotata di ascensore.

La proprietà periziata si trova al piano primo dell'immobile.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, in quanto la ristrutturazione del 2001 è stata eseguita bene, non è passato molto tempo e non ha subito modifiche interne.

Forse, l'unico problema sono le pareti perimetrali che sono tutte finestrate e senza ante oscuranti (probabilmente per esigenze di concessione edilizia, dato che precedentemente era un vecchio porticato, il comune ha imposto il non utilizzo di pareti esterne in muratura). Questo comporta un non ottimale isolamento termico con l'esterno, quindi un maggior utilizzo di riscaldamento, considerando il fatto che i serramenti sono meno performanti rispetto a quelli odierni.



L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

### Piano Primo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (blindata), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione. L'impianto planimetrico dell'unità è di modeste dimensioni (bilocale) ed è composta da:

1 Soggiorno con angolo cottura;

1 Disimpegno;

1 Bagno ben tenuto e funzionante (con box doccia);

1 Camera di buone dimensioni anche se non matrimoniale (inferiore ai 14mq richiesti per essere definita camera matrimoniale).

Non vi sono né balconi, né terrazzi.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria

### Pratica in sanatoria in Comune.

La difformità dipende da un diverso dimensionamento della zona d'ingresso nella zona giorno.

L'ingresso è più ampio di circa 1m X 1,50m. Questa metratura è stata acquisita dall'appartamento adiacente.

Anche nel bagno vi è una piccola nicchia di 20cm X 80cm, che non è stata indicata nella pratica edile presentata ai tempi. Trattasi di una modesta difformità, ma già che si sta sistemando la pratica, diventa buona cosa sistemare anche questa differenza.

A livello catastale non mi sembra vi siano discrepanze, dato che le modifiche apportate sono state annotate per entrambe gli appartamenti del piano primo. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare.

Non ritengo vi siano particolari opposizioni o problematiche ulteriori che possano rendere più complessa tale pratica edile.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico, compreso impianto di climatizzazione a mezzo split interni e unità esterne), risultano in condizioni normali. Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; mentre le finiture esterne, soprattutto in merito ai telai dei serramenti esterni - necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decappate dal sole e dagli agenti atmosferici.

L'intero immobile avrebbe bisogno di essere ritinteggiato, ma è una decisione spettante a tutti i proprietari del condominio.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è autonoma.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.



Piano Terra.

Mediante scala condominiale, dall'appartamento ci si collega al cortile del piano terra. Una volta usciti dal vano scala, ci si trova nel cortile, una zona scoperta dove vi sono i 3 posti auto, che risultano comodi da utilizzare in quanto molto vicini alle abitazioni.

Peccato che questi posti auto, avendo dimensioni risicate (larghezza di poco superiore ai 2m) e considerando la difficoltà di manovra per entrare ed uscire (in quanto il cortile è di modeste dimensioni), risultano di difficile utilizzo, soprattutto se fossero utilizzati in contemporanea. Con le auto odierne, se parcheggiassero tutte le 3 auto si farebbe fatica ad entrare ed uscire (soprattutto con auto di grandi dimensioni).

In relazione al posto auto scoperto, non ho notato difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune ed in catasto, quindi non sarà necessaria alcuna Pratica in Sanatoria.

Ubicazione	Vicolo Chiese 8 – Ospitaletto (BS)	
Identificativi catastali	<b>UNITA' UFFICIO:</b> Catasto Fabbr. – Comune di Ospitaletto Sez. NCT- Fg.3- Part.356- Sub.3  <b>POSTO AUTO SCOPERTO:</b> Catasto Fabbr. – Comune di Ospitaletto Sez. NCT- Fg.3- Part.356- Sub.7	
Quota di proprietà	██████████	(esecutato) – proprietà per 1/1
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2002) a favore di ██████████ (quota parte di 1/1) Atto tra vivi – Compravendita	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore dell'immobile in libero mercato	<b>80.000,00 €</b>	
Più probabile valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>68.000,00 €</b>	
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	<u>Si rileva alla data della stima una situazione di parziale CONTRAZIONE del ciclo immobiliare che limita la commerciabilità nel lungo periodo.</u>	



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 29

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità <  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1  
TRASCRIZIONE del 18/02/2013 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 5739  
Pubblico ufficiale PETROBONI TOMASO Repertorio 89146 del 19/12/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2  
ISCRIZIONE del 18/02/2013 - Registro Particolare 785 Registro Generale 5740  
Pubblico ufficiale CUSCITO LEONARDO Repertorio 509/316 del 13/02/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3  
ISCRIZIONE del 19/10/2015 - Registro Particolare 6269 Registro Generale 35620  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2096/2215 del 15/10/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 6835 del 19/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

4  
ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 7699 Registro Generale 44041  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2146/2215 del 11/12/2015  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 6836 del 19/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



5

ISCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 8629 Registro Generale 49843  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3598/2218 del 13/11/2018  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 6837 del 19/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

6

TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 27965 Registro Generale 40248  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7988 del 11/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## Indice

### LOTTO 1

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile .....	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	18
4.	Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup> .....	27
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup> .....	27
4.2	Rispondenza catastale <sup>76</sup> .....	30
4.3	Verifica della titolarità <sup>77</sup> .....	32
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente <sup>78</sup> .....	34
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	35
7.	Analisi estimativa.....	36
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	40
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	41
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	42
11.	Bibliografia .....	43
12.	Note di riferimento .....	44



# LOTTO NR. 1

## 1 IMMOBILE RESIDENZIALE, 1 POSTO AUTO SCOPERTO,

### 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (29/11/2023);

Ispezione ipotecaria (10/01/2024);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (NON VI SONO CONTRATTI)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (30/11/2023).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Ospitaletto e visione degli atti (15/01/2024).

Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe (NON VI SONO RESIDENTI).

Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (L'IMMOBILE NON E' GESTITO DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE).



**2. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>****Localizzazione<sup>2</sup>**

- Provincia BRESCIA
- Comune OSPITALETTO
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza VICOLO CHIESE
- Civico n. 8

**Zona**

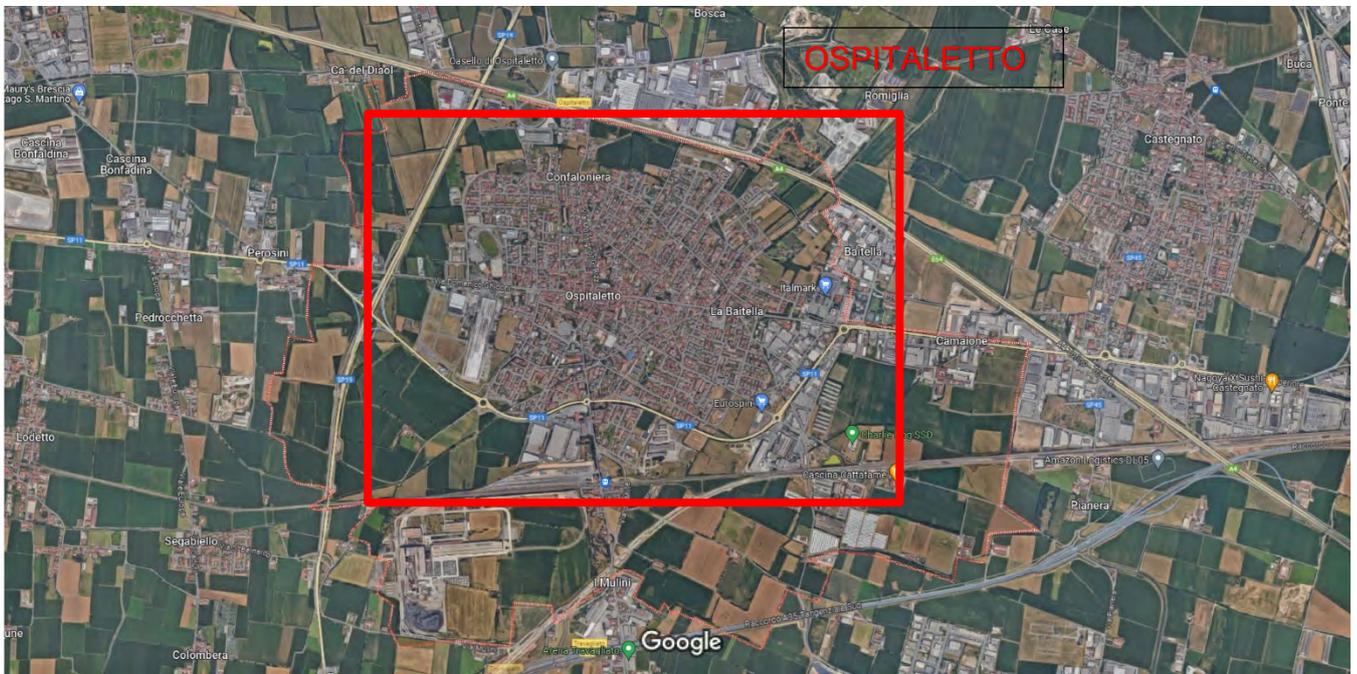
- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
- agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale



## Mappa geografica

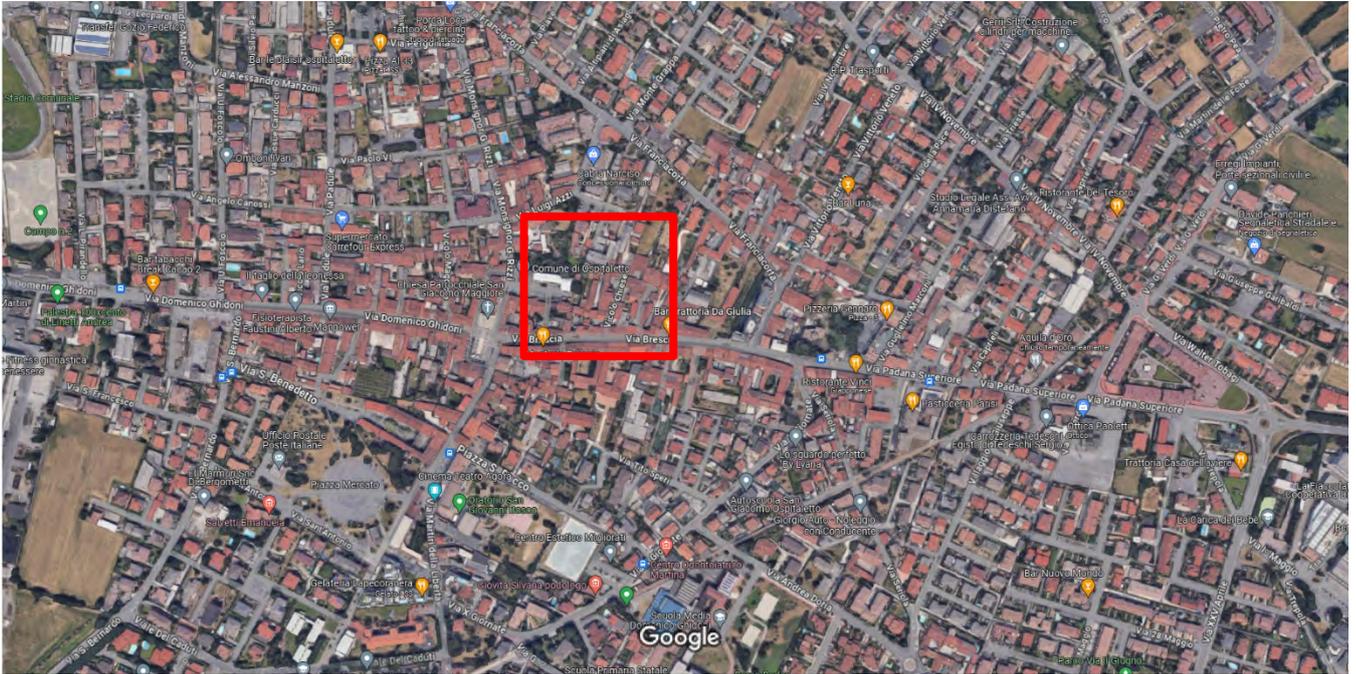


Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 TerraMetrics, Dati cartografici ©2024 1 km



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Airbus, CNES / Airbus, European Space Imaging, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 200 m





Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 50 m



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 20 m





Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 10 m



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 5 m



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

 **Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

 **Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

 **Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (antico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- ufficio o studio professionale
- auto rimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



**Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : Struttura intelaiata in C.A.
- Solai : Solai in legno e calcestruzzo.
- Copertura : Struttura in travi e travetti in legno.  
Copertura in Coppi rossi.
- Murature perimetrali : In Laterizio piani fuori terra.
- Coibentazioni/Isolamenti : Non Presenti.
- Divisori tra unità : Muratura in laterizio.
- Infissi esterni : In legno e vetro doppia camera, senza antoni.
- Infissi interni : Porte in Legno verniciate.  
Portoncino d'ingresso blindato.
- Pavimenti e rivestimenti : In Ceramica nell'appartamento.  
Posto auto scoperto in porfido a spacco.  
Negli esterni parti comuni: in porfido a spacco.
- Impianto riscaldamento : Autonomo con Caldaia a Gas (nell'autorimessa) e radiatori.
- Impianto sanitario : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia.
- Impianto gas : Presente.
- Impianto elettrico : Presente.
- Impianto climatizzazione : Presente.
- Altri impianti :

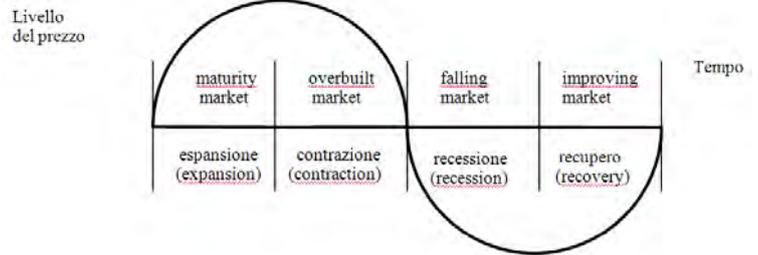


- Allaccio fognatura : Fognatura comunale.
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : Prospetti in Intonaco.  
 Aggetti del tetto in legno.  
 Canali di gronda in lamiera preverniciata;  
 Pluviali e scossaline in lamiera preverniciata.  
 Copertura con coppi rossi.  
 Ringhiere e parapetti in ferro color antracite.
- N. totale piani : Intero fabbricato su 2 piani fuori terra.
- Altro :
- Dimensione** <sup>15</sup>  Piccola  
 Media  
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>  Lato acquirente  
 Privato  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente
- Lato venditore  
 Privato  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente
- Forma di mercato**<sup>17</sup>  Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>  
 Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>  
 Oligopolio<sup>20</sup>  
 Monopolio<sup>21</sup>  
 Monopolio bilaterale<sup>22</sup>
- Filtering**<sup>23</sup>  Assente  
 Up  
 Down



**Fase del mercato immobiliare<sup>24</sup>**

- Recupero<sup>25</sup>  
 Espansione<sup>26</sup>  
 Contrazione<sup>27</sup>  
 Recessione<sup>28</sup>

 **Altro**

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

Il bene oggetto di stima è sito a Ospitaletto, in vicolo Chiese n°8 (Bs).

L'edificio intero è stato oggetto di Ristrutturazione, negli anni 2000/2001, in quanto prima, era un'abitazione rurale con fienile o porticato al piano primo per tenere materiali necessari alla vita contadina del paese. L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

Il Complesso residenziale, è stato ristrutturato nel 2001, attraverso la D.I.A. N.6981/2001.

Nel 11 giugno 2009 si presenta la DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', e dopo 45 giorni si formalizza il Silenzio/Assenso, ottenendo così l'ABITABILITA' del Complesso.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché la struttura residenziale è costituita da 5 unità residenziali.

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo complesso a destinazione residenziale, posto all'interno del centro storico di Ospitaletto. Tale centralità garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

Esso risulta composto da un piccolo cortile, dove sono stati ricavati 3 posti auto scoperti, che collega 2 immobili di piccole dimensioni di cui uno con 2 piani fuori terra, e l'altro con 2 piani fuori terra ed un piano mansarda (immobile dove insiste l'unità eseguita).

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona urbana nel centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'Art. 8.6.3 - Edilizia consolidata di valore ambientale (A3) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Fabbricato, essendo all'interno del perimetro del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), ha limitazioni paesistiche comunali, ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

In effetti non è considerato di importanza a livello storico, artistico. Le minime restrizioni, sono dovute al fatto di essere all'interno del Nucleo Storico e quindi di avere una coerenza col tessuto edilizio esistente nell'intorno.

L'ingresso pedonale principale avviene tramite un cancello in ferro, ingresso carraio che dà sul cortile interno, dove sono segnati 3 posti auto scoperti ed assegnati a 3 delle 5 unità abitative. Varcato il cancello, sulla destra vi è un porticato di proprietà dell'Unità situata al Piano Terra. Catastalmente, sotto questo porticato, vi è uno spazio comune a tutte le proprietà per raggiungere le scale che portano ai piani superiori.

La scala adibita alla residenza periziata, non è dotata di ascensore.

La proprietà periziata si trova al piano primo dell'immobile.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, in quanto la ristrutturazione del 2001 è stata eseguita bene, non è passato molto tempo e non ha subito modifiche interne.

Forse, l'unico problema sono le pareti perimetrali che sono tutte finestrate e senza ante oscuranti (probabilmente per esigenze di concessione edilizia, dato che precedentemente era un vecchio porticato, il comune ha imposto il non utilizzo di pareti esterne in muratura). Questo comporta un non ottimale isolamento termico con l'esterno, quindi un maggior utilizzo di riscaldamento, considerando il fatto che i serramenti sono meno performanti rispetto a quelli odierni.



L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

### Piano Primo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (blindata), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione. L'impianto planimetrico dell'unità è di modeste dimensioni (bilocale) ed è composta da:

1 Soggiorno con angolo cottura;

1 Disimpegno;

1 Bagno ben tenuto e funzionante (con box doccia);

1 Camera di buone dimensioni anche se non matrimoniale (inferiore ai 14mq richiesti per essere definita camera matrimoniale).

Non vi sono né balconi, né terrazzi.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria

### Pratica in sanatoria in Comune.

La difformità dipende da un diverso dimensionamento della zona d'ingresso nella zona giorno.

L'ingresso è più ampio di circa 1m X 1,50m. Questa metratura è stata acquisita dall'appartamento adiacente.

Anche nel bagno vi è una piccola nicchia di 20cm X 80cm, che non è stata indicata nella pratica edile presentata ai tempi. Trattasi di una modesta difformità, ma già che si sta sistemando la pratica, diventa buona cosa sistemare anche questa differenza.

A livello catastale non mi sembra vi siano discrepanze, dato che le modifiche apportate sono state annotate per entrambe gli appartamenti del piano primo. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare.

Non ritengo vi siano particolari opposizioni o problematiche ulteriori che possano rendere più complessa tale pratica edile.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente sin dalla sua realizzazione e risulta essere a tutt'oggi costantemente mantenuto.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico, compreso impianto di climatizzazione a mezzo split interni e unità esterne), risultano in condizioni normali. Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; mentre le finiture esterne, soprattutto in merito ai telai dei serramenti esterni - necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decappate dal sole e dagli agenti atmosferici.

L'intero immobile avrebbe bisogno di essere ritinteggiato, ma è una decisione spettante a tutti i proprietari del condominio.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è autonoma.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.



Piano Terra.

Mediante scala condominiale, dall'appartamento ci si collega al cortile del piano terra. Una volta usciti dal vano scala, ci si trova nel cortile, una zona scoperta dove vi sono i 3 posti auto, che risultano comodi da utilizzare in quanto molto vicini alle abitazioni.

Peccato che questi posti auto, avendo dimensioni risicate (larghezza di poco superiore ai 2m) e considerando la difficoltà di manovra per entrare ed uscire (in quanto il cortile è di modeste dimensioni), risultano di difficile utilizzo, soprattutto se fossero utilizzati in contemporanea. Con le auto odierne, se parcheggiassero tutte le 3 auto si farebbe fatica ad entrare ed uscire (soprattutto con auto di grandi dimensioni).

In relazione al posto auto scoperto, non ho notato difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune ed in catasto, quindi non sarà necessaria alcuna Pratica in Sanatoria.

**Identificazione catastale<sup>31</sup>**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario                                       | Ospitaletto (G170)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto                                      | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 3<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 356<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Identificativo Fabbricato (POSTO AUTO SCOPERTO)</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 3<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 356<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 7 |
| <input type="checkbox"/> <b>Identificativo Terreno</b>                                     | <input type="checkbox"/> Sezione<br><input type="checkbox"/> Foglio<br><input type="checkbox"/> Particella  |

**Confini**

Indicare i confini catastali della particella 9

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | Mapp. 351                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | Mapp. 357                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mapp. 362 – 365                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | VICOLO CHIESE (strada comunale) |



**Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore NO
- Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 30/11/2023

**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda  
 SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda  
 SEN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

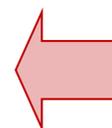
**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m2   53,00  

Superficie secondarie	m2	Indice mercantile <sup>35</sup>
<input type="checkbox"/> Balcone	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	_____ , _____	_____ %



<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box)	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m2	_____ <b>9,00</b> _____	_____ <b>40</b> %
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m2	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/>	Altro	m2	_____ , _____	_____ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**m<sup>2</sup> 56,60**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona centrale al paese, su una via di basso scorrimento, molto tranquilla;
- La qualità dell'edificio nella singola unità. L'abitazione, si presenta bene e ben ristrutturato internamente. I materiali di finitura sono stati scelti con criterio.
- La possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso e trasformarlo in ufficio.
- Il posto auto scoperto, che se anche di piccole dimensioni, risulta uno spazio fruibile in vari modi, dato che in quella zona i parcheggi sono pochi.

caratteristiche negative sono:

- La qualità dell'edificio, nel suo complesso, che si estranea dalla tipologia edificatoria del centro storico che lo circonda;



- Le pareti esterne dell'abitazione, che essendo tutte vetrate, creano difficoltà di riscaldamento, e di arredo interno;
- I telai dei serramenti esterni necessiterebbero di intervento per il ripristino delle superfici decappate dal sole e dagli agenti atmosferici. Meglio sarebbe cambiare le pareti vetrate;
- L'edificio avrebbe bisogno di una ritinteggiatura;
- Il posto auto scoperto che risulta di dimensioni minime per essere agevolmente utilizzato con gli autoveicoli odierni.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano<sup>43</sup>

PIANO PRIMO (ABITAZIONE)  
PIANO TERRA (POSTO AUTO SCOPERTO)

Ascensore<sup>44</sup>

- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_

N. servizi<sup>45</sup>

- \_\_1\_\_
- W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno elettrico  
 Vetustà del bagno (anni) \_2001\_

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) \_2001\_  
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato  
 Autonomo



## Alimentazione:

- metano  
 gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore  
 biocombustibili  
 teleriscaldamento

## Elementi radianti

- radiatori  
 pavimento/soffitto  
 aria (VENTILCONVETTORI)  
 altro

 Condizionamento

- Presente : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Predisposizione : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente

## Se presente indicare se

- Totale  
 Parziale : vetustà (anni) \_\_\_\_\_

 Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente

 Elettrico

- Presente : vetustà (anni) \_2001\_\_\_\_  
 Assente

 Idraulico

- Presente : vetustà (anni) \_2001\_\_\_\_  
 Assente

 Antifurto

- Presente : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente

 Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente

 Impianto geotermico

- Presente : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente



- Domotica  Presente : vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>  Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>
- Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>  Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>
- Classe energetica  Classe desunta dall'ACE  
 A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G  
 Non desumibile  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>  Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>



- Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>
- Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>60</sup>  
 Massimo<sup>61</sup>
- Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>
- Minimo<sup>63</sup>  
 Medio<sup>64</sup>  
 Massimo<sup>65</sup>
- Funzionalità dell' immobile**<sup>66</sup>
- Minimo<sup>67</sup>  
 Medio<sup>68</sup>  
 Massimo<sup>69</sup>
- Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>
- Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>
- Altro**



## 4. Audit documentale e Due Diligence<sup>74</sup>

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale** fine '800/2001  
 ristrutturazione di tutto l'immobile nel 2001

- Fabbricato successivo 01/09/1967 IN QUANTO RISTRUTTURATO COMPLETAMENTE NEL 2001
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)  
 D.I.A. 6731/1 DEL 2000 - RISTRUTTURAZIONE (ARCHIVIATA)  
 D.I.A. 6981 DEL 2001 – RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO PROPRIETA'

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in Sanatoria

Condonò edilizio

Certificato di Abitabilità

Presente:

Richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. n.13407 del 11/06/2009. Silenzio/Assenso dopo 45 giorni.

Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

D.I.A. 6731/1 DEL 2000

D.I.A. 6981 DEL 2001

Richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. n.13407 del 11/06/2009

Fonte documentazione visionata

Comune di Ospitaletto (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)   16  /  01  /  2024  



**Situazione urbanistica**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente<br><input type="checkbox"/> Adottato                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi della convenzione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi dell'atto         |

**Limitazioni urbanistiche**

Nel P.G.T.: Piano Delle Regole - "Art. 8.6.3 Edilizia consolidata di valore ambientale (A3)".

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si, quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si, quali |

**Altro**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvovati ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria una Pratica in Sanatoria.

La difformità dipende da un diverso dimensionamento della zona d'ingresso nella zona giorno. L'ingresso è più ampio di circa 1m X 1,50m. Questa metratura è stata acquisita dall'appartamento adiacente.

Anche nel bagno vi è una piccola nicchia di 20cm X 80cm, che non è stata indicata nella pratica edile presentata ai tempi.

Ritengo la suddetta Sanatoria sia l'unica strada percorribile, in quanto non reputo verosimile demolire la parete divisoria tra le 2 abitazioni, erroneamente posizionata e ricostruirla nella posizione originale. La seconda soluzione, avrebbe necessità anche di spostare le scale comuni e la porta d'ingresso.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 1.500,00 (circa 1.000,00€ per la sanzione e circa 500,00€ per la realizzazione della pratica edile).

**Note**

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



## 4.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

### Immobili identificati in mappa al:

Comune Ospitaletto                      Sezione \_NCT\_                      Foglio \_3\_                      particella \_356\_

#### UNITA' PRINCIPALE

Sub. 3      categoria A/2      classe 3                      consistenza 2,5 vani                      Rendita € 193,67

#### POSTO AUTO SCOPERTO

Sub. 7      categoria C/6                      classe 1                      consistenza 9mq                      Rendita € 16,73

#### Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate  
Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio prov. di Brescia

#### Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa)                      \_29\_ / \_11\_ / \_2023\_



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € .....

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 4.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

##### A) Immobili principali, ovvero:

- Sezione NCT, Foglio 3, particella 356, Sub. 3 (RESIDENZA PIANO PRIMO)
- Sezione NCT, Foglio 3, particella 356, Sub. 7 (POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA)

#### Titolo di provenienza

#### Rogito notarile (2002) a favore di Sardini Domenico

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Petroboni Tomaso
- Data atto: : 05/11/202002
- Repertorio : 98152
- Estremi registrazione :
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.50135 e reg. particolare 32274 il 11/11/2002

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

#### Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:



- Vincoli  No  
 Si se Si, quali
- Oneri  No  
 Si se Si, quali
- Pesi  No  
 Si se Si, quali
- Gravami  No  
 Si se Si, quali

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

- Tipo di contratto  
 €/anno  
 Rata  
 Durata in anni  
 Scadenza contratto  
 Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì  
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa)   10  /  01  /  2024  



**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che non siamo in un'area da tutelare;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
  - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
  - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
  - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.



**6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1

TRASCRIZIONE del 18/02/2013 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 5739  
Pubblico ufficiale PETROBONI TOMASO Repertorio 89146 del 19/12/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

2

ISCRIZIONE del 18/02/2013 - Registro Particolare 785 Registro Generale 5740  
Pubblico ufficiale CUSCITO LEONARDO Repertorio 509/316 del 13/02/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3

ISCRIZIONE del 19/10/2015 - Registro Particolare 6269 Registro Generale 35620  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2096/2215 del 15/10/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 6835 del 19/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

4

ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 7699 Registro Generale 44041  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2146/2215 del 11/12/2015  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 6836 del 19/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

5

ISCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 8629 Registro Generale 49843  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3598/2218 del 13/11/2018  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 6837 del 19/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

6

TRASCRIZIONE del 15/09/2023 - Registro Particolare 27965 Registro Generale 40248  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7988 del 11/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Massimo Iolita per conto della B.T.L. soc. coop. (BANCA TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop), per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'"atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione



**Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

**Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

**Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:**

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2022) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2023)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.



<b>LOTTO 1</b>				
<b>VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, E POSTO AUTO SCOPERTO, VICOLO CHIESE 8, OSPITALETTO (BS)</b>				
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima				
Sez. Urb. NCT Foglio 3 particella 356		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
<b>SUB.3 - A/2</b>	edificio			
	piano primo			
	abitazione (100%)	53,00 mq	53,00 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 3			53,00 mq
				Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 3
				53,00 mq
Sez. Urb. NCT Foglio3 particella 356		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
<b>SUB.7 - C/6</b>	edificio			
	piano terra			
	posto auto scoperto (40%)	9,00 mq	3,60 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 7			9,00 mq
				Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 7
				3,60 mq
<b>Valore economico immobile ESECUTATO</b>				
da "listino dei valori degli immobili (ANNO 2022)" e da "quotazioni immobiliari OMI (1/2023)"				
		mq commerciali	€/mq	totale €
SUB.3	Valore Immobile oggetto di stima	53,00 mq	<b>1.450,00 €</b>	= <b>76.850,00 €</b>
SUB.7	Valore Immobile oggetto di stima	3,60 mq		= <b>5.220,00 €</b>
<b>Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 3 particella 356 sub. 3/7)</b>				<b>= 82.070,00 €</b>
<b>SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE</b>				
COSTO PER SANARE LE IRREGOLARITA' DELL'IMMOBILE		SPESE CONDOMINIALI (NON PRESENTI)		€ IMMOBILE
LOTTO 1	<b>-€ 1.500,00</b>	€ 0,00 =		<b>€ 80.570,00</b>
<b>Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 (Sez. Urb. NCT Foglio 3 particella 356 sub. 3/7)</b>				<b>= 80.570,00 €</b>

**Unità indivisa €80.570,00 arrotondato in €80.000,00 (euro Ottantamila/00)**

L'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente, né in questa fase, né poi.

Non vi sono "Spese condominiali", mentre si avranno delle spese EXTRA per eseguire la pratica in sanatoria per le irregolarità edili, precedentemente spiegate.



## **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

### **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1**

**Unità indivisa            € 80.000,00 - 15% = € 68.00,00 (euro Sessantottomila/00)**



**8. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO \_1\_**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al: Sez. NCT Foglio 3 Particella 356

**UNITA' PRINCIPALE**

Sub. 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 2,5 vani Rendita € 193,67

**POSTO AUTO SCOPERTO**

Sub. 7 categoria C/6 classe 1 consistenza 9mq Rendita € 16,73

Il più probabile **valore in libero mercato** della PROPRIETA' viene di fatto quantificato in **€ 80.000,00** (diconsi Euro Ottantamila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della PROPRIETA', viene quantificato in **€ 68.000,00** (diconsi Euro Sessantottomila/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, cortili spazi di manovra, aiuole.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- 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.



Timbro e firma

*Giorgio Frassine*

Data rapporto valutazione: 19/GEN/2024

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

## INDICE RACCOLTA ALLEGATI:

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI .....	51
ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI .....	58
COMUNE DI OSPITALETTO (BS)- TITOLI AUTORIZZATIVI .....	62
P.G.T. VIGENTE.....	64
ESTRATTO MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO.....	66
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI .....	68
ISPEZIONI IPOTECARIE .....	70
LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI (ANNO 2022) E QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (N°1/2023) .....	72
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI.....	74



## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*



## 12. Note di riferimento

<sup>1</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>2</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

<sup>5</sup> *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

<sup>9</sup> *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

<sup>12</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>13</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>14</sup> *Lofi: può essere anche un attico.*

<sup>15</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

<sup>16</sup> *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

<sup>17</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

<sup>18</sup> *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

<sup>19</sup> *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

<sup>20</sup> *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

<sup>21</sup> *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

<sup>22</sup> *Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*

<sup>23</sup> *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*

<sup>24</sup> *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

<sup>25</sup> *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

<sup>26</sup> *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

<sup>27</sup> *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

<sup>28</sup> *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

<sup>29</sup> *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

<sup>30</sup> *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

<sup>31</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

<sup>32</sup> *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

<sup>33</sup> *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*

<sup>34</sup> *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*

<sup>35</sup> *Rapporto mercantile superficario ( $\pi$ ) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $p_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $p_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = p_i : p_1$*

<sup>36</sup> *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*

<sup>37</sup> *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*

<sup>38</sup> *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*

<sup>39</sup> *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*

<sup>40</sup> *Sgombro: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*

<sup>41</sup> *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*

<sup>42</sup> *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S_1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$*

<sup>43</sup> *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

<sup>44</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

<sup>45</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>46</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>47</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

<sup>48</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>49</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>50</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>51</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>52</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>53</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>54</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>55</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

- <sup>56</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*
- <sup>57</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- <sup>58</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>59</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- <sup>60</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- <sup>61</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*
- <sup>62</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>63</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*
- <sup>64</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*
- <sup>65</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*
- <sup>66</sup> *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>67</sup> *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*
- <sup>68</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*
- <sup>69</sup> *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*
- <sup>70</sup> *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>71</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*
- <sup>72</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*
- <sup>73</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*
- <sup>74</sup> *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*  
*Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*
- <sup>75</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*  
 - *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

<sup>76</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

<sup>77</sup> Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

<sup>78</sup> A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
  - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
  - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

<sup>79</sup> Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>80</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>81</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>82</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>83</sup> *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

<sup>84</sup> *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

<sup>85</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

<sup>86</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

<sup>87</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

<sup>88</sup> *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

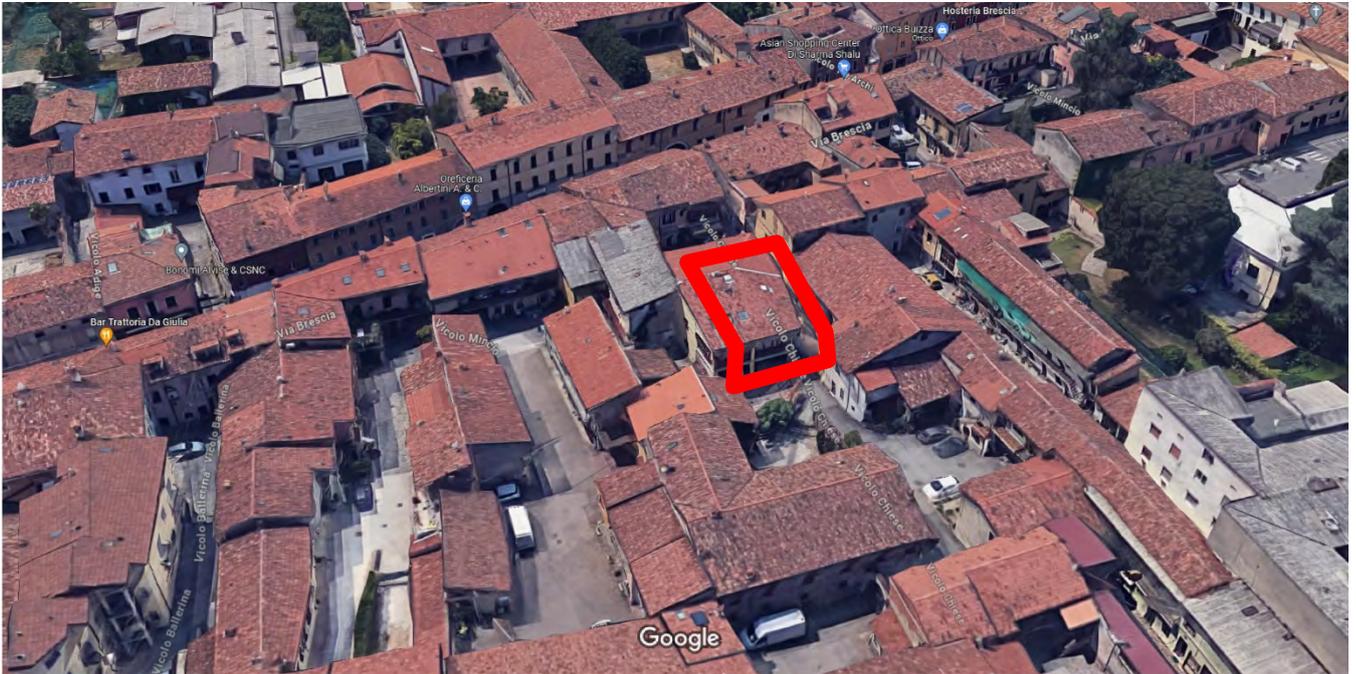


# RACCOLTA ALLEGATI



## **ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI**





Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 5 m



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 5 m





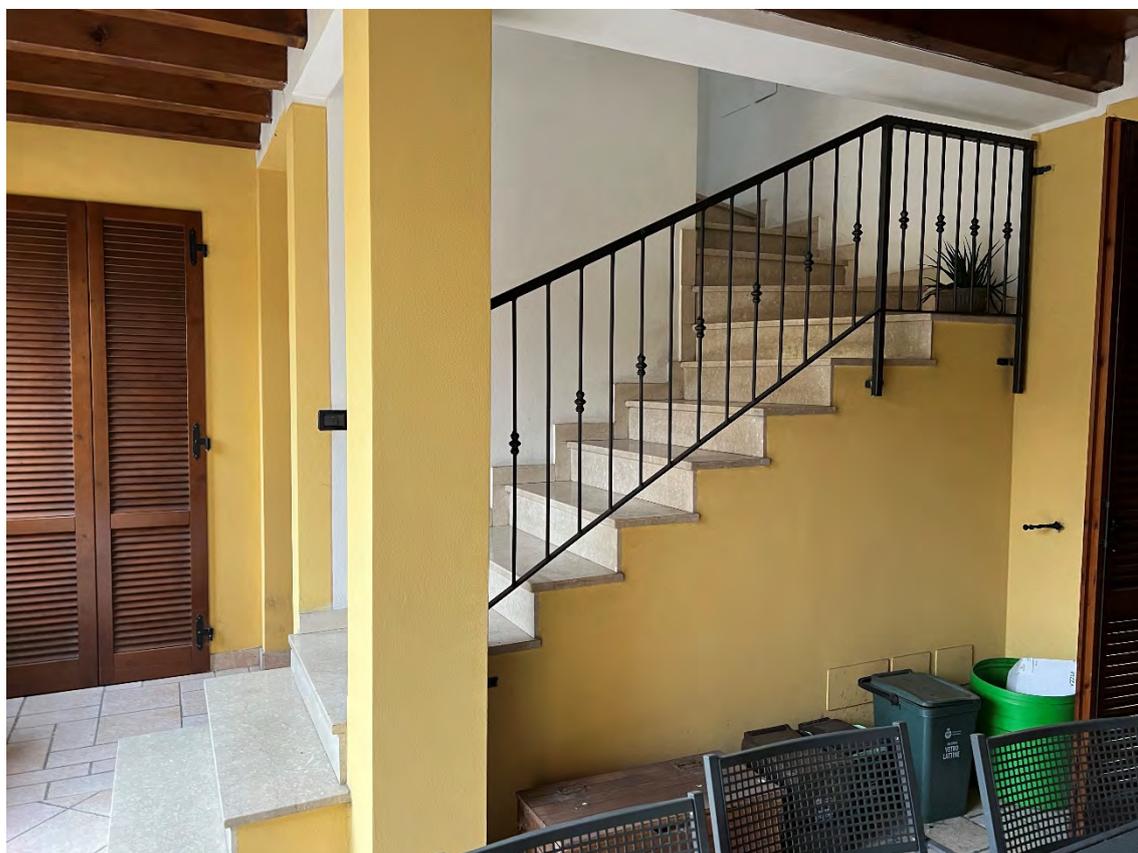


Posto auto scoperto



Cancello ingresso  
Carraio/pedonale









## **ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI**









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI OSPITALETTO BRESCIANO, VIA CHIESE  
N°6/8 - N.C.T.R. FG.3 - MAPP. 354-355-356-363.

A) VISTA VIA CHIESE.



B) VISTA LATO NORD - Fabbricato Principale.



C) VISTA LATO EST - Fabbricato Principale.



D) VISTA LATO OVEST - Futuro appartamento "E".



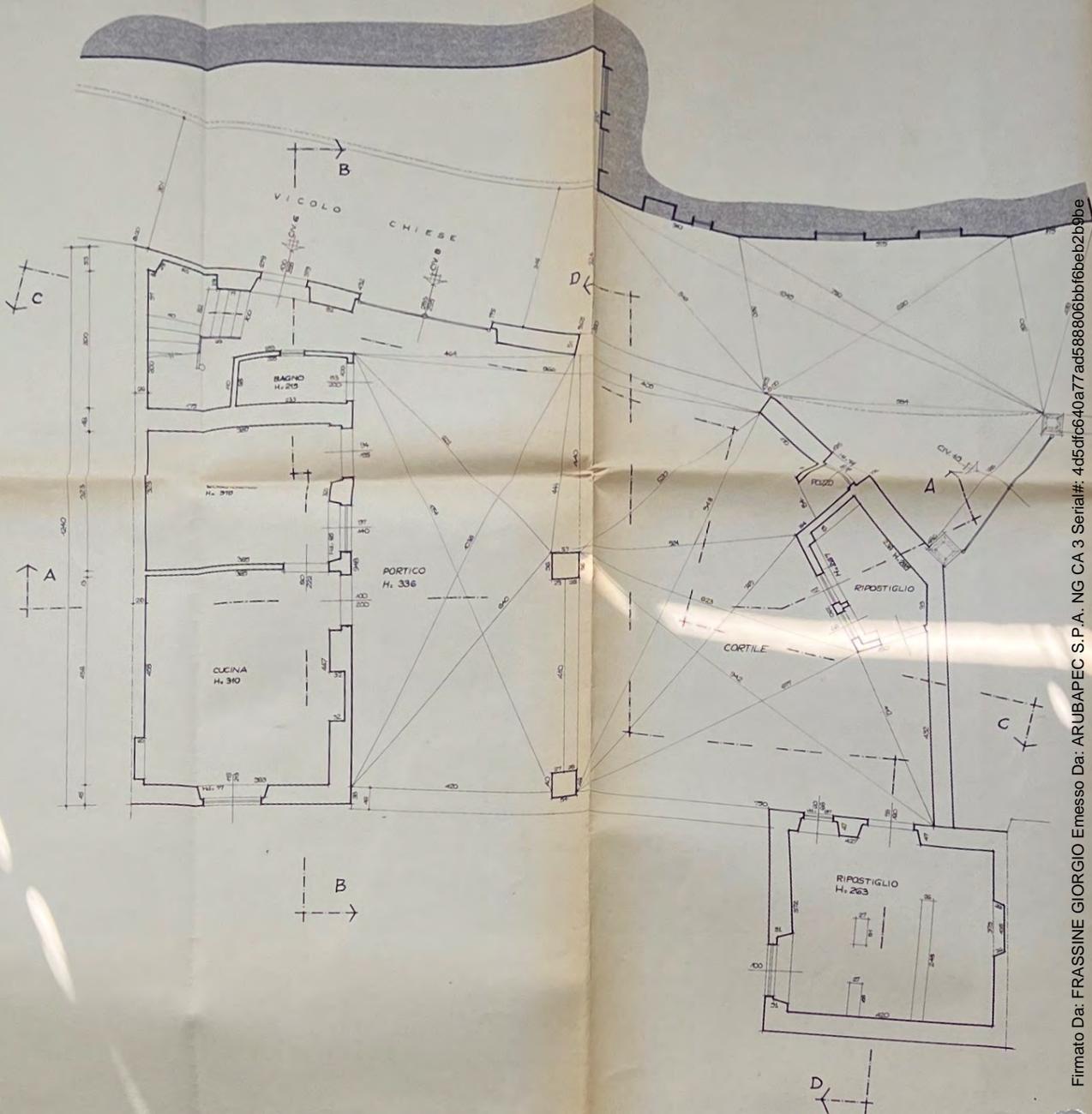
E) VISTA LATO SUD - Futuro appartamento "E".



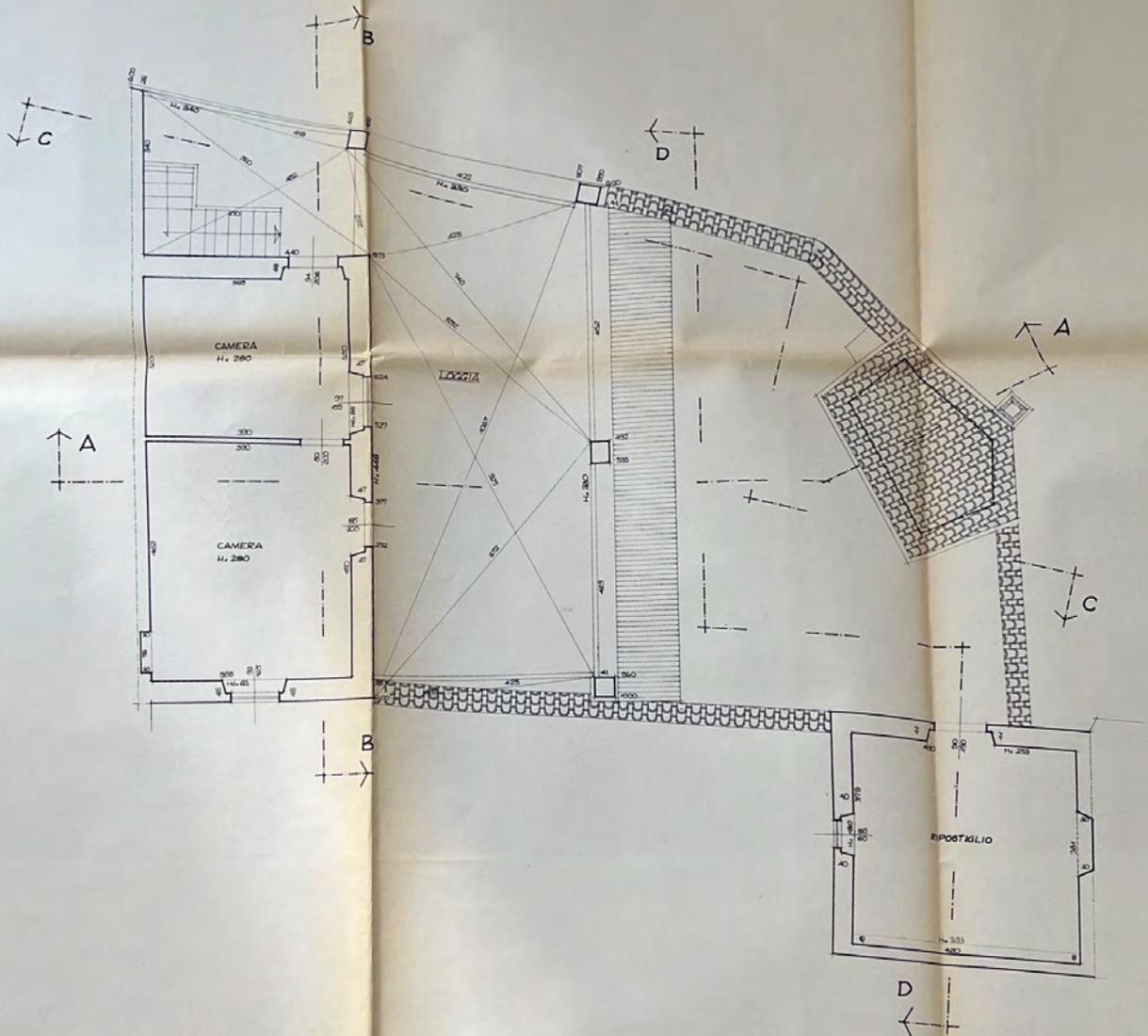
Geom. SANDRO DOMENICO  
Collegio Geometri  
BRESCIA  
n. 2630  
Cuneo



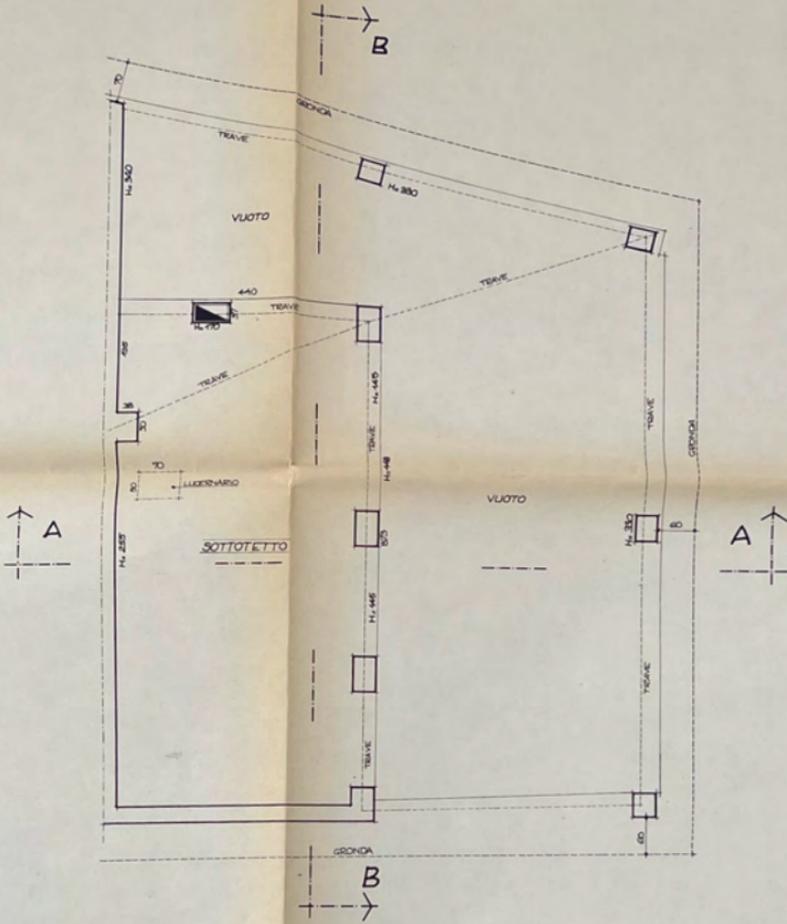
# PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO



Comune di OSPITALETTO

Committente "IMMOBILIARE PITAGORA S.R.L."

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

tavola n°

1

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI OSPITALETTO, VIC. CHIESA, CIV. G/8 - NCTE. FG. 3, MAPPA 324 - 325 - 326 - 329.

Scala 2000

oggetto PIANTE PIANO TERRA, PIANO PRIMO, SOTTOTETTO E COPERTURE

di tipo Sardinia Domestica - Progettazioni - Rilievi topografici

data AGO 2001

il tecnico  *SARDELLA DOMESTICA*

A richiesta di legge n° 4882/01 e 4882/02  
elaborare piante singole e/o  
d'insieme

scala 1:30

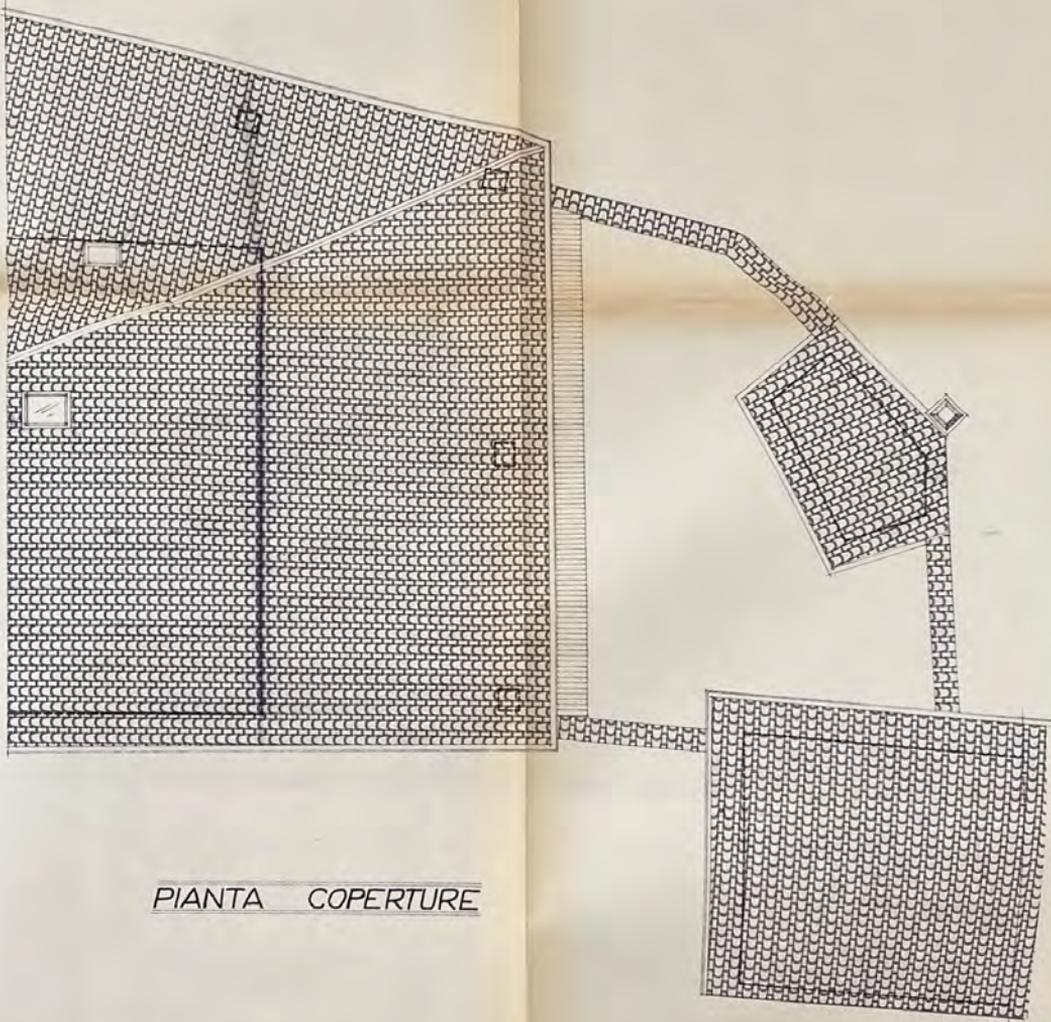
10020 Via Pavesi, 12 - 07040 Ospiateletto (BS) - tel. 030/723348



**Pitagora**  
SARDELLA DOMESTICA

COMUNE DI OSPITALETTO (BS)  
LAVINATA IL  
17 AGO 2001

STUDIO DUEMILA  
di SARDINI GERM. DOMENICO  
Via Anghini 11 - 10128  
20040 BORMI (PV) - CAZZAGO S.M. (BS)  
P. IVA n° 02481  
C.F. 01904430149

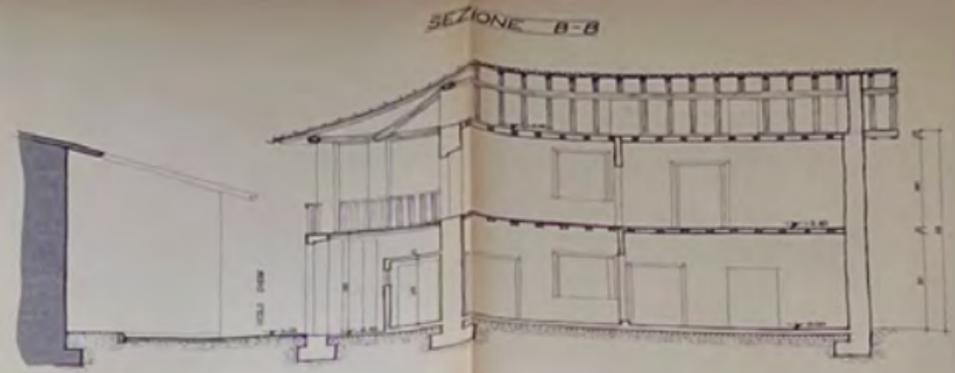


PIANTA COPERTURE

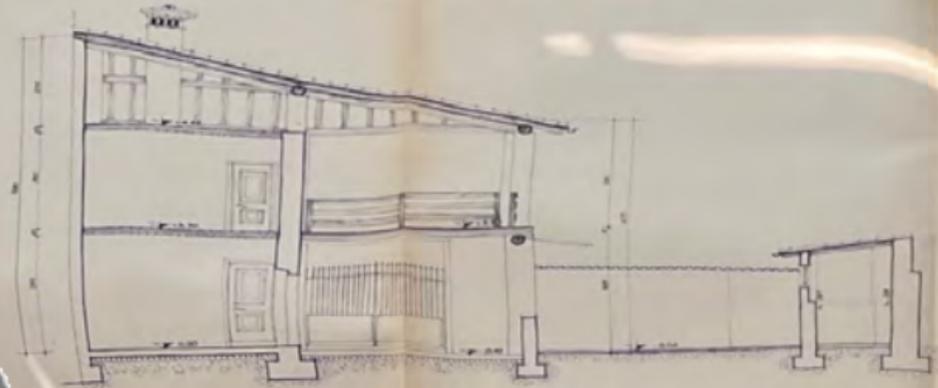
Firmato Da: FRASSINE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4df5dfc640a77ad588806bbf6bbeb2b9be



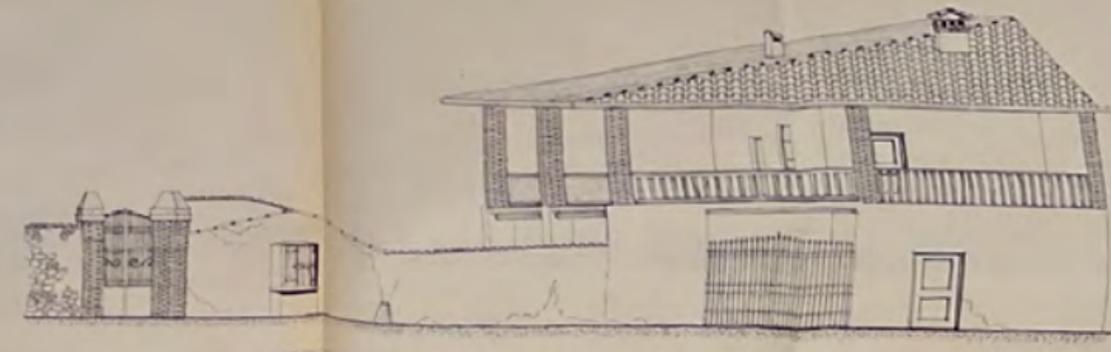
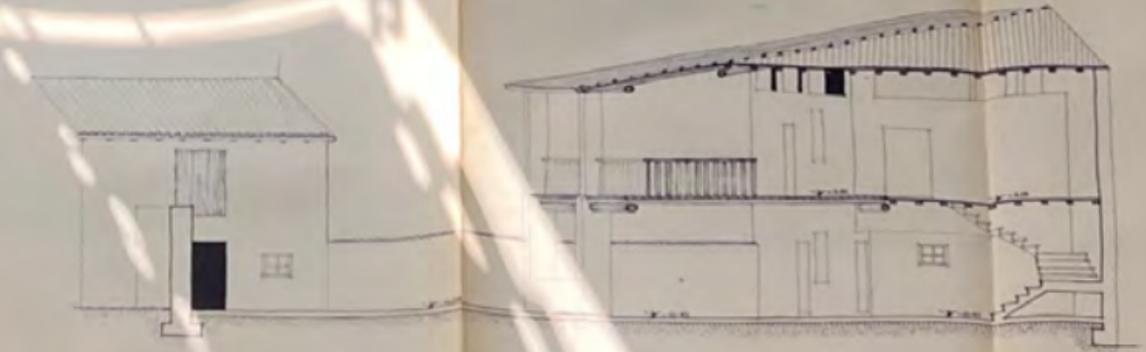
Comune di OSPITALETTO  
 Committenza "IMMOBILIARE PITAGORA S.R.L."  
 PIANO DELLE BASI DI DATI  
 SEZIONI E PROSPETTI ATTUALI



SEZIONE A-A

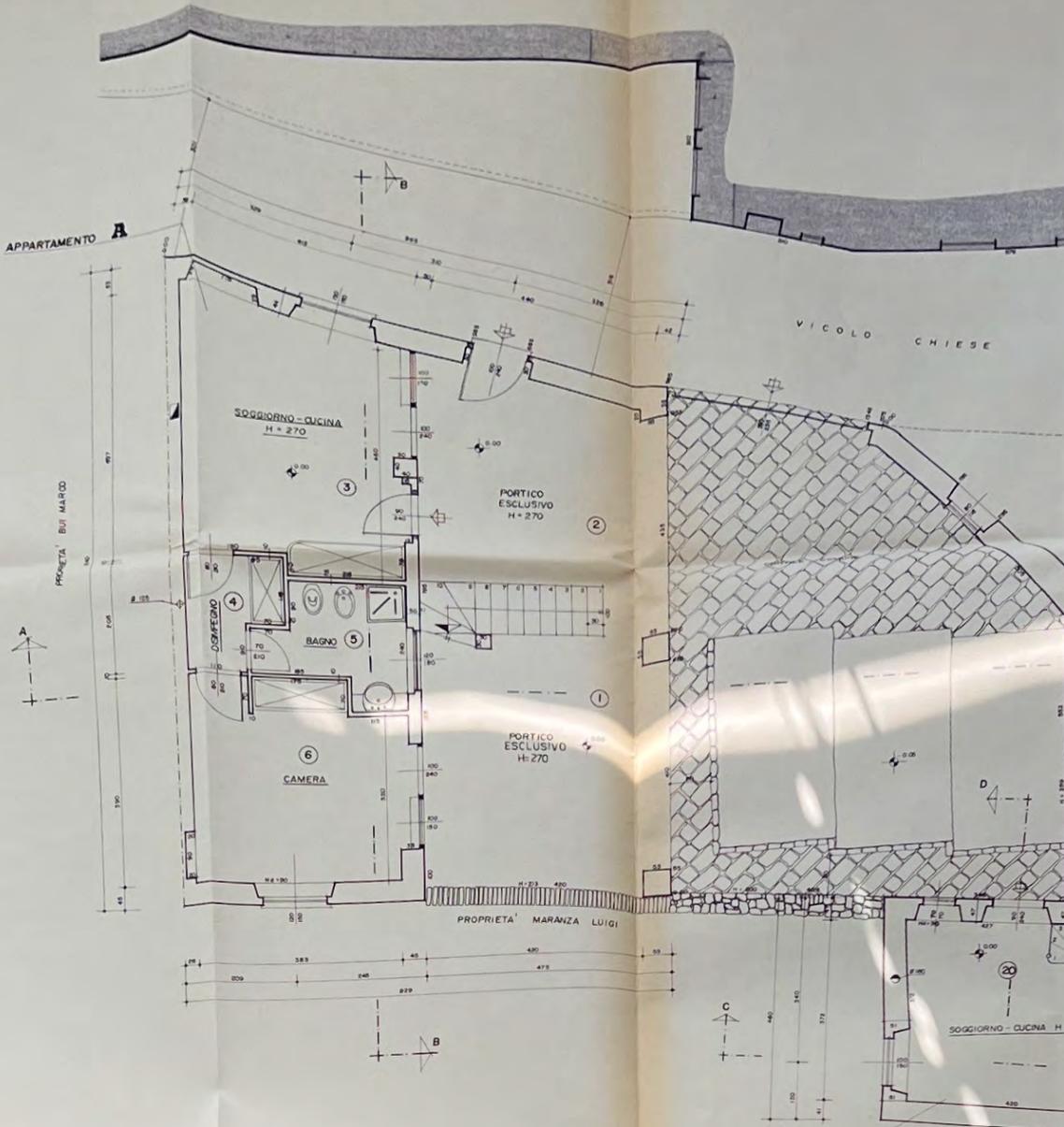


SEZIONE C-C



PLANIMETRIA PIANO TERRA

APPARTAMENTO A



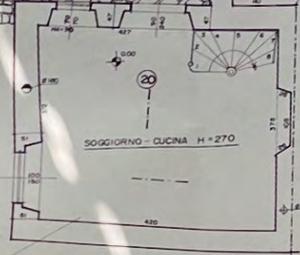
PROPRIETA' BUI MARCO

VICOLO CHIESE

PROPRIETA' MARANZA LUIGI

PROPRIETA' FALCETTI GIOVANNI

APPARTAMENTO E

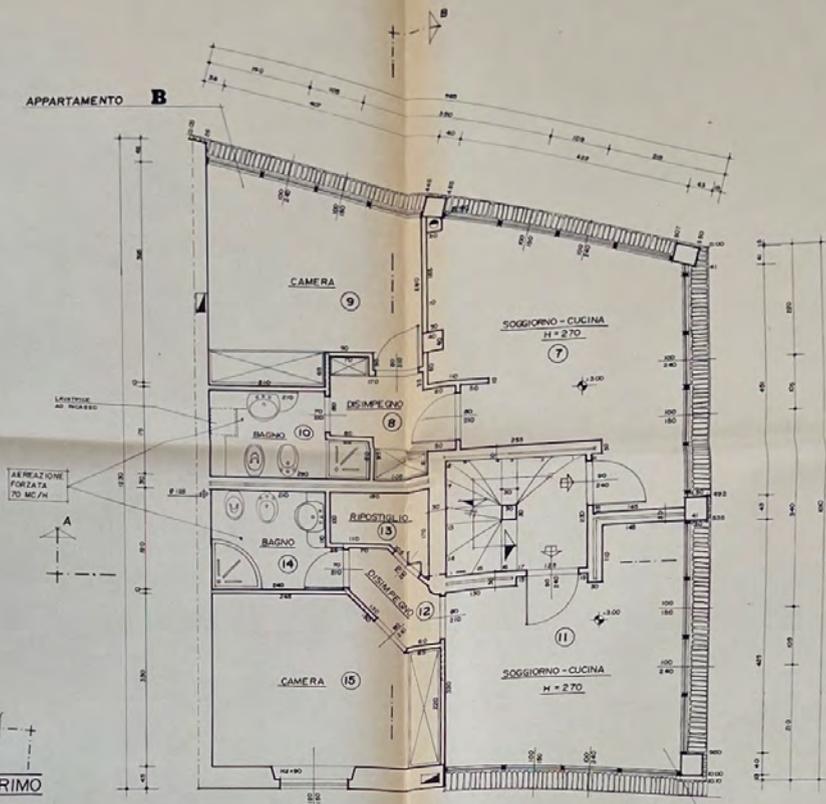


Firmato Da: FRASSINE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG\_CA 3 Serial#: 4cf5dfc640a77ad588806bbf6b6eb2bb9e



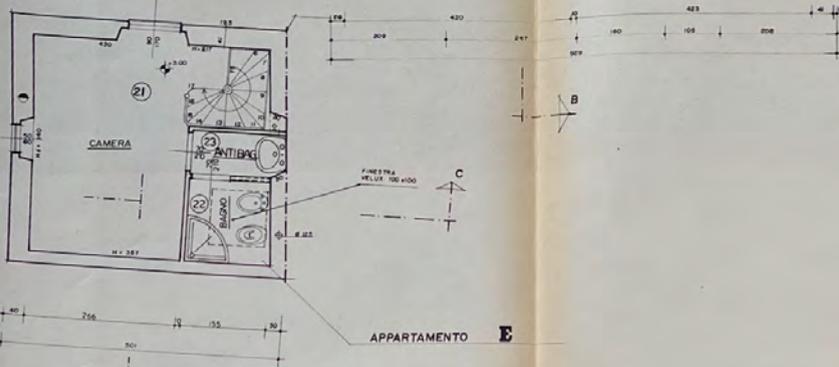
PIANTA PIANO PRIMO

APPARTAMENTO **B**



PIANO PRIMO

APPARTAMENTO **C**



APPARTAMENTO **E**

APPARTAMENTO

FINESTRA  
100 x 100

FINESTRA  
100 x 100





# COMUNE di OSPITALETTO

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

## PROGETTISTI:

**Prof. Ing. Maurizio Tira**

**Arch. Paolo Monaci**

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Roberta Arrigoni

## ANALISI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE:

Arch. Stefano Loda

Arch. Veronica Medda

## ANALISI DEI VINCOLI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E INDAGINE SUL SISTEMA SOCIO ECONOMICO:

Pianificatore Territoriale

Livia Severgnini

## SISTEMA RURALE E RETE ECOLOGICA COMUNALE:

Dott. Agronomo Gianpietro Bara

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Alessandra Duina

## STUDIO DEGLI ITINERARI PEDONALI-CICLABILI:

Arch. Aurelio Pezzola

COLLABORATORI:

Arch. Andrea Guerini

Arch. Francesca Pezzola

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Ing. Elisa Di Dio

## PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO:

Ing. Nicola Musati



# PIANO DELLE REGOLE

## PR 02 a

**Ambiti del tessuto urbano consolidato  
modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

Scala 1:2.000

NOVEMBRE 2014

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Fabio Gigola

IL SINDACO  
Arch. Giovanni Battista Sarnico

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE BURL

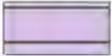
n° .....del.....



## SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

	Nuclei di Antica Formazione	art. 8
	B1 - Ambiti Residenziali di completamento a media densità	art. 11.6.1
	B2 - Ambiti Residenziali di completamento ad alta densità	art. 11.6.2
	B3 - Ambiti Residenziali di contenimento allo stato di fatto	art. 11.6.3
	Edifici di valore tipologico/architettonico	art. 10
	C - Ambiti Residenziali soggetti a Piani Attuativi Vigenti	art. 12
	Parcheggi Privati	art. 39
	Verde Privato	art. 22
	Ambito ferroviario	

## SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

	D1 - Aree Produttive industriali di consolidamento	art. 14
	D2 - Aree Produttive artigianali di consolidamento	art. 15
	D3 - Aree produttive di contenimento allo stato di fatto	art. 16
	D4 - Aree produttive soggette a piano attuativo vigente e SUAP	art. 17
	D5 - Aree produttive industriali da convenzionarsi	art. 18
	C/D - Aree produttive di riconversione integrata	art. 13
	D6 - Aree terziarie - commerciali di completamento	art. 19
	distributori di carburante	art. 27

## SISTEMA DEL PARCO RURALE

	E1 - Produttiva agricola	art. 20.4.1
	Aree periurbane di salvaguardia ecologica	art. 20.4.2
	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	art. 20.4.3
	Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico	art. 20.4.4

- r Residenza non agricola
- p Attività produttive e loro residenze di servizio
- As Agricola speciale
- C Attività cinofila
- Ar Agricola residenziale
-  Attività di autodemolitore

## SISTEMA DEGLI ITINERARI CICLO PEDONALI

## SISTEMA DEGLI ITINERARI CICLO PEDONALI

- |  |   |         |
|--|---|---------|
|   | Itinerari ciclo-pedonale esistenti                  | art. 40 |
|  | Itinerari ciclo-pedonali da attrezzare / realizzare | art. 40 |

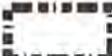
## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

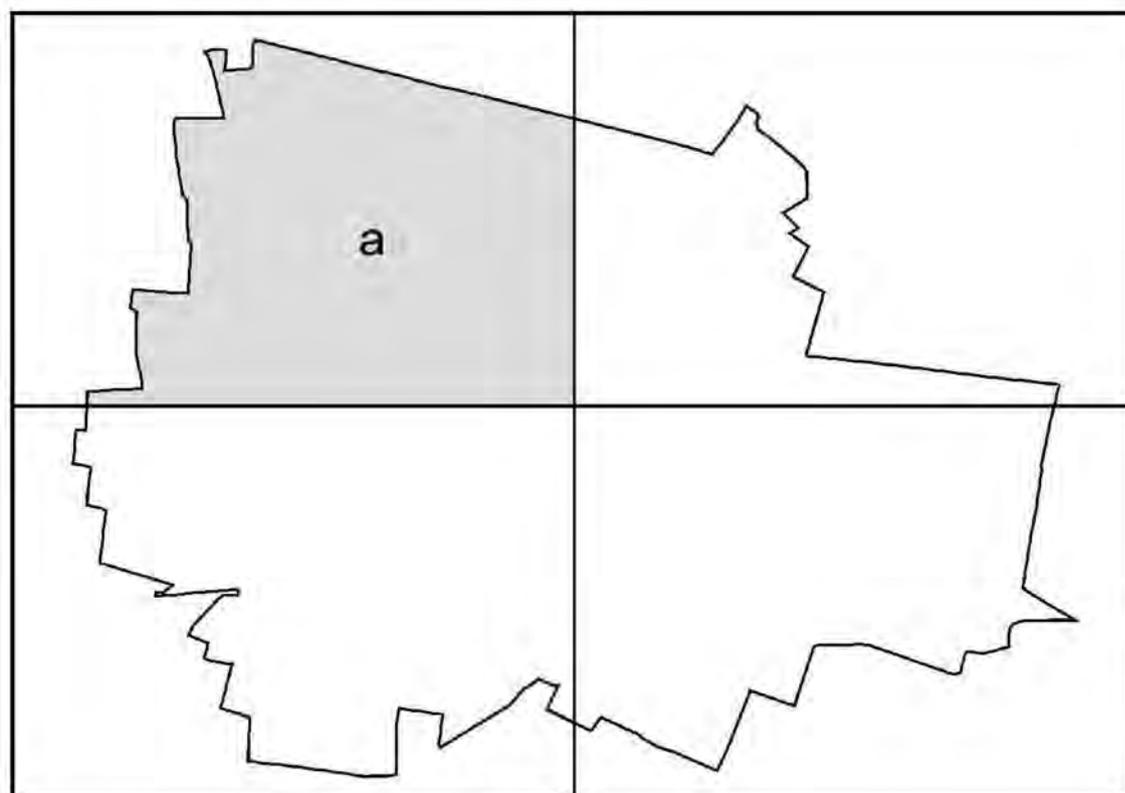
- |  |   |         |
|--|---|---------|
|  | Perimetro del centro abitato                                    |         |
|  | Fascia di salvaguardia infrastrutture sovracomunali di progetto | art. 33 |
|  | Fascia di rispetto stradale                                     | art. 33 |
|  | Fascia di prima approssimazione elettrodotti                    | art. 30 |
|  | Fascia di rispetto ferroviario                                  | art. 33 |
|  | Viabilità strategica di progetto-riqualificazione               | NTA PdS |

## SISTEMA DEI SERVIZI

- |  |                                   |         |
|--|-----------------------------------|---------|
|  | Servizi esistenti e in previsione | NTA PdS |
|  | Fascia di rispetto cimiteriale    | art. 34 |

## SISTEMA DELLE PREVISIONI DI PIANO

- |  |                                   |     |
|--|-----------------------------------|-----|
|   | Ambiti di Trasformazione          | DdP |
|  | Programma Integrato di Intervento | DdP |







# COMUNE di OSPITALETTO

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

## PROGETTISTI:

**Prof. Ing. Maurizio Tira**

**Arch. Paolo Monaci**

## COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Roberta Arrigoni

## ANALISI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE:

Arch. Stefano Loda

Arch. Veronica Medda

## ANALISI DEI VINCOLI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E INDAGINE SUL SISTEMA SOCIO ECONOMICO:

Pianificatore Territoriale

Livia Severgnini

## SISTEMA RURALE E RETE ECOLOGICA COMUNALE:

Dott. Agronomo Gianpietro Bara

## COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Alessandra Duina

## STUDIO DEGLI ITINERARI PEDONALI-CICLABILI:

Arch. Aurelio Pezzola

## COLLABORATORI:

Arch. Andrea Guerini

Arch. Francesca Pezzola

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Ing. Elisa Di Dio

## PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO:

Ing. Nicola Musati



# PIANO DELLE REGOLE

## PR03

### Modalita' di intervento nei Nuclei di Antica Formazione

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

scala 1:1.000

NOVEMBRE 2014

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Fabio Gigola

IL SINDACO  
Arch. Giovanni Battista Sarnico

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n°.....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n°.....del.....

PUBBLICAZIONE BURL

n°.....del.....





Perimetro Nucleo di Antica Formazione



Perimetro Macrozone del Nucleo di Antica Formazione

## CATEGORIE DI INTERVENTO



CATEGORIA "A1" Edifici religiosi e civili di pubblico interesse



CATEGORIA "A2" Palazzi ed edifici di valore storico-architettonico



CATEGORIA "A3" Edilizia consolidata di valore ambientale



CATEGORIA "A4" Edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria



CATEGORIA "A5" Edilizia priva di valore architettonico o di recente formazione

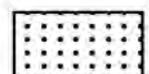


CATEGORIA "A6" Corpi accessori



CATEGORIA "A7" Superfetazioni

## ELEMENTI DI RILIEVO



PORTICI E LOGGIATI



ANDRONI E PASSAGGI COPERTI



EDIFICI VINCOLATI DA D.lgs N.42/2004



PERCORSI CICLO-PEDONALI

## AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

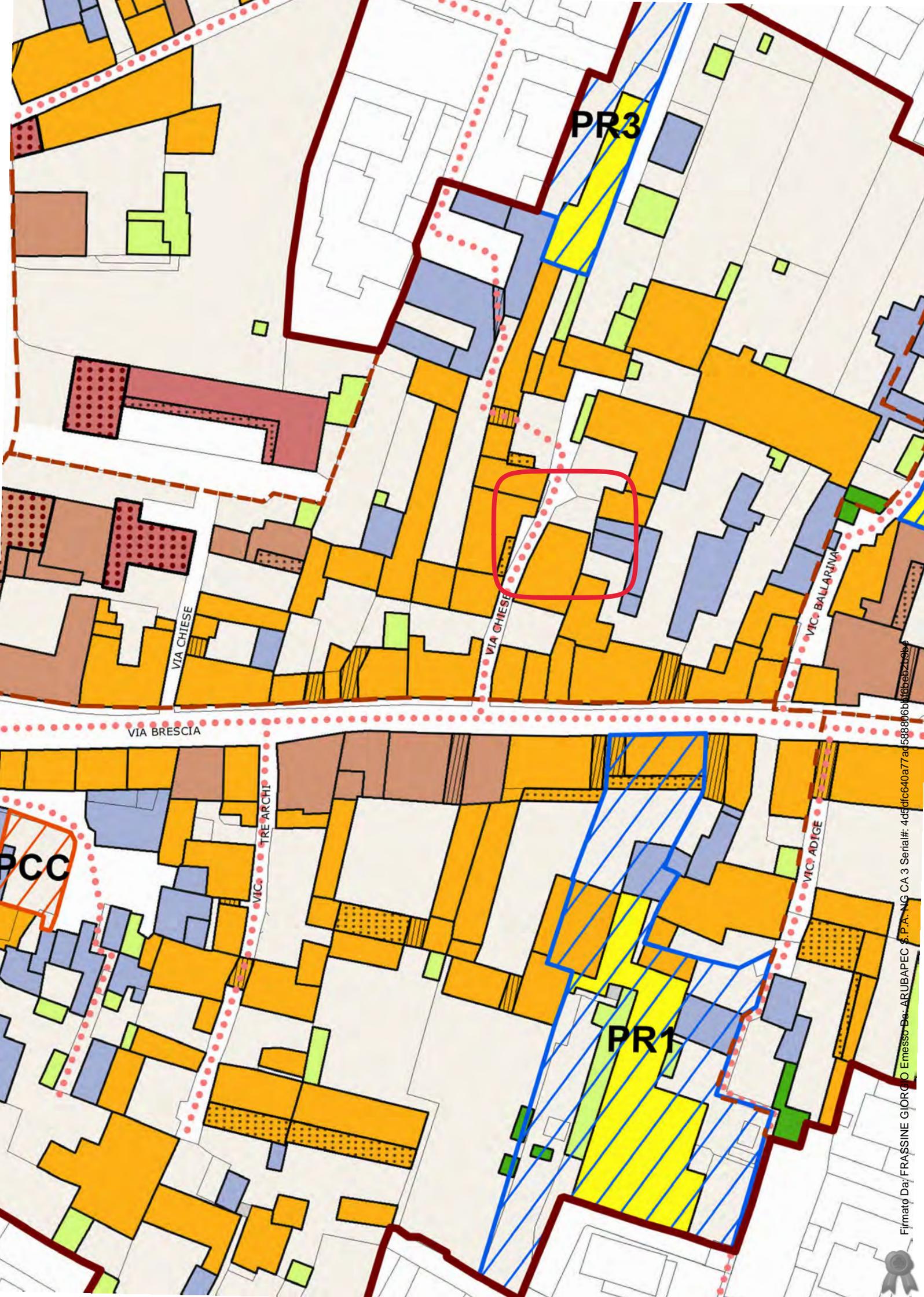


IN PREVISIONE



VIGENTI





PR3

PR1

PCC

VIA BRESCIA

VIA CHIESE

VIA CHIESE

VIA BALLARIVA

VIA TRE ARCHI

VIA ADIGE





# COMUNE di OSPITALETTO

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

## PROGETTISTI:

**Prof. Ing. Maurizio Tira**

**Arch. Paolo Monaci**

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Roberta Arrigoni

## ANALISI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE:

Arch. Stefano Loda

Arch. Veronica Medda

## ANALISI DEI VINCOLI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E INDAGINE SUL SISTEMA SOCIO ECONOMICO:

Pianificatore Territoriale

Livia Severgnini

## SISTEMA RURALE E RETE ECOLOGICA COMUNALE:

Dott. Agronomo Gianpietro Bara

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Alessandra Duina

## STUDIO DEGLI ITINERARI PEDONALI-CICLABILI:

Arch. Aurelio Pezzola

COLLABORATORI:

Arch. Andrea Guerini

Arch. Francesca Pezzola

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Ing. Elisa Di Dio

## PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO:

Ing. Nicola Musati



# PIANO DELLE REGOLE

## PR 04 Norme Tecniche di Attuazione

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

NOVEMBRE 2014

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Fabio Gigola

IL SINDACO  
Arch. Giovanni Battista Sarnico

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE BURL

n° .....del.....

**INDICE**

Art. 1	Finalità, validità ed efficacia delle norme .....	2
Art. 2	Obiettivi e contenuti .....	3
Art. 3	Disposizioni generali, principi interpretativi e deroghe.....	3
Art. 4	Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del pgt .....	4
Art. 5	Definizioni e indici urbanistico-edilizi.....	5
Art. 6	Norme generali per le distanze minime.....	11
Art. 7	Usi del suolo e degli edifici .....	13
Art. 8	Nuclei di antica formazione.....	13
Art. 9	Edifici di particolare interesse storico e artistico.....	27
Art. 10	Edifici di valore tipologico/architettonico.....	28
Art. 11	Zona B – Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale.....	30
Art. 12	Zona C – Ambiti residenziali soggetti a piano attuativo vigente.....	33
Art. 13	Zona C/D – Aree produttive di riconversione integrata.....	34
Art. 14	Zona D1 – Aree produttive industriali di consolidamento.....	36
Art. 15	Zona D2 – Aree produttive artigianali di consolidamento.....	39
Art. 16	Zona D3 – Aree produttive di contenimento allo stato di fatto .....	42
Art. 17	Zona D4 – Aree produttive soggette a piano attuativo vigente .....	44
Art. 18	Zona D5 – Aree produttive industriali da convenzionarsi.....	46
Art. 19	Zona D6 – Aree terziarie - commerciali di completamento.....	49
Art. 20	Zona PR – Sistema del Parco Rurale.....	51
Art. 21	Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame.....	61
Art. 22	Zona a verde privato .....	65
Art. 23	Zona a parcheggio privato.....	66
Art. 24	Dimensione minima degli alloggi .....	67
Art. 25	Normativa comunale del commercio.....	67
Art. 26	Norme per la tutela e la conservazione del verde e degli alberi monumentali ..	68
Art. 27	Distributori di carburante.....	69
Art. 28	Illuminazione degli spazi aperti.....	70
Art. 29	Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione.....	70
Art. 30	Zona di rispetto di elettrodotto .....	70
Art. 31	Cabine di trasformazione dell’energia elettrica.....	71
Art. 32	Zona di rispetto di metanodotto.....	71
Art. 33	Fasce di rispetto stradale e ferroviario .....	71
Art. 34	Vincolo cimiteriale.....	72
Art. 35	Limite di rispetto per la captazione delle acque sorgive .....	72
Art. 36	Allineamenti .....	73
Art. 37	Norme geologiche di attuazione e norme per il reticolo idrico minore .....	73
Art. 38	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.....	73
Art. 39	Autorimesse e Parcheggi privati .....	74
Art. 40	Percorsi ciclo-pedonali.....	75
Art. 41	Orti comunali .....	75
Art. 42	Esame paesistico dei progetti .....	76
Art. 43	<i>Disposizioni per prevenzione rischio radon</i> .....	85
PIANI DI RECUPERO.....		86



Sono computate, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, le aree di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione comunale. All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse dei fabbricati dai confini con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

#### 6.4 Distanze tra fabbricati e corpi d'acqua

La distanza tra i fabbricati e i corpi d'acqua o acque pubbliche deve rispettare le norme dell'“Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico Minore”, redatto ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002”, integralmente contenuto nel PGT.

### ART. 7 USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Il Piano delle Regole fa proprie le definizioni delle destinazioni d'uso di cui all'art. 12 “Classificazione delle destinazioni d'uso” dell'elaborato DP30 “Obiettivi e criteri del Documento di piano (con schede d'Ambito)” del Documento di Piano del PGT.

### ART. 8 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

8.1 Il PR individua il perimetro della zona omogenea “Nuclei di antica formazione” ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. Lombardia 12/05 e del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. quale “zona di recupero” del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. La zona corrisponde ai nuclei desumibili dalla prima levatura IGM, aventi carattere storico e ambientale, e le relative pertinenze degli edifici, che debbono essere tutelate e salvaguardate.

Nel caso si accertino errori materiali nella identificazione delle unità relative ai nuclei di antica formazione vale quanto dimostrato dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo, previa verifica dell'Ufficio tecnico comunale.

Tali indicazioni potranno servire soltanto all'individuazione dell'unità e non potranno in alcun modo modificare la modalità di intervento prescritte dal piano stesso.

Eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento.

Gli interventi all'interno della zona saranno attuati tramite titolo abilitativo diretto, salvo nei casi di seguito elencati in cui è previsto il ricorso a Piano di Recupero:

- ambiti indicati nella Tavola PR03, in cui valgono le prescrizioni delle schede contenute nel presente articolato;
- interventi interessanti superfici lorde di pavimento superiori a 2.000 mq;
- interventi in cui è previsto il cambiamento di destinazione d'uso di superfici lorde di pavimento maggiori superiori al 30% della superficie lorda dell'edificio, con un minimo di 300 mq.

L'amministrazione comunale si riserva inoltre la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso alla stesura di un Piano di Recupero, nel caso in cui gli stessi incidano sull'impianto urbanistico generale.



## 8.2 Finalità generali degli interventi

La Tav. PR 03 indica gli interventi consentiti per ogni singolo edificio. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità:

- la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico;
- un ridisegno urbano tale da garantire, laddove possibile, la continuità dei fili di gronda esistenti, la pendenza e l'andamento delle falde;
- la pulizia da volumi impropri;
- il recupero igienico - ambientale degli spazi interni;
- la difesa delle tipologie a corte con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione di recinzioni;
- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

Nei nuclei di antica formazione è consentito l'utilizzo del volume esistente, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme, fatte salve le prescrizioni particolari dei Piani di recupero individuati nella tavola PR 03.

Sulle aree interessate da Piani urbanistici attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla loro scadenza. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, gli edifici saranno soggetti alla normativa specifica delle singole categorie di intervento definite nell'elaborato PR 03. I Piani urbanistici attuativi approvati, ma non convenzionati alla data di adozione del PGT decadono alla data di adozione e le relative aree dovranno conformarsi alle prescrizioni delle norme del PGT.

I nuclei di antica formazione devono mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i loro caratteri di impianto storico, anche ove questi siano leggibili negli allineamenti stradali e nella persistenza di percorsi e accessi pedonali, in particolare attraverso zone porticate, all'interno degli isolati e delle corti.

## 8.3 Prescrizioni generali

Nei Nuclei di antica formazione si dovranno in particolare osservare le seguenti prescrizioni per gli elementi descritti nel seguito.

**Le facciate e i frontespizi** saranno intonacati al civile e dovranno risvoltare su spalle e voltini, senza fasce di materiali diversi; **i davanzali** e **le soglie** dovranno essere realizzati in pietra naturale non lucidata o cotto.

Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. È vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.

Non sono ammessi nuovi **balconi** o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale.

Dovranno conservarsi tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli, cornici, mensole, insegne, fregi, e decorazioni pittoriche in genere, sia all'interno che all'esterno, edicole votive).



Si dovrà mantenere e ripristinare la composizione originaria dei **prospetti degli edifici**, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali. Le dimensioni delle **aperture** e il loro assetto compositivo non devono essere modificati in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento alle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe. Si può peraltro valutare l'apertura di **nuove luci**, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche.

Le **finestre** e i serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale, rispettando i colori previsti dal piano del colore, se vigente. Sono esclusi serramenti di alluminio anodizzato, acciaio inossidabile e pvc.

Le **protezioni esterne** ammissibili sono le persiane (ante a gelosia), oppure scuri esterni con schienale liscio e struttura intelaiata interna; sono ammesse le ante a pacchetto tipologia veneziana; è prescritta l'integrazione in coerenza con i manufatti esistenti, da realizzarsi nei medesimi materiali e con i colori previsti dal piano del colore, se vigente. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.

Le **finestre poste al piano terreno** a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni, ma unicamente di scuri interni e/o inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata.

Le **vetrine** di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno o metallo,. Le **insegne** dovranno essere essere coerenti con il piano delle insegne pubblicitarie, se vigente.

**Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.

I **contorni** di porte e finestre ed altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando le pietre naturali con l'esclusione dei graniti.

Le **ringhiere** in ferro a bacchette o in ferro battuto dovranno essere conservate e restaurate.

Tutti i manufatti storici in ferro, come **inferriate, parapetti, cancelli e recinzioni** debbono essere conservati e recuperati con tecniche tradizionali.

I nuovi manufatti dovranno essere realizzati negli stessi materiali e tipologie di colore scuro.

Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde mantenendo la pendenza originaria e prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. Sono consentite le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre da tetto e abbaini sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando strumenti di mascheramento e mitigazione. In ogni caso e solo se indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e l'aereo-illuminazione dei sottotetti recuperati, sono ammissibili tasche o finestre da tetto o abbaini per una estensione inferiore o uguale al 10% della superficie della porzione di falda interessata dall'intervento.

I **sistemi anticaduta** dovranno essere realizzate a scomparsa sotto coppo.

I **comignoli** dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.



Le **gronde** esistenti dovranno mantenere tipologia e lunghezza. Le nuove gronde non dovranno aggettare più di 80 cm rispetto al filo della facciata sia verso lo spazio pubblico che verso lo spazio privato. Dovranno realizzarsi in legno o essere rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.

I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.

I **sottogronda** esistenti, con travetti in legno a vista e assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo, dovranno essere conservati nella tipologia o ripristinati.

Sono vietati i **pluviali** esterni alle facciate sugli spazi pubblici nei primi tre metri di altezza.

È vietata la creazione di **volumi tecnici** sporgenti dalle linee di falda.

Le **aree di pertinenza** degli edifici (giardini, parcheggi) sono inedificabili. È fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature.

I **giardini** e gli **spazi cortilizi** debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. *(Vedi norme tutela PdS art 8)*

Le nuove **pavimentazioni** dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, pietra naturale, masselli autobloccanti, pavimentazioni architettoniche con inserti a vista o lavato (tipo levocell), con esclusione dei manti di asfalto e delle battute di cemento. Le pavimentazioni originali, in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura dovranno essere conservate.

Le **autorimesse** potranno essere realizzate esclusivamente con le modalità specificate per ciascuna categoria di intervento. Le nuove aperture dovranno in ogni caso essere create verso spazi privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via. Tali aperture dovranno essere armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimenti con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato o elementi di ferro. Le nuove recinzioni devono essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

Eventuali **suddivisioni interne**, legate all'articolazione della proprietà, saranno realizzate esclusivamente mediante siepi arbustive.

I **colori degli intonaci** dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e rispettare il piano del colore, se vigente.

Gli intonaci antichi e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Nei casi di rifacimento degli intonaci, dovrà essere utilizzato intonaco in malta di calce sulle murature antiche mentre potrà essere utilizzato un intonaco di cemento sulle murature recenti realizzate con laterizio porizzato.

Sul fronte strada l'intonaco dovrà essere in malta di calce. È generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Dovranno essere conservate **le volte, gli archi, i solai in legno** di pregevole fattura.



I **porticati e le logge esistenti**, anche se non individuati nelle tavole, sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria dei nuclei di antica formazione; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

È vietata l'installazione di **pannelli solari termici o fotovoltaici** sulle falde che prospettano sulla pubblica via e su altri ambiti pubblici.

Gli impianti fotovoltaico e solare termico sono consentiti per le tipologie A3-A4-A5 e A6 e per tutti gli edifici di proprietà pubblica, a condizione che siano realizzati mantenendo la pendenza originaria delle falde ed integrati nel manto di copertura.

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su **immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale** ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 a s.m.i., sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

#### 8.4 Documentazione a corredo delle pratiche

I piani e i progetti per edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione e per interventi sui beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oltre alla documentazione di prassi, dovranno essere corredati da:

- documentazione storica (fotografica, descrittiva, ecc.);
- rilievo fotografico completo;
- relazione che descriva le caratteristiche tipologiche costruttive e strutturali dell'edificio nonché i tipi dei materiali impiegati;
- estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
- rilievo quotato di tutto l'ambito di intervento con le indicazioni altimetriche di ogni corpo di fabbrica e alloggio e dello stato attuale dei vari fronti a scala 1:50;
- rilievo del verde con indicazioni delle essenze e di ogni elemento esterno qualificante;
- rilievo di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico esterni ed interni e delle finiture, a scala almeno di 1:50;
- relazione illustrativa storico-metodologica con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire;
- progetto di trasformazione interna degli alloggi per ogni piano degli edifici, in scala almeno di 1:50;
- progetto di trasformazione dei prospetti interni ed esterni, in scala almeno di 1:50;
- almeno due sezioni verticali significative, in scala almeno di 1:50;
- tavola degli elementi in contrasto con l'ambiente;
- precisazioni relative all'arredo stradale;
- indicazione delle destinazioni d'uso dei vari piani;
- progetto particolareggiato degli spazi inedificati con l'indicazione della loro destinazione d'uso;
- eventuali norme particolari esecutive.

#### 8.5 Parametri edilizi a valere in tutti i Nuclei di antica formazione

Salvo quanto diversamente specificato nelle schede dei Piani di recupero previsti dalla Tavola PR 03, in tutti i Nuclei di antica formazione valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- Volume =  $V_e$ . Gli accessori esistenti e le autorimesse esistenti non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso



- H = pari all'esistente; il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito solo nel caso in cui l'altezza esistente media sia già pari o superiore a 2,4m
- Df = non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze
- Dc = ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze
- Ds = obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico

## 8.6 Categorie edilizie e modalità d'intervento

Si individuano nei Nuclei di antica formazione sette tipologie di edifici per cui sono normate le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ed i relativi cambi compatibili. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è la Tavola PR 03.

### 8.6.1 Edifici religiosi e civili di pubblico interesse (A1)

8.6.1.1a Sono gli edifici costruiti per le celebrazioni di tipo religioso. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, campanile o eventuali chioschi o spazi di pertinenza.

8.6.1.1b Sono gli edifici costruiti per funzioni civili e di rappresentanza. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: eventuali chioschi o spazi di pertinenza.

#### 8.6.1.2a Destinazioni d'uso per gli edifici religiosi

Per tali edifici l'unica destinazione d'uso compatibile è quella esistente alla data di adozione del presente PGT.

Per le eventuali Attrezzature Religiose adiacenti a detti edifici valgono le norme del Piano dei Servizi.

#### 8.6.1.2b Destinazioni d'uso per gli edifici civili di pubblico interesse

Tali edifici ricadono normalmente nelle Attrezzature Generali normate nel Piano dei Servizi. Le destinazioni d'uso a valere per gli edifici ricadenti nei Nuclei di antica formazione sono più restrittive, come descritte nella tabella seguente, e prevalgono su quelle del Piano dei Servizi, ove in contrasto.

Destinazioni ammissibili	Principale	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ATTREZZATURE SOCIALI ATTREZZATURE CULTURALI ATTREZZATURE ASSISTENZIALI E SANITARIE EDIFICI RELIGIOSI
Destinazioni non ammissibili		<b>RESIDENZA</b> <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> <b>PRODUTTIVO TERZIARIO</b> <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sedi radiotelevisive Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili



	Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE SERVIZI DI SICUREZZA PARCHEGGI A RASO AUTORIMESSE (MONO E MULTIPIANO) AUTOSTAZIONI
--	--

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.1.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).

Fatto salvo quanto prescritto dal D. Lgs. n. 42/04 e s.m.i., gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente;
- la conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli);
- la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale;
- la conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità;
- la conservazione degli elementi architettonici che contribuiscono a caratterizzare la tipologia dell'edificio quali muri di cinta, cancellate, terrazzamenti, con ripristino e salvaguardia degli spazi esterni pertinentenziali sia nella destinazione d'uso che nel disegno ed uso dei materiali di spazi scoperti pavimentati;
- la conservazione e salvaguardia di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri con scenari, edicole, lapidi antiche, meridiane;



- gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio; analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali;
- la conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

### 8.6.2 Palazzi ed edifici di valore storico-architettonico (A2)

8.6.2.1 Sono edifici di valore storico o architettonico, coerenti con l'impianto del nucleo di antica formazione. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su uno spazio pubblico, si distingue per uso di materiali, decorazioni o per l'unità stilistica.

#### 8.6.2.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE AUTOSTAZIONI



Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

### 8.6.2.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).

Gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini); è comunque ammesso l'inserimento o la modifica delle aperture sulle facciate, a condizione che si inseriscano coerentemente con il disegno architettonico dell'edificio.
- la conservazione o il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi, la conservazione di tutte le murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

## 8.6.3 Edilizia consolidata di valore ambientale (A3)

8.6.3.1 Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l'impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente il nucleo di antica formazione.

### 8.6.3.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b>



<p>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA          GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI          COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI          ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE          Campeggi ed aree attrezzate per roulotte          Villaggi turistici          Agriturismo          TRASPORTI E SPEDIZIONI          Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq          Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq          Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq          Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq</p> <p><b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b></p> <p>ATTREZZATURE SPORTIVE          Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse          Locali da ballo e simili          Aree per circhi          Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili</p> <p>ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO</p> <p>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE          AUTOSTAZIONI</p>
---

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

### 8.6.3.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d), con esclusione della demolizione e ricostruzione e quindi nel rispetto di sagoma e sedime.

Gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
- la conservazione o il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;



- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi, la conservazione di tutte le murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

#### 8.6.4 Edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria (A4)

8.6.4.1 Sono in genere porzioni di edifici o rustici sottoutilizzati, talvolta di consistente dimensione, che necessitano di recupero o di riconversione funzionale.

##### 8.6.4.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO AUTOSTAZIONI



Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.4.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c),
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo mediante Piano di recupero.

#### 8.6.4.4 Prescrizioni particolari

In occasione dell'intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica è consentito il recupero volumetrico del 60% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle schede dei Piani di recupero individuati nella Tavola PR 03.

È comunque consentita, mediante Piano di recupero, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), nonché l'accorpamento dei volumi esistenti, nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

### 8.6.5 Edilizia priva di valore architettonico o di recente formazione (A5)

8.6.5.1 Sono gli edifici privi di valore architettonico o costruiti in epoca recente, sostituendo il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del nucleo di antica formazione.

#### 8.6.5.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili sono quelle normate:

- per i servizi, negli articoli delle diverse zone del Piano dei Servizi;
- per gli edifici ad altra destinazione, nella tabella seguente:

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili		RESIDENZA RURALE <b>PRODUTTIVO SECONDARIO</b> MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Campeggi ed aree attrezzate per roulotte



	Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce con una superficie superiore a 100mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza con una superficie superiore a 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico con una superficie superiore a 200mq Magazzini e depositi con una superficie superiore a 100mq <b>PRODUTTIVO PRIMARIO</b> ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO AUTOSTAZIONI
--	--

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

#### 8.6.5.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c),
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo mediante Piano di recupero.

#### 8.6.5.4 Prescrizioni particolari

È comunque consentita, mediante Piano di recupero, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), nonché l'accorpamento dei volumi esistenti, nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, salva specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

### 8.6.6 Corpi accessori (A6)

#### 8.6.6.1 Si tratta di:

- edifici minori, solitamente con affaccio principale sulle aree di pertinenza, nati con funzione accessoria rispetto ad un edificio principale;
- elementi estranei al contesto definito dall'edificazione storica, esito di un processo di aggregazione spontaneo.

Essi non costituiscono volume.

#### 8.6.6.2 Destinazioni d'uso



Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT o trasformati in autorimesse. In tutti gli altri casi tali elementi potranno essere oggetto unicamente di interventi di demolizione senza recupero volumetrico.

#### 8.6.6.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

#### 8.6.6.4 Prescrizioni particolari

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale. Ogni intervento deve essere teso a mantenere la funzione in essere. Nel caso di interventi di ristrutturazione dell'edificio principale, non potrà esserne computato il volume.

### 8.6.7 Superfetazioni (A7)

8.6.7.1 Si tratta di elementi estranei al contesto definito dall'edificazione storica, esito di un processo di aggregazione spontaneo. Essi non costituiscono volume.

I manufatti classificati come superfetazioni nell'elaborato PR 03 potranno essere oggetto unicamente di interventi di:

- demolizione senza recupero volumetrico,
- utilizzo ad autorimessa e servizi tecnologici.
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria se realizzati anteriormente al 1967 o regolarmente autorizzati o condonati.

### 8.7 Siti archeologici e aree di interesse archeologico

È prevista la verifica della compatibilità degli interventi urbanistici e edilizi in prossimità dei punti individuati come siti archeologici o aree di interesse archeologico. In ogni caso:

- l'esecuzione di lavori di scavo nelle aree interessate da siti archeologici è soggetta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente;
- l'esecuzione di lavori di scavo, non connessi alla normale pratica agricola, nelle aree di interesse archeologico è soggetta a preventiva comunicazione alla Soprintendenza competente.





**COMUNE DI OSPITALETTO**

Provincia di Brescia  
Regione Lombardia

# PGT

Piano  
di Governo  
del Territorio  
**Variante 2021**



## DOCUMENTO DI PIANO

### DP 13\_v

**Vincoli ambientali architettonici  
e infrastrutturali**

scala 1:5.000

#### IL SINDACO

Arch. Giovanni Battista Sarnico

#### ASSESSORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, E.A.

Ing. Luca Giuseppe Radici

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Donato Fontana

#### PROGETTISTA

Arch. Antonella Loda

**ADOZIONE:** delibera C.C. n° 1  
del 11/01/2023

**APPROVAZIONE:** delibera C.C. n° 9  
del 28/03/2023



# LEGENDA



Limite amministrativo



Perimetro del centro abitato



Nuclei di antica formazione



Beni di interesse culturale ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.e.i., art. 13 (beni decretati) e art. 10, comma 1



Beni di interesse culturale sottoposti a tutela "ope legis", realizzati da almeno settanta anni



Beni segnalati dal PTCP



Zone di interesse archeologico



Territori coperti da foreste e boschi ex Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.e.i., art. 142, comma 1, lettera g



Ambito Territoriale Estrattivo (Ate10g)



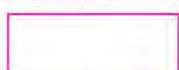
Zona di rispetto assoluto delle captazioni ad uso idropotabile



Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile



Zona di rispetto impianti di depurazione



Rispetto cimiteriale ex Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.e.i. (T.U.L.S.), art. 338, delibera C.C. n. 48 del 28/11/2013



Allevamenti zootecnici



Limite di rispetto allevamenti zootecnici



Centrale elettrica



Elettrodotto



Rispetto elettrodotto ex Legge 22 Febbraio 2001, n. 36 e s.m.e.i., art. 4



Tracciato metanodotto



Rispetto metanodotto



Tracciato ossigenodotto



Rispetto ossigenodotto



Tracciato ferrovia storica



Tracciato Alta velocità



Fascia di rispetto ferroviario



Fascia di salvaguardia infrastrutture sovracomunali di progetto Alta velocità (art.33)

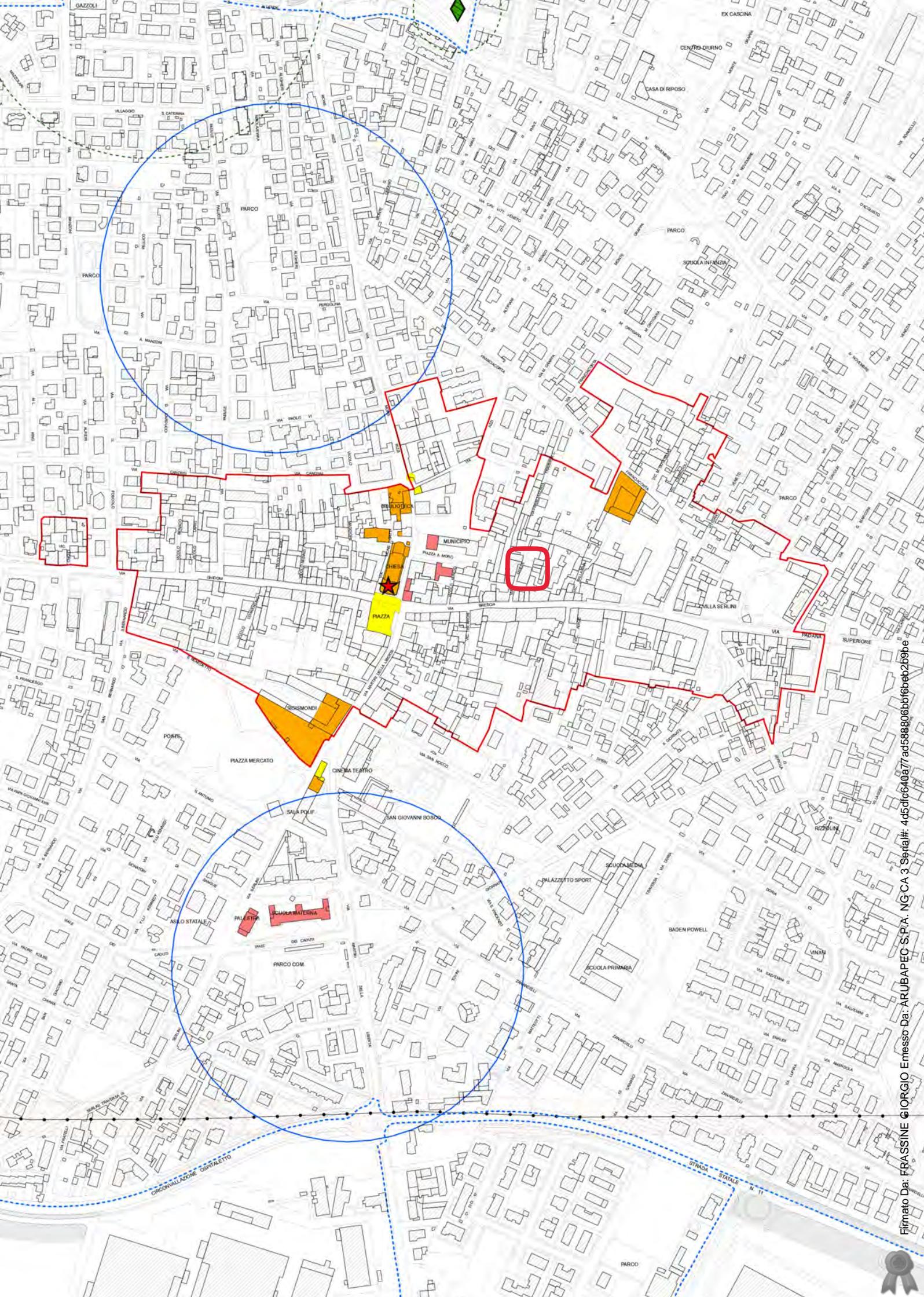


Rispetto stradale



Fasce di salvaguardia tracciato Autostrada BRE-BE-MI







**COMUNE DI OSPITALETTO**

Provincia di Brescia  
Regione Lombardia

# PGT

Piano  
di Governo  
del Territorio  
**Variante 2021**



## DOCUMENTO DI PIANO

### DP 15

Inquadramento del Nucleo di Antica  
Formazione

scala 1: 2.000

#### IL SINDACO

Arch. Giovanni Battista Sarnico

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Donato Fontana

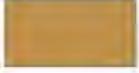
#### PROGETTISTA

Arch. Antonella Loda

**ADOZIONE :** delibera C.C. n° 1  
del 11/01/2023

**APPROVAZIONE :** delibera C.C. n° 9  
del 28/03/2023



-  Perimetro suddivisione in Zone
-  ZONA 1
-  ZONA 10
-  ZONA 11
-  ZONA 12
-  ZONA 13
-  ZONA 2
-  ZONA 3
-  ZONA 4
-  ZONA 5
-  ZONA 6
-  ZONA 7
-  ZONA 8
-  ZONA 9







# PGT

Piano  
di Governo  
del Territorio

**Variante 2021**



## DOCUMENTO DI PIANO

### DP 16

Tipologie edilizie degli edifici nel  
Nucleo di Antica Formazione

#### IL SINDACO

Arch. Giovanni Battista Sarnico

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Donato Fontana

#### PROGETTISTA

Arch. Antonella Loda

**ADOZIONE :** delibera C.C. n° 1  
del 11/01/2023

**APPROVAZIONE :** delibera C.C. n° 9  
del 28/03/2023



 NAF - Nucleo di Antica Formazione

 Perimetro suddivisione in Zone

## TIPOLOGIA EDILIZIA

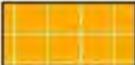
 Chiesa

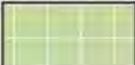
 Corpi accessori

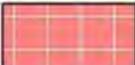
 Corte

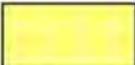
 Edificio artigianale

 Linea

 Plurifamiliare

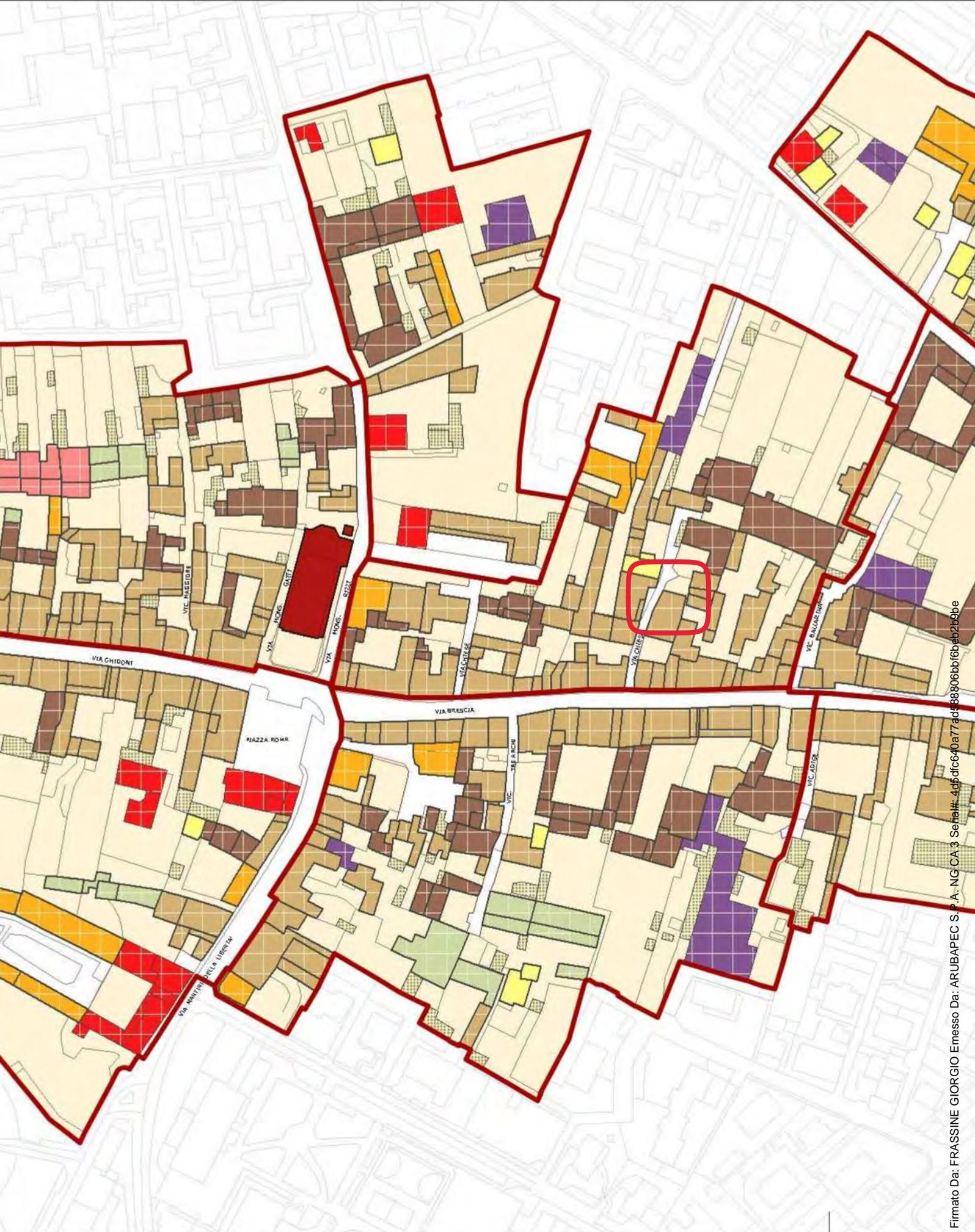
 Rurale

 Schiera

 Uni/bifamiliare

 Villa







**COMUNE DI OSPITALETTO**

Provincia di Brescia  
Regione Lombardia

# PGT

Piano  
di Governo  
del Territorio

**Variante 2021**



## DOCUMENTO DI PIANO

### DP 17

Destinazione d'uso prevalente degli  
edifici nel Nucleo di Antica  
Formazione

scala 1: 2.000

#### IL SINDACO

Arch. Giovanni Battista Sarnico

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Donato fontana

#### PROGETTISTA

Arch. Antonella Loda

**ADOZIONE :** delibera C.C. n° 1  
del 11/01/2023

**APPROVAZIONE :** delibera C.C. n° 9  
del 28/03/2023



 NAF - Nucleo di Antica Formazione

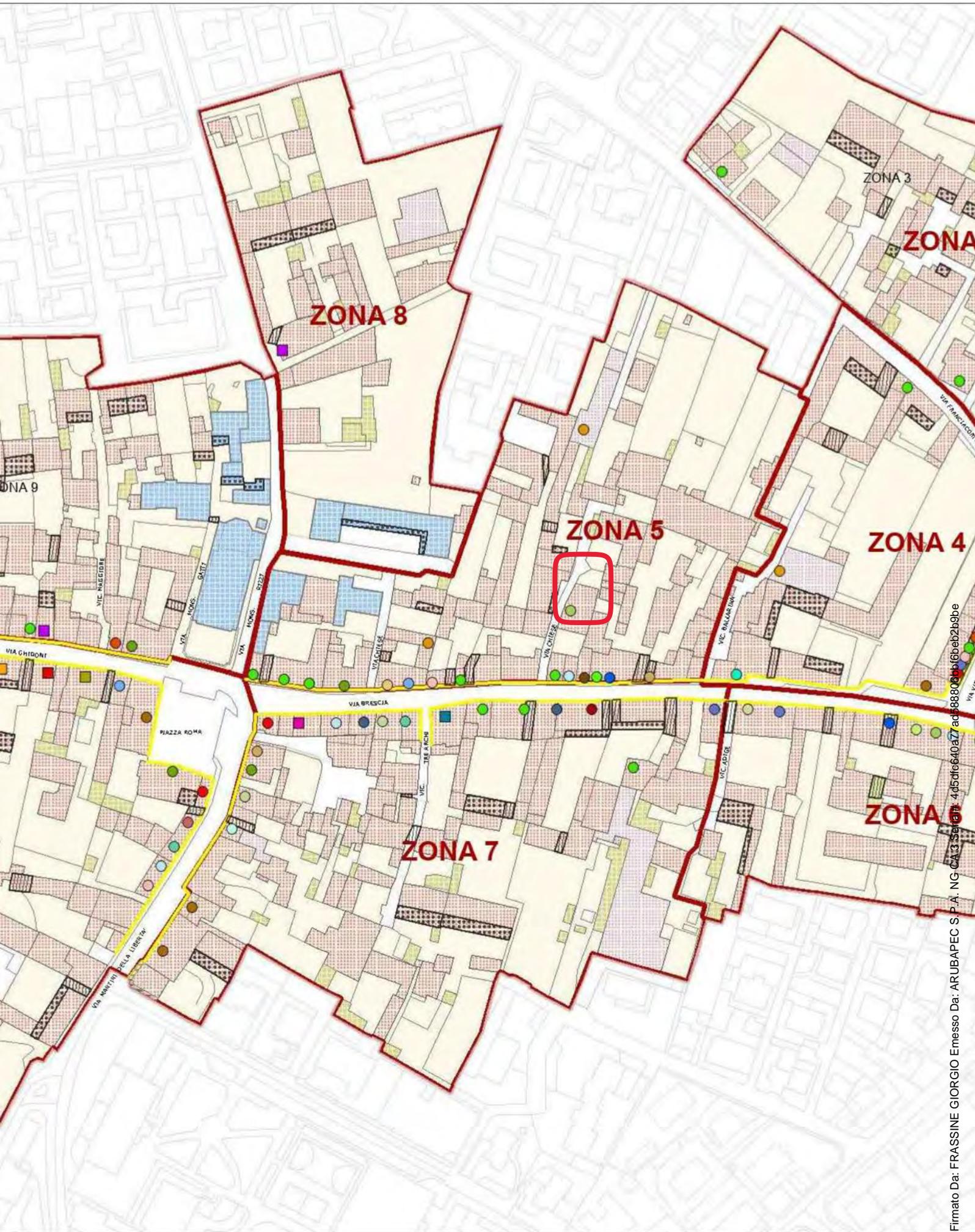
## CLASSIFICAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI

- |   |  |
|---|--|
|  Agenzia assicurativa    |  Passaggi coperti               |
|  Arredamento             |  Porticati                      |
|  Centro estetico         |  vie commerciali                |
|  Elettrodomestici        |  Perimetro suddivisione in Zone |
|  Fruttivendolo           |  |
|  Telefonia               |  |
|  agenzia per l'impiego   |  |
|  compro oro              |  |
|  parrucchiere            |  |
|  Abbigliamento           |  |
|  Agenzia di viaggi       |  |
|  Agenzia immobiliare     |  |
|  Associazione Cattolica  |  |
|  Attività artigianale    |  |
|  Banca                 |  |
|  Call Center           |  |
|  Calzature             |  |
|  Edicola               |  |
|  Erboristeria          |  |
|  Fiorista              |  |
|  Fornaio               |  |
|  Fotografo             |  |
|  Lavanderia            |  |
|  Macelleria            |  |
|  Meccanico             |  |
|  Minimarket            |  |
|  Onoranze funebri      |  |
|  Orefice               |  |
|  Ottica                |  |
|  Gelateria/Pasticceria |  |
|  Pizzeria              |  |
|  Ristorazione          |  |
|  Sede Partito Politico |  |
|  attività cessata      |  |
|  bar                   |  |
|  sala da gioco         |  |

## DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI

- |   |
|---|
|  terziario         |
|  Commerciale       |
|  Residenziale      |
|  Artigianale       |
|  Servizi           |
|  locale accessorio |







## **ESTRATTO MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO**





N=5045200

E=1583800

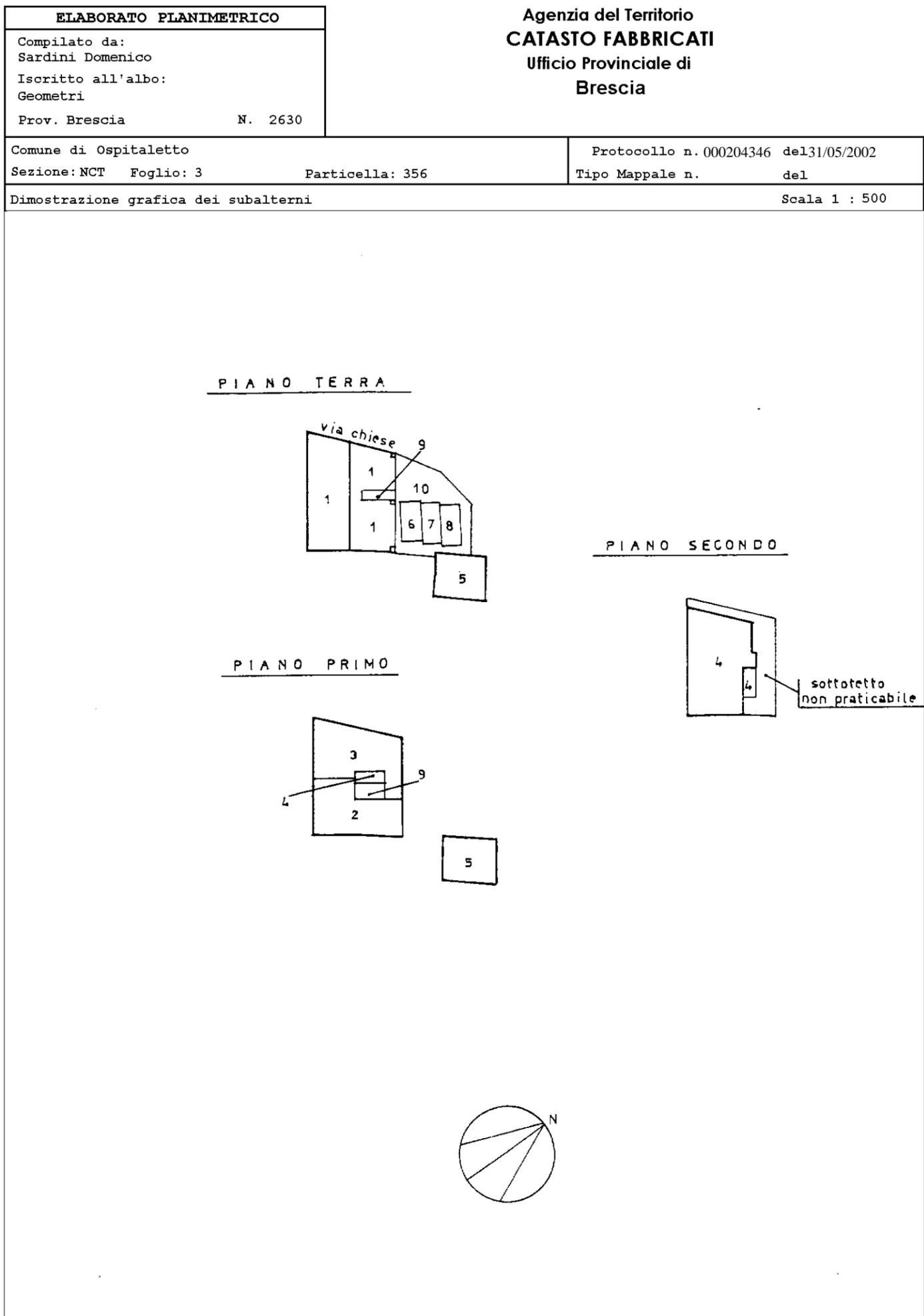
Firmato Da: FRASSINE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d5dfc640a77ad588806bbf66beb2b9be

29-Nov-2023 18:57:20  
Protocollo pratica T457744/2023

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: (BS) OSPITALETTO  
Foglio: 3

1 Particella: 356



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune OSPITALETTO	Sezione NCT	Foglio 3	Particella 356	Tipo mappale	del:
-----------------------	----------------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VICOLO CHIESE	6/8	T			ABITAZIONE
2	VICOLO CHIESE	6/8	1			ABITAZIONE
3	VICOLO CHIESE	6/8	1			ABITAZIONE
4	VICOLO CHIESE	6/8	2			ABITAZIONE
5	VICOLO CHIESE	6/8	T-1			ABITAZIONE
6	VICOLO CHIESE	6/8	T			POSTO AUTO SCOPERTO
7	VICOLO CHIESE	6/8	T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	VICOLO CHIESE	6/8	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	VICOLO CHIESE	6/8	T-1			SCALE COMUNI AI SUB. 2-3-4.
10	VICOLO CHIESE	6/8	T			CORTE COMUNE AI SUB. 1-2-3-4-5-6-7-8.

Visura telematica





## **VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI**



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

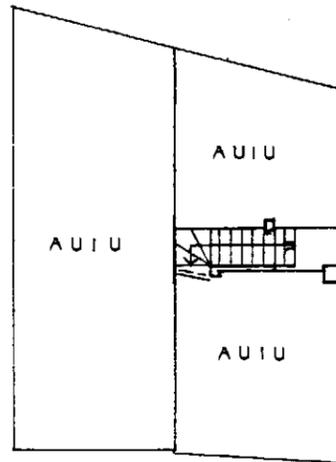
Dichiarazione protocollo n. 000204346 del 31/05/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ospitaletto  
Vicolo Chiese civ. 6/8

Identificativi Catastali:  
Sezione: NCT  
Foglio: 3  
Particella: 356  
Subalterno: 3

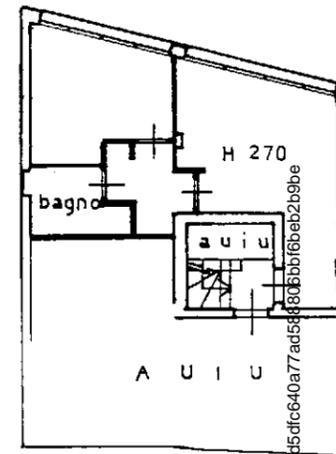
Compilata da:  
Sardini Domenico  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 2630

Scale 1:200

PIANO TERRA

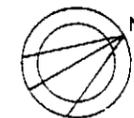


PIANO PRIMO



Firmato Da: FRASSINE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b5dfc640a77ad588806bbf6beb2b9be

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



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

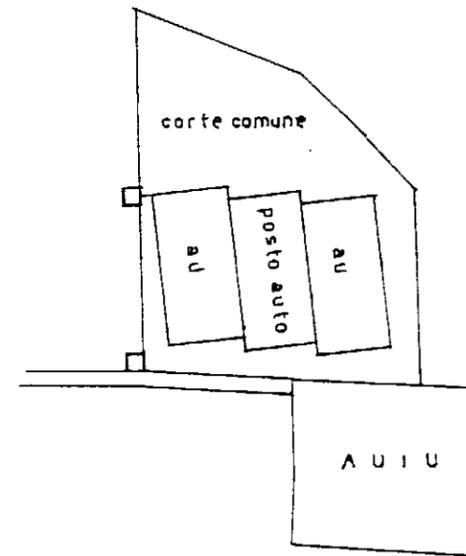
Dichiarazione protocollo n. 000204346 del 31/05/2002  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ospitaletto  
Vicolo Chiese civ. 6/8

Identificativi Catastali:  
Sezione: NCT  
Foglio: 3  
Particella: 356  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Sardini Domenico  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 2630

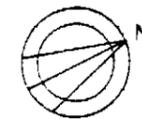
Scale: 1:200

PIANO TERRA



Firmato Da: FRASSINE GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d5dfc640a77ad588806bbf6beb2b9be

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Data: 29/11/2023 - n. T464233 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

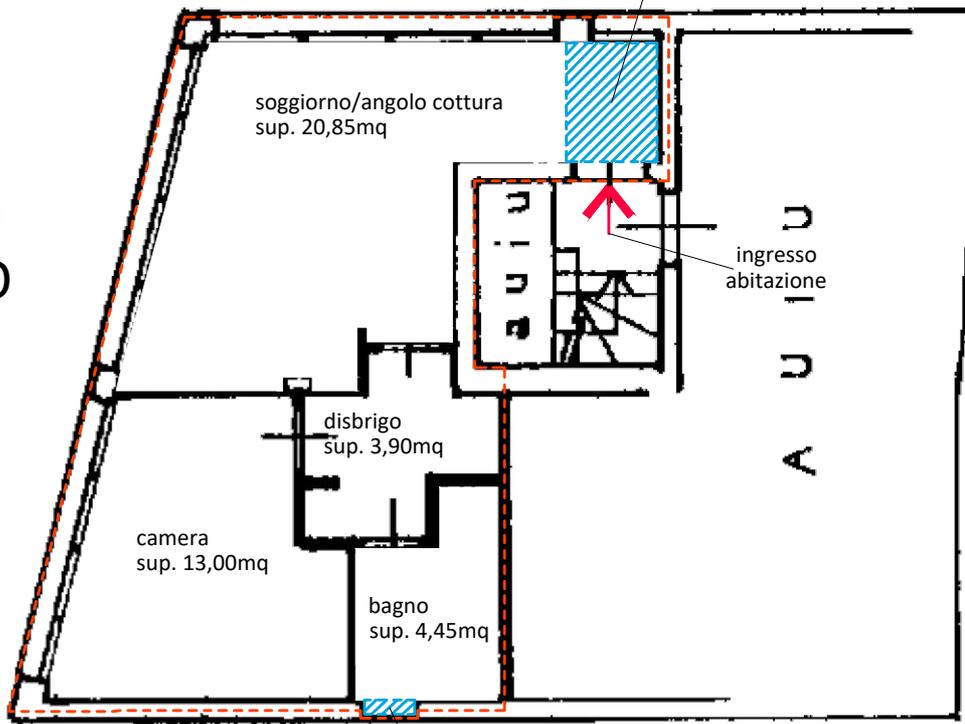
Data: 29/11/2023 - n. T464233 - Richiedente: FRSGRG71A29B157X

## **PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI**



area assegnata all'appartamento eseguito, non indicata nella pratica edilizia, ma assegnata a livello catastale.  
Necessaria pratica in sanatoria a livello comunale.

# PIANO PRIMO

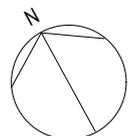


area assegnata all'appartamento eseguito, non indicata nella pratica edilizia, ma assegnata a livello catastale.  
Necessaria pratica in sanatoria a livello comunale.

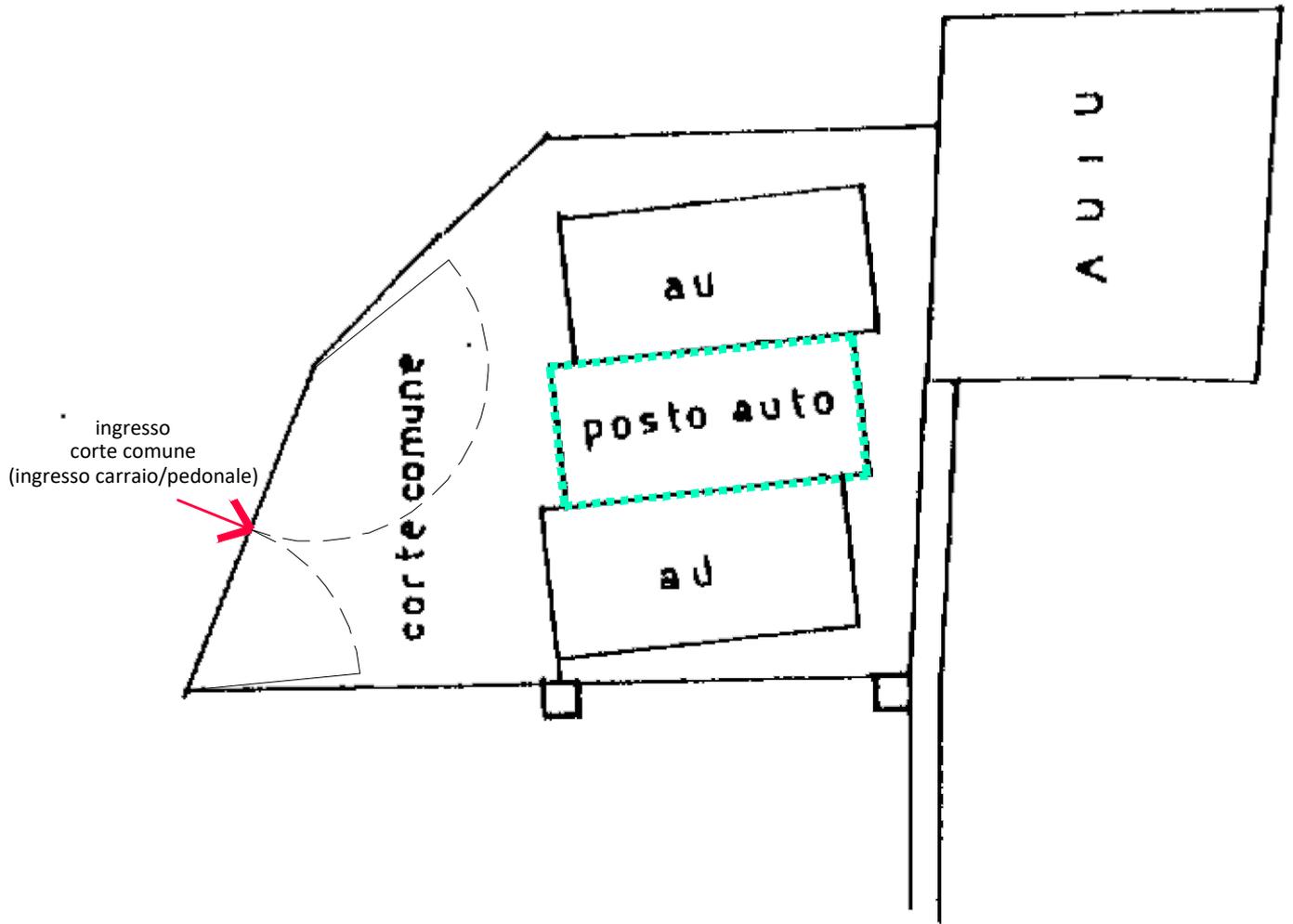
PIANO PRIMO	sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SLP s. comm. sup. principale (100%) <span style="color: red;">■■■■■■■■■■</span>	53,00 mq	53,00 mq

PIANO PRIMO  
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: ABITAZIONE  
 CATASTO FABBRICATI: FG.3-PART.356-SUB.3  
 UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VICOLO CHIESE 8 - OSPITALETTO (BS)  
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

## LOTTO 1



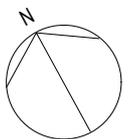
PIANO PRIMO  
 SCALA 1:100



PIANO TERRA		sup. lorda da rilievo	(%) sup. lorda commerciale
SNR posto auto scoperto (40%)	■■■■■■■■■■	9,00 mq	3,60 mq

PIANO TERRA  
 UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE: POSTO AUTO SCOPERTO  
 CATASTO FABBRICATI: FG.3-PART.356-SUB.7  
 UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VICOLO CHIESE 8 - OSPITALETTO (BS)  
 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

## LOTTO 1



PIANO TERRA  
 SCALA 1:100