

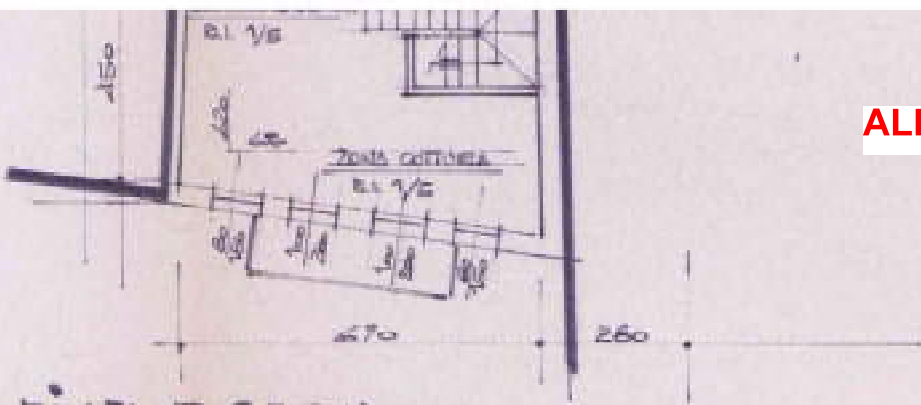


INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO



ESTRATTO CTR

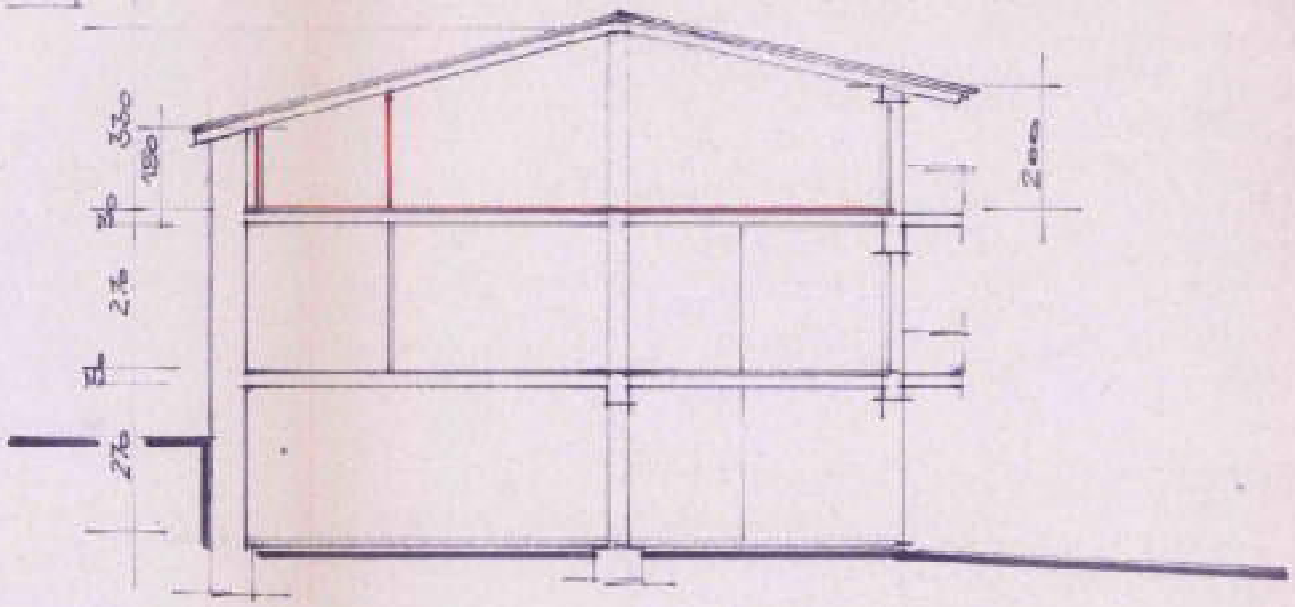






PiANTA P. SECONDO
APPARTAMENTO 2

VEDI TIPO ALTEZZA FONDERIA	
SUPERFICIE	$(700 + 700) \times 1/2 \times 1100 = \text{mq } 5725$ $450 \times 670 = 3015$ mq 8740
ALTEZZA MEDIA	$(150 + 350 + 1200) = 2.26$
VOLUME	mq. 8740 x 2.26 = mc 20210
ALTEZZA FONDERIA	mc 20210 = mt 2.26 x 150 mq. 8740

COMI DI SERLE
- 21 NOV 2011
PROF. A
COT. CL. 105



SEZIONE


 DEMOLIZIONI
 NUOVE COSTRUZIONI

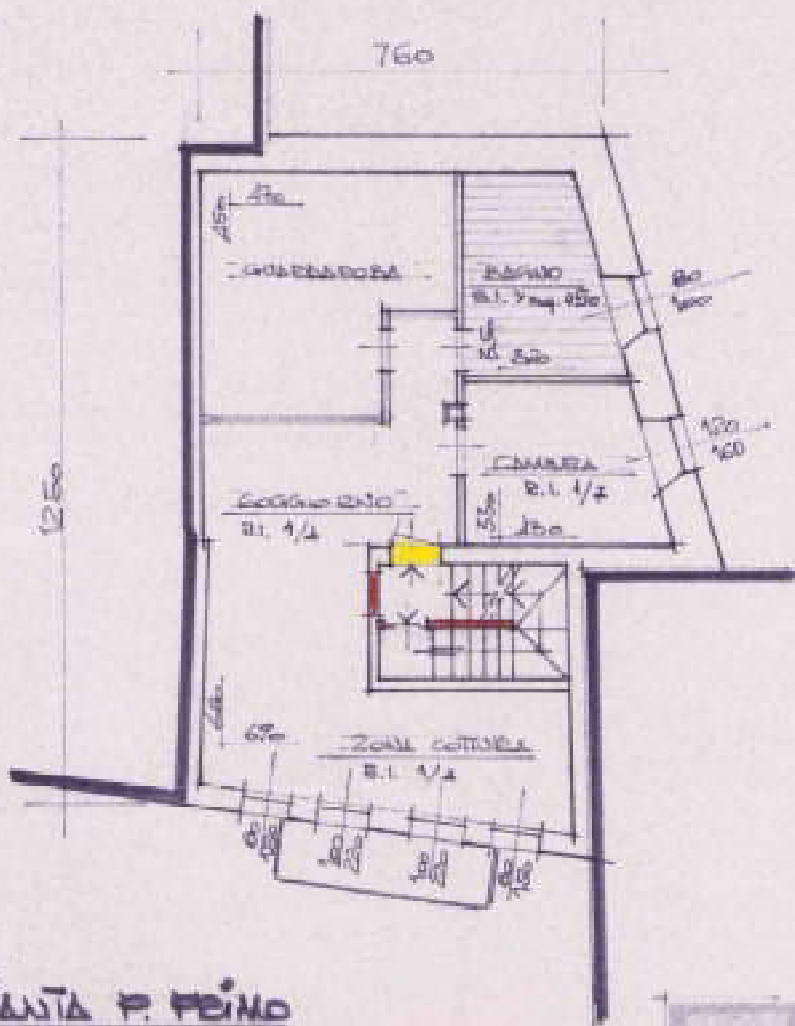
Autenticato
[Signature]



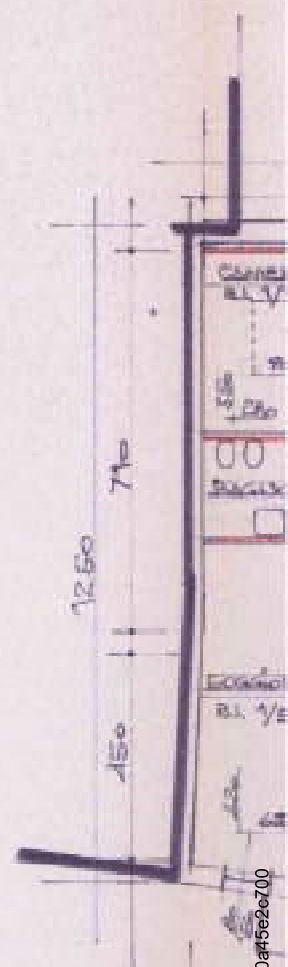
[Signature]

Studio tecnico **DF** - Geometra DANIELE FUPPINI - via Campello, 75 - NUVOLENA (TV) - tel. 0422/565700

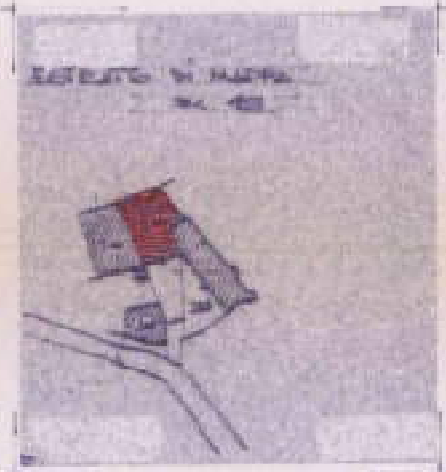
CITTA'	FERRICATO RESIDENZIALE	DATA	SCALA	LAVAZZA
	VIA CATTIOLA - 30104	GR. DT	1/100	
PRODOTTO	RISTRUTTURAZIONE	PRODOTTO	PRODOTTO	
COMITATO				1



PIANTA P. PRIMO
APPARTAMENTO 1



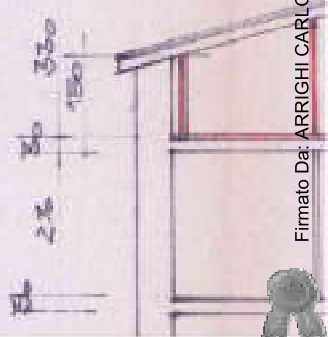
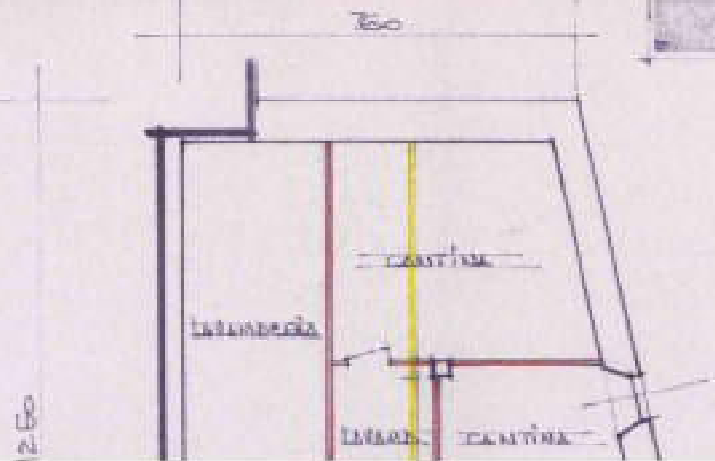
PIANTA P. SECONDO
APPARTAMENTO 1

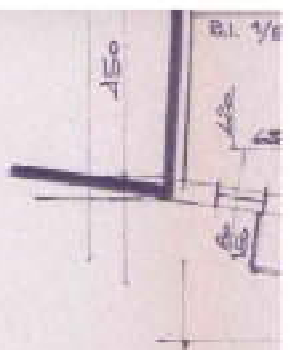
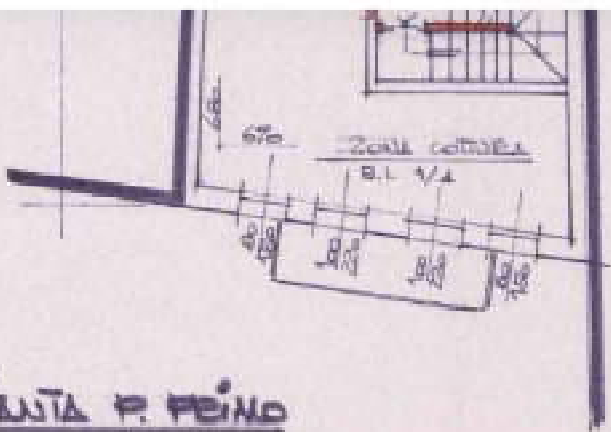


ESPRESSO IN MAPPA

VEDI FICHA ALTRA
SUDOROG
ALTRA MERA
VOLUME - M
ALTRA POWERS

PIANTA P. TERZA





PIANTA P. PRIMO

APPARTAMENTO 1

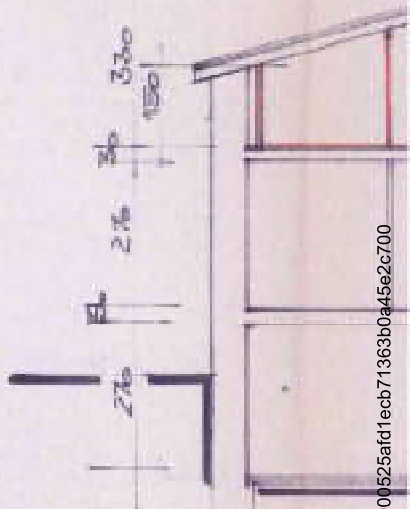
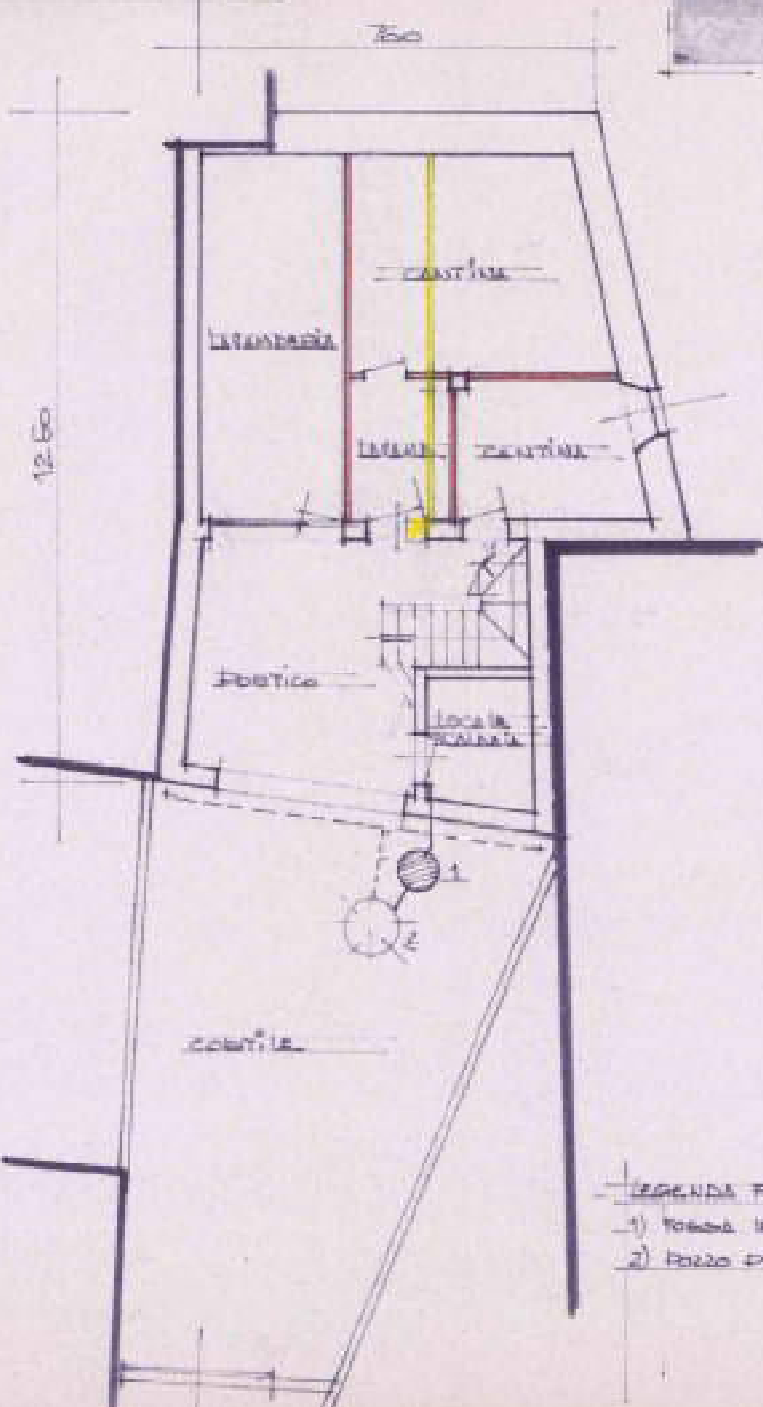
PIANTA P. SECONDO

APPARTAMENTO 2



EDIFICIO ALTEZZA
 SUPERIORE (700-
 ALTEZZA MEDIA (1-
 VOLUME - 170-
 ALTEZZA FONDELLA

PIANTA P. TERZA



SEZIONE

- LEGENDA FOGNATURA**
- 1) TORRE INFIATTORE
 - 2) POZZO ASSORBENTE

Viste le leggi regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto:

Visto lo statuto della Tanneria comunale N. 24 in data 23/1/1979 connesso il riassunto della quota di contributo per opere di urbanizzazione; (1) eccetto costruzione

BILANCIA

a Ingnelli Serafino

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione dei lavori sopra specificati, sotto l'asservimento delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del D.L. PP. 24 gennaio 1982, n. 189, dei regolamenti comunali edilizi e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - La quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinato ai L. 17022,332 (2) da corrispondere

2 - I luoghi dei lavori dovrà essere chiuso con esito lungo i lati pericolosi le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale con l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli esiti ed altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi la notte da indicare l'ingombro.

3 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

(1) A richiesta finale o periodo della opera stessa, il concessionario può corrispondere e realizzare direttamente in nome di subcontrattazione con la modalità e la garanzia stabilite dal Comune (art. 11 - P. Comune - Circolo n. 10/1971).

(2) Questo contributo è concesso in caso d'opera a consumo, con oltre 90 giorni dalla ultimazione delle opere. (Circolo art. 17 - P. Comune e 10 della Legge n. 40/1971).

- devassa della opera in corso anno normale, precompreso ed a strutture metalliche all'Ufficio del Genio Civile, consegnando in cartone la copia vistata;

- richiesto al Comune della visita di allineamento e quote.

4 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (3), ad eseguirlo in conformità ai Dpi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

5 - Nessuna variante (ad escluso apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1886, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompreso od a struttura metallica.

7 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio la misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 30 mq. di costruzione.

8 - L'impianto di canalizzazione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.

9 - La progettazione dei progetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

10 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine separate d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di sistemi prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

11 - Dovrà essere assicurato il regolare esito delle acque luride in base all'uso di adeguata capacità e la smaltimento delle acque chiarificate.

12 - Per l'attacco ai servizi di pubblica utilità, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'ente erogatore.

13 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del sindaco, previa parere dell'Ufficiale sanitario e, in tal caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in questo anno normale, precompreso ed a strutture metalliche richiesto il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

14 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi i impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 12 (4);

15 - Il fabbricato eseguirà solo parte urbanistica destinata a abitazioni (5)

(3) Non superiore a 18.
(4) Non superiore a 24.

Firma



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Io sottoscritto TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE nella mia qualità di tecnico progettista dell'intervento incaricato dalla proprietà PI. VE. IMMOBILIARE ... in base all'articolo 4 della legge 4.12.1992 n. 493 ...

ASSEVERA

che le opere da eseguirsi nell'immobile sopra citato, ubicato nel rispetto Piano Regolatore Generale in corso emergenza per ZONA A e nella variante adottata in corso emergenza consistenti in: RISTRUTTURAZIONE / SUELE RELATIVE TAVOLE ALLEGATE

- conformi agli strumenti urbanistici generali, attuativi e regolamenti comunali vigenti e salutarli alla data della presente relazione, nonché il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza;
• non soggette a preventiva pianificazione urbanistica attuativa;
• non soggette a concessione edilizia convalidata;
• compatibili con il piano urbanistico del territorio, con la tutela dei corpi liberi e con l'uso delle superfici accessorie (solo nel caso di realizzazione di parcheggio interrato);
• conformi ai limiti di altezza massima degli edifici previsti dal P.R.G. vigente approvato anteriormente all'entrata in vigore della L.R. Lombardia 21.4.1975 n. 21 (solo nel caso di interventi di sottotetti ai sensi della L.R. Lombardia 15.7.1990 n. 15 con modifiche della altezza di carico e di grado, al fine di consentire il raggiungimento dell'altezza media predelta);

- 1. sono subordinati alle stesse disposizioni dettate dalla normativa nazionale e regionale vigente per le opere eseguite a seguito di rilascio di Concessione Edilizia;
2. relativi/non relativi se interventi non soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di vincoli edilizi e vincenti", a norma dell'art. 1 della legge 2.10.1997 n. 352;

Declaro inoltre:
3. di essere, al termine dei lavori, il sottoscritto il collettore locale che attestò la conformità delle opere eseguite al progetto presentato;

Vale quanto sopra, il sottoscritto tecnico progettista, è consapevole di essere persona incaricata di servizio di pubblico interesse ai sensi degli artt. n. 29 e 401 del Codice Penale e che in caso di dichiarazioni non veritiere l'Amministratore Generale ne viene imputazione di componente collegiale/ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari, ai sensi dell'art. 4, comma 13, della legge 4.12.1992 n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

Firma Del Tecnico Incaricato: TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Il Tecnico Incaricato (firma e timbro) TIFFRINI IGNAZIO SAVIOLE

Al fine della ripartizione responsabilità dichiaro:
che il progettista dell'intervento è PI. VE. IMMOBILIARE con studio in NOVARA via CAMPOLIEVE n. 78, codice fiscale e partita IVA 0206871632 iscritto all'Albo/Ordine INGEGNERI della Provincia di BRESCIA al 2766

che il direttore dei lavori è LA STAZIO PROGETTI SPA con studio in via ... codice fiscale e partita IVA ... iscritto all'Albo/Ordine ... della Provincia di ... al n. ...

che l'esecutore dei lavori è LA DASI S.p.A. con sede in via ... codice fiscale e partita IVA ...

che le opere sopra citate NON riguardano immobile interessato da domanda di sindaco edilizio ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 734/94.

di avere indicato domanda di condono edilizio e di assumere per sé ed eventuali aventi causa o qualsiasi titolo ogni responsabilità, ai sensi gli effetti di legge, in ordine alla realizzazione delle opere edilizie sopra citate e descritte nell'Allegata relazione esautorata nel caso in cui l'Amministrazione dovesse respingere detta istanza di condono presentata in data ... per ... riguardante l'immobile a pertinenza il rendimento applicabili le sanzioni amministrative di cui all'art. 4, comma 13, del Decreto legge 2.10.1992 n. 358 convertito in legge 4.12.1992 n. 493.

che l'immobile ... non risulta assoggettato ai vincoli di cui al Decreto legislativo 29.10.1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di vincoli urbanistici e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 9.10.1997 n. 352".

di provvedere al versamento degli oneri connessi di cui alla legge 38.1.1977 n. 3) primo dell'insieme dei lavori;

di comunicare l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 4, comma 9, della legge 4.12.1992 n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

Di allegare alla presente la seguente documentazione (1):

- relazione tecnico illustrativa del progetto di asseverazione dell'intervento;
copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico;
progetto dell'immobile oggetto dell'intervento;
estratto di mappa e/o di P.R.G. con individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
allegati grafici, piante-prospetti sezioni, relativi allo stato attuale, composizione e di progetto dell'intervento;
schema dell'impianto di fognatura con relativa richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
progetto impianti tecnologici ai sensi legge 46/90 e D.P.R. 447/91;
documentazione relativa al consumo energetico di cui alla legge 10/91 e D.P.R. 412/93;
dichiarazione di cui all'art. 5, punto 10 - allegato 5, del D.P.R. 412/93 sul tipo di generatore di calore utilizzato;
copia del progetto presentato al Comando Provinciale VICE ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per la attività elencata nel D.M. 16.2.1982;
atto ambientale di vincolo perinformato per la costruzione realizzato ai sensi dell'art. 9 della legge 120/89 e s.m.i.;
autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;
calcolo degli oneri connessi di cui alla legge 28.1.1977, n. 10 e s.m.i.;

Dati del subit.

Data 26.10.2011

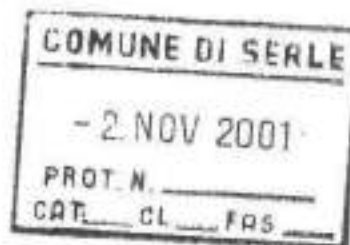
Per attestazione: IL DIRETTORE DEI LAVORI ... ESECUTORE DEI LAVORI ...



Handwritten signature and stamp of the contractor 'LA DASI S.p.A.'.



(1) Progettato e verificato in sede giuridica. Allegato delle proprietà in caso di cui il dichiarante non è proprietario o in caso di cui non è il legale rappresentante.
(2) Dichiarazione firmata dalla parte di mappa.
(3) Tempio le scelte corrispondenti ai documenti allegati, che devono corrispondere alle prescrizioni del regolamento edilizio vigente.



OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE
via Gazzolo _____ Serle

RELAZIONE TECNICA.

Con il progetto allegato si intendono eseguire lavori di ristrutturazione sull'immobile _____

L'immobile su cui si intende intervenire è sito in via Gazzolo ed è catastalmente individuato col mappale n. 204 del foglio 15 del NCTR.

I lavori da eseguire consistono nella formazione di n. 2 appartamenti e consistono in:

al p. terra:

- demolizione di tavolati in forati e costruzione di nuove tramezze per nuova disposizione di locali accessori quali lavanderie e cantine.

al p. primo:

- completamento dell'appartamento esistente con spostamento di posizione del portoncino d'ingresso e sostituzione del pavimento zona giorno.

al p. secondo:

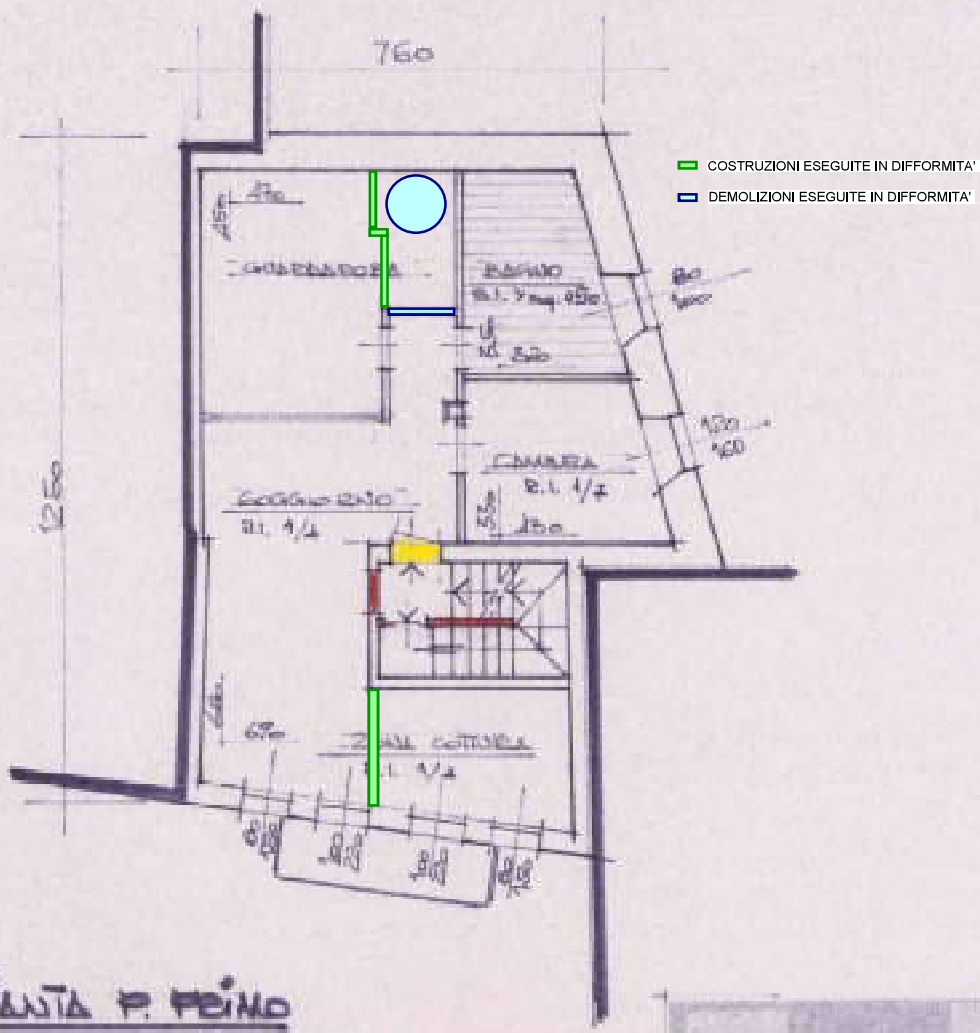
- formazione di nuovo appartamento in mansarda nel rispetto delle disposizione della L.R. n. 15/96; costruzione di tavolati in forati, esecuzione di intonaci, impianti, posa di pavimenti e rivestimenti, tinteggiature.

Non è previsto alcun intervento sulle facciate del fabbricato che restano pertanto invariate nella situazione attuale.

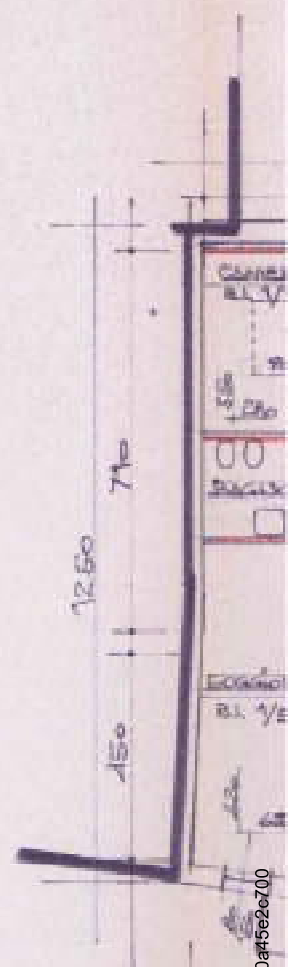
Nuvolera, 26.10.2001



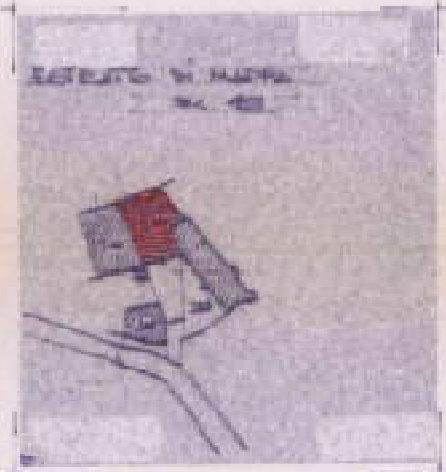
ALLEGATO E



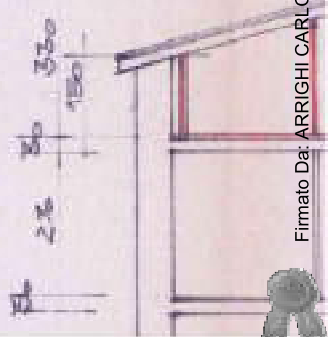
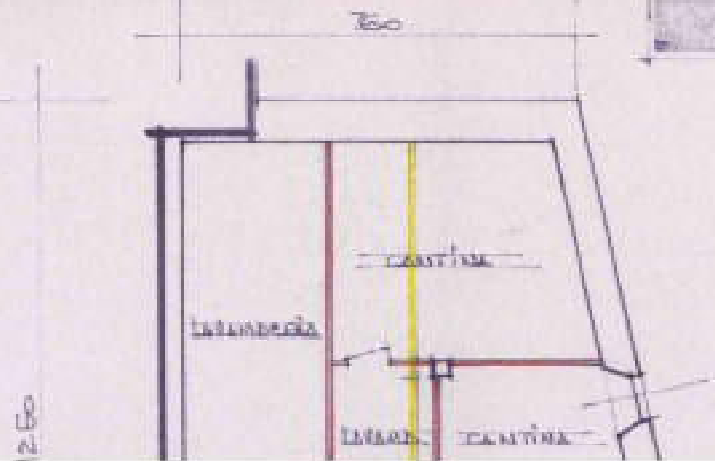
PIANTA P. PRIMO
APPARTAMENTO 1

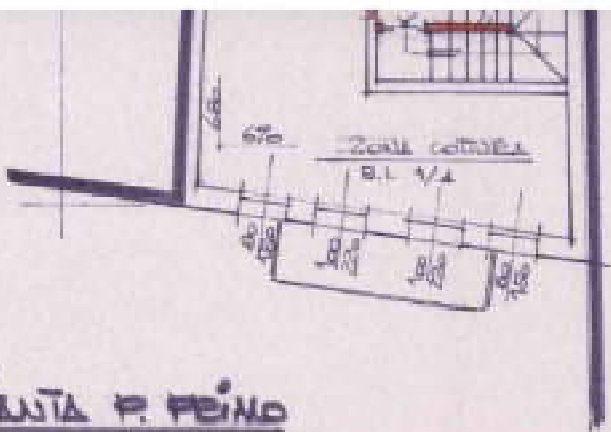


PIANTA P. SECONDO
APPARTAMENTO 1

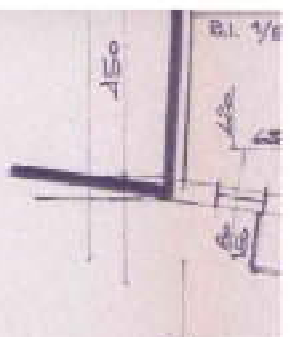


PIANTA P. TERZA

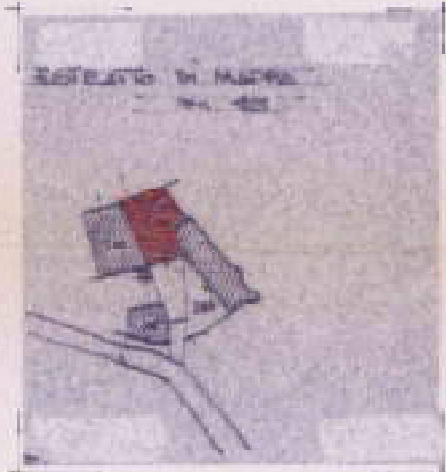




PIANTA P. PRIMO
APPARTAMENTO 1

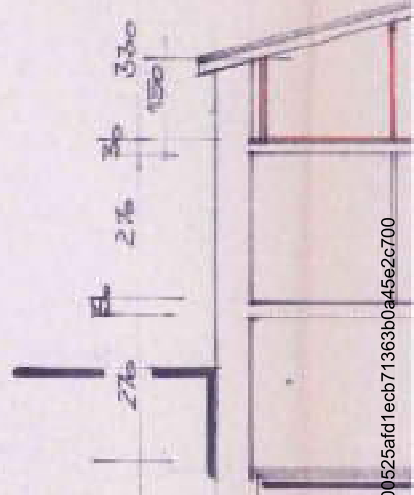
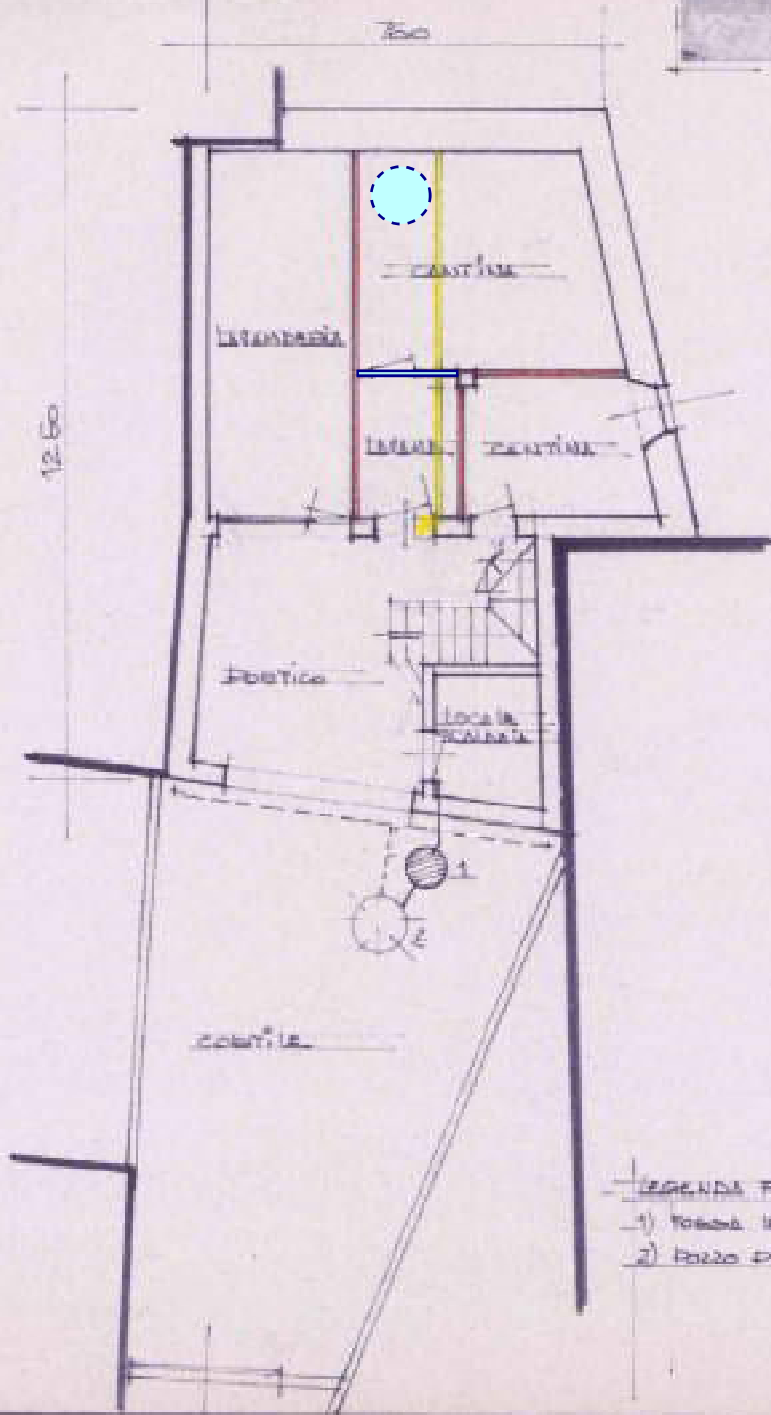


PIANTA P. PRIMO
APPARTAMENTO 2



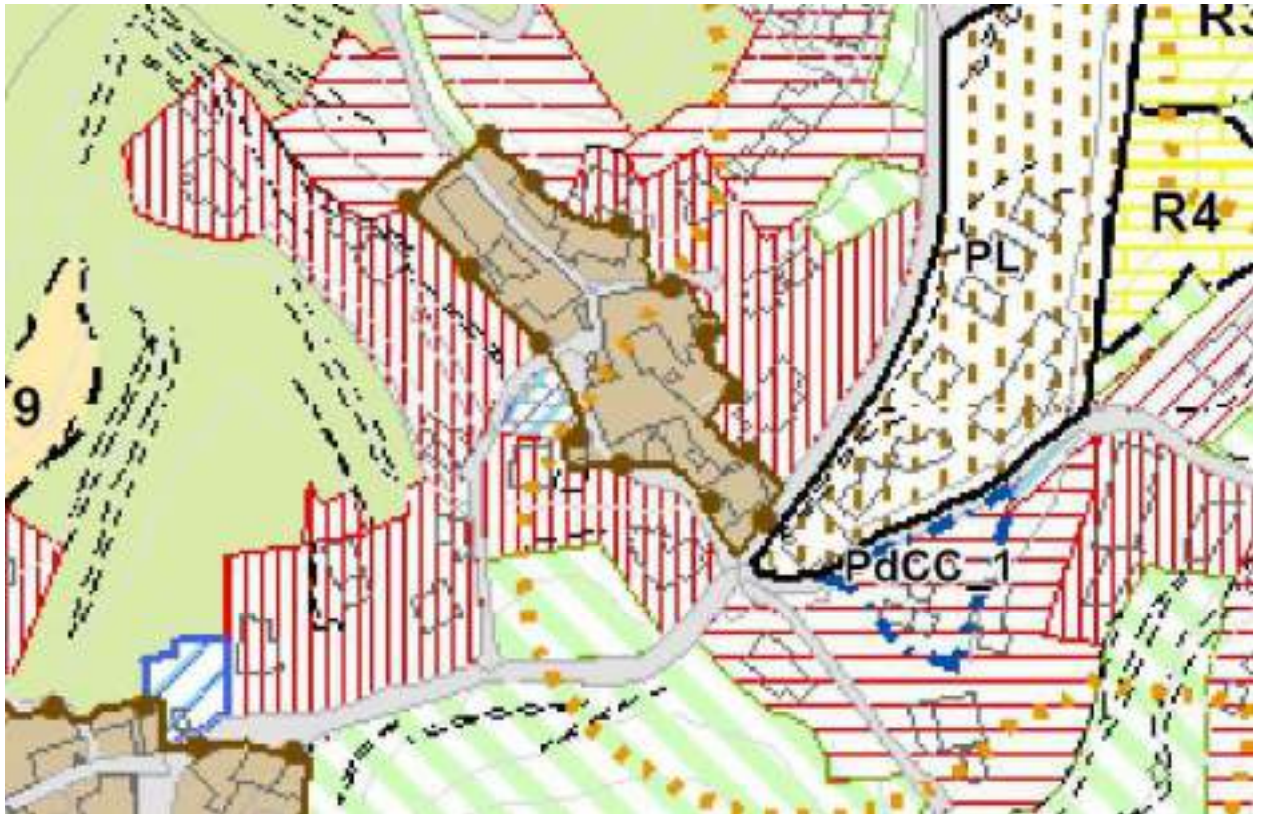
EDIFICIO ALTEZZA
SUPERFICIE (720-
ALTEZZA MEDIA (1-
VOLUME - 170-
ALTEZZA FONDEZZA

PIANTA P. TERZA



SEZIONE

- LEGENDA FOGNATURA**
- 1) TORRE INFIATTORE
 - 2) POZZO ASSORBENTE

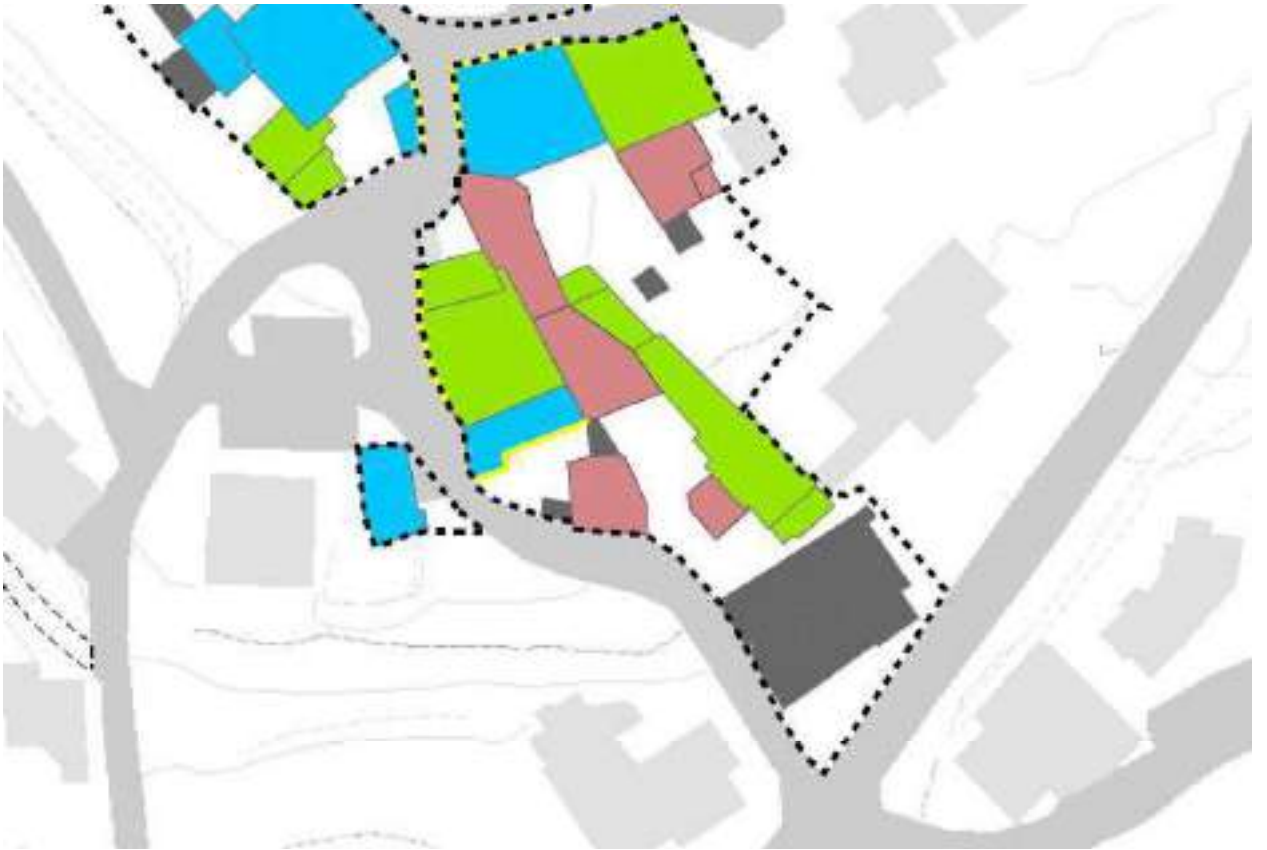


ESTRATTO P.G.T. Uso del suolo: zona A (Nuclei di antica formazione - NTA art. 23 e segg.)



ESTRATTO P.G.T. Classe sensibilità del paesaggio: 3 (media)





ESTRATTO P.G.T. Classificazione edifici in zona A: classe 5 (art. 26.5 NTA)



ESTRATTO P.G.T. Modalità intervento zona A: classe 5 – Ristrutturazione edilizia



II VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

FASE DI APPROVAZIONE

Approvato con delibera del c.c. n. 22 del 30/07/2019

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIATE

PROGETTISTA

Comune di Serle
Responsabile Area Edilizia Privata Urbanistica e Ambiente
Arch. Massimiliano Lopedoto

Con il supporto di Secoval s.r.l.
Arch. iu Mara Franzoni
Pian. Francesca Marano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Luglio 2019

Nelle zone "E" le altre recinzioni devono essere realizzate con rete metallica o con muro non più alto di 20 cm con soprastante rete metallica per un'altezza massima complessiva di mt. 2,00, munite di varchi di dimensione idonea per il passaggio della fauna, nella misura di almeno uno ogni m 30.

Possono essere realizzati muri di sostegno del terreno con un'altezza massima di mt. 2,50, misurata dal terreno sistemato alla base del muro. Nel caso in cui la base ed il filo superiore del muro non siano paralleli, l'altezza massima di mt. 1,50 va intesa come maggiore distanza tra la base ed il filo superiore del muro e non come media tra distanze misurate in verticale su più tratti di muro.

I muri controterra devono avere la faccia a vista prospettante su vie o spazi pubblici rivestita in pietra locale, mentre può venir consentita l'esecuzione di muri con faccia a vista in cemento armato solo in caso siano prospicienti su spazi privati non ampiamente visibili dagli eventuali spazi pubblici circostanti.

Le nuove recinzioni ed i nuovi muri di contenimento prospettanti su pubbliche vie, siano essi a servizio di lotti già edificati o di lotti ancora "liberi", devono mantenere una distanza dal filo della sede stradale loro prospiciente di minimo mt. 1,50.

Gli eventuali nuovi accessi pedonali devono essere arretrati di mt. 1,50 dal filo della sede stradale loro prospiciente.

Gli eventuali nuovi accessi carrai devono essere arretrati di mt. 3,50 dal filo della sede stradale.

A seguito della costruzione di nuove recinzioni o muri di contenimento a valle delle sedi stradali pubbliche e private va sempre garantito il naturale deflusso delle acque meteoriche a valle dei suddetti manufatti.

Vanno sempre fatte salve le distanze da confini e fabbricati come da D. M. 1444/1968.

Le nuove recinzioni e gli interventi di manutenzione straordinaria delle recinzioni esistenti in qualsiasi zona urbanistica, per la parte fronteggiante le strade comunali, dovranno essere progettati in modo tale da consentire il libero deflusso delle acque piovane provenienti dalla pubblica strada, prevedendo la realizzazione di fori, feritoie, drenaggi e simili, in numero, posizione e quantità che dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale, tenuto conto delle situazioni concrete riscontrate durante eventi meteorologici.

ART. 22BIS – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DELL'ENERGIA

Gli impianti solari termici e fotovoltaici sono ammessi nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con i criteri paesaggistici del P. G. T., in tutte le aree del territorio comunale, con le limitazioni di seguito riportate per alcuni ambiti particolari.

I pannelli solari termici e/o fotovoltaici su tali edifici e dovranno:

- essere a basso impatto visivo;
- derivare forme geometriche quadrate o rettangolari;
- essere aderenti o integrati alla copertura, senza strutture di sopraelevazione, con gli stessi inclinazione e orientamento della falda esistente e senza modificare la sagoma dell'edificio.

I serbatoi degli impianti solari termici dovranno essere occultati alla vista.

L'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici sulla copertura degli edifici, come sopra individuati, è condizionata alla realizzazione del contestuale adeguamento delle parti a vista della copertura: quali manto, gronde, canali di gronda, comignoli, ecc., mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tipici della tradizione locale.

È vietato collocare a terra i pannelli solari termici e/o fotovoltaici nell'ambito dei tessuti storici e in contesti paesaggistici di rilevante interesse.

Nelle aree agricole, ove l'installazione di impianti termici e/o fotovoltaici è consentita esclusivamente entro i limiti del fabbisogno energetico dell'azienda agricola, la richiesta di installazione è comunque soggetta a giudizio di impatto paesaggistico del progetto secondo gli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D. G. R. n. VII/11045, del 8 novembre 2002, con il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio che ne valuti la compatibilità anche in relazione alla valenza del contesto.

CAPO II - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 23 - DEFINIZIONE DELLA ZONA "A"

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica il perimetro delle Zone nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e dell'art. 10, comma 2 della LR. n°12/2005, a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'I. G. M. e dei Catasti Storici, che danno la misura di quali parti del tessuto urbano abbiano, ad oggi, mantenuto pressoché inalterati irapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica.

Il perimetro della Zona "A" individua una parte di città interessata da presenze architettoniche di particolare pregio, che riveste interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.



Il perimetro della Zona "A" comprende, oltre ai fabbricati, anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. All'interno del perimetro della Zona "A" il Piano delle Regole fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun edificio una Modalità di intervento, desunta dall'analisi del tessuto storico, come riportata nel Quadro Conoscitivo per lo sviluppo urbano del Documento di Piano.

ART. 24 - OBIETTIVI DELLE NORME PER GLI INTERVENTI IN ZONA "A"

Le norme per gli interventi in zona "A" hanno come obiettivi:

- favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipomorfologiche del tessuto dei nuclei storici;
- tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
- favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
- mantenere, e se possibile incrementare la popolazione dei centri antichi (proprietari residenti o affittuari);
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- valorizzare i percorsi di attraversamento e le scalinate nei centri antichi;
- incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;
- contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO NELLA ZONA "A"

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 11, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale (vedi art. 18)

3a)

3b)

3e)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale;

9. Attività agricole, ad esclusione delle classi 1, 2, 3 :

12b)

12e)

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici, qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza ed alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di Slp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza devono dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

Per gli interventi con destinazione d'uso Commerciale — medie struttura di vendita (3-b), tutto lo standard da reperire, nella misura indicata dalle N.T.A. del Piano dei Servizi, va destinato a parcheggio, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione.

ART. 26 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN ZONA "A"

L'analisi del tessuto urbano, riportata nel Quadro Cognitivo del Documento di Piano, ha permesso di suddividere il patrimonio di edifici all'interno del perimetro delle Zone "A" - nuclei antichi - in cinque Classi.



Per ciascuna Classe, in base ai caratteri morfologici, strutturali e di finitura, viene assegnata una Modalità di Intervento, come da art. 29 delle presenti N.T.A.

26.1 - CLASSE 1

Sono gli edifici e i beni, di cui all'elenco di seguito riportato, **soggetti a specifico Decreto di Vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) - per i quali è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di Restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.**

Tali beni sono stati individuati a partire dall' "Elenco dei beni vincolati per la stesura del Piano di governo del territorio", di cui agli archivi del Comune di Serie, prot. n° 4118 del 10/10/2008.

Elenco dei beni con Decreto di Vincolo:

Santuario S. Bartolomeo - Decreto 15 luglio 1912

Canonica della Chiesa di San Gaetano (Mapp. 233/58)- Decreto 25 settembre 2006

26.2 - CLASSE 2

Sono gli edifici e i beni, di cui all'elenco di seguito riportato, che pur se non soggetti a specifico Decreto di Vincolo, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, sono riportati nell'Allegato II° alle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Brescia, "Repertorio dei beni storico artistici della Provincia di Brescia", 21 aprile 2004, e vengono ritenuti **portatori di caratteri originari di entità tale da poter essere definiti "beni di interesse storico - monumentale o con rilevante valenza storico - ambientale" o "beni culturali aventi valore di civiltà" con vincolo ex lege come da art. 4 del D. Lgs n°490 del 29/10/1999.**

Elenco dei beni e degli edifici:

Serie:	Edificio "Casa Boifava"	vincolo ex lege art.4
	Chiese di Ronco	vincolo ex lege art.4
	Municipio	vincolo ex lege art.4
	Chiesa S. Pietro in vincoli, Piazza Boifava	
	Chiesa sussidiaria S.M. Annunciata	
	Casa in via De Amicis 6	
	Casa in via De Amicis 12	
	Casa Ragnoli	
	Casa Nicolini	
	Casa Tonni	
	Casa Tanaissi	
	Casa Franzoni	
	Cimitero	
	Castello: Chiesa Parrocchiale S. Gaetano Thiene, via Castello	
	Manzaniga: Chiesa B.V. Caravaggio, via Manzaniga	
	Salvadine: Chiesa SS. Angeli Custodi, via Marconi	
	Ronco: Chiesa S. Fermo e Rustico, via Ronco	
	Villa: Chiesa S. Luigi e S. Gaetano, via Villa	

26.3 - CLASSE 3

Sono gli edifici che presentano, integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato della "cultura materiale" con cui è stato edificato il centro antico di Serie e vengono definiti **Edifici con caratteri originari.**

Si tratta, nello specifico, di:

caratteri strutturali (murature portanti miste in pietra e/o mattoni, pilastri in pietra e/o mattoni pieni, solai e coperture con orditura portante in legno, volte in pietra e/o mattoni...),

caratteri morfologici (sviluppo prevalente su due piani fuori terra, tetti a due falde inclinate, portico/i affacciato sul lato interno della corte o dell'isolato di pertinenza, corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto...),

caratteri distributivi (corpo scala interno all'edificio o posto al di sotto del porticato, ingresso all'edificio sia dalla strada (attraverso androni) che dalla corte di pertinenza (attraverso portali)...) e

caratteri formali (muri intonacati o con paramento di pietre, coperture in coppi o tegole, sporti di gronda pressochè assenti sui lati "corti" dell'edificio, con travetti in legno a vista o intonacati su struttura in "arelle" sui lati "lunghi", finestre con sviluppo verticale e forma rettangolare, con banchina in pietra di forte spessore, modanature in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, balconi con mensole in pietra e soletta costituita da lastra in pietra...).

Gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili i caratteri sopra descritti, al di là dello stato di manutenzione degli edifici stessi, divengono una sorta di "cartine al tornasole" a partire dalle quali è possibile stimare quali edifici abbiano subito trasformazioni strutturali-morfologiche e delle finiture nel rispetto od in contrasto con i caratteri originari stessi.

26. 4 - CLASSE 4

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni **strutturali-morfologiche nel rispetto dei caratteri originari**.

Tra gli edifici con trasformazioni strutturali e morfologiche congruenti e nel rispetto dei caratteri originari rientrano sia quelli che hanno subito interventi "mimetici", dove per mimetico si intende un intervento che grazie all'uso di materiali e tecniche tradizionali ha portato alla costruzione di una "copia" di un edificio "originario", sia quelli che, a partire da un'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, li hanno reinterpreteati in chiave contemporanea ed utilizzando una sintassi "allusiva" hanno portato alla costruzione di edifici analoghi a quelli con caratteri originari.

26. 5 - CLASSE 5

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito **trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari**.

Sono trasformazioni strutturali e/o morfologiche in contrasto con i caratteri originari:

- i tamponamenti in muratura, in tutto o in parte cospicua, dei porticati.
- la costruzione di solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati rurali.
- la costruzione di balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia "faccia a vista" che intonacato.
- la costruzione di pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale.
- la messa in opera di tetti piani.
- la messa in opera di strutture orizzontali per solai e coperture in latero-cemento e/o cemento armato.
- la sostituzione di pilastri portanti in pietra con pilastri in ferro o cemento armato, "faccia a vista" o intonacato.
- la sostituzione di travi portanti in legno con travi in cemento armato.
- la costruzione di sporti di gronda in cemento armato "faccia a vista" o intonacato.
- l'apertura di vani finestra di dimensioni tali da alterare la sintassi di vuoti e pieni tipica degli edifici originari.
- la chiusura di portoni di accesso alle corti interne attraverso tamponamenti in muratura.
- la costruzione di scale in c.a. "faccia a vista" o intonacato, all'interno dei portici.

ART. 27 - MURI IN PIETRA, EDICOLE, ARCHI E PORTALI

L'analisi del tessuto urbano, riportata nel Quadro Cognitivo del Documento di Piano ha permesso di rilevare quantità e posizione delle murature in pietra faccia a vista presenti all'interno del perimetro dei nuclei antichi.

I muri in pietra, segnalati su apposita tavola del Piano delle Regole, vanno conservati e salvaguardati con opere di restauro e consolidamento, qualsiasi sia la Classe di appartenenza dell'edificio che li presenta.

L'analisi ha inoltre messo in luce la presenza di edicole con immagini votive sia incastonate che esterne ai muri degli edifici, archi e portali in pietra che, segnalati su apposita tavola del Piano delle Regole, vanno sempre conservati e salvaguardati con opere di restauro e consolidamento, qualsiasi sia la Classe di appartenenza dell'edificio che le presenta.

ART. 28 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN ZONA "A"

All'interno della Zona "A" sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per quelle su aree sottoposte a Piano Attuativo o destinate nelle tavole del Piano dei Servizi ad Attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire singolo riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente, e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio, come individuato nella tavola "Modalità di Intervento" del P.d.R.

Le norme di cui ai paragrafi seguenti precisano ed integrano le prescrizioni contenute nel successivo art.29 e sono suddivise in tre capitoli: il primo contiene regole per gli interventi sugli edifici di Classe 1, Classe 2 e Classe 3, il secondo detta prescrizioni relative agli interventi su edifici di Classe 4 e di Classe 5, mentre il terzo norma gli interventi sugli Accessori (Edifici di Classe 5).

28. 1 - NORME GENERALI PER EDIFICI DI CLASSE 1, CLASSE 2 E CLASSE 3

28. 1. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Tutti gli interventi devono contribuire a conservare e quando possibile migliorare qualitativamente le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali del tessuto storico, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali.

Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione



I nuovi muri contro terra, recinzioni, e divisioni perimetrali vanno realizzati secondo le tecniche originarie. E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di mt. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di mt. 1,50 per gli accessi pedonali, laddove non vi sia altra possibilità di accesso alla proprietà. I cancelli devono essere realizzati in ferro, a disegno semplice o con struttura in ferro e tamponamento in legno, sempre alla ricerca di una coerenza con la recinzione attigua.

28. 1. 12 - POSTI MACCHINA

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di Recupero in modo che siano correttamente disposti gli eventuali accessi ai box con muri contro terra. E' possibile interessare con accessi ai parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici esistenti devono innanzi tutto prevedere, ricoveri per autovetture o posti macchina negli spazi aperti di pertinenza o nel sottosuolo, al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10 mc. di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

28. 1. 13 – SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

28. 2 - NORME GENERALI PER EDIFICI DI CLASSE 4 E CLASSE 5

28. 2. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

I maggiori gradi di libertà permessi dalle modalità di intervento per gli edifici di Classe 4 e Classe 5 vanno utilizzati per costruire edifici che esprimano, attraverso un processo di "ristrutturazione critica", una concezione morfologica e strutturale dell'architettura che, al di là delle tecniche e dei materiali utilizzati - che possono essere sia mutuati dalla tradizione che innovativi e contemporanei – sia in grado di recuperare, reiterare o ridare significato a forme compositive, tipi edilizi, soluzioni strutturali e di finitura presenti negli edifici con caratteri originari.

Non sono ammessi:

- il calcestruzzo a vista;
- gli intonaci a base di cemento o di sostanze sintetiche, gli intonaci strollati e graffiati, i rivestimenti
- plastici, le vernici sulle parti intonacate o in pietra/ciottoli;
- le strutture aperte di qualsiasi tipo, anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.), nonché i balconi, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per
- determinate classi di edifici;
- le attrezzature tecnologiche installate in facciata e in copertura, quali apparecchi per il
- condizionamento, tubazioni e canalizzazioni di aerazione, di dispersione dei fumi, di impianti
- tecnologici, ecc.;
- i serramenti in pvc o in alluminio naturale o anodizzato;
- le vetrate in vetro scuro o specchiante;
- le tapparelle di qualsiasi tipo e materiale;
- le serrande e le saracinesche metalliche;
- i canali di gronda e le tubazioni a vista in pvc;
- i cavi elettrici o telefonici applicati in facciata;
- le pavimentazioni in pietra con posa a opus incertum.

28. 2. 2 - COMPOSIZIONE E FINITURE DEI PROSPETTI

Gli interventi sulle facciate devono sempre essere progettati tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affacciano. In particolare si danno le seguenti prescrizioni:

a) la composizione delle facciate, in particolar modo di quelle prospettanti su spazi pubblici, deve essere analoga a quella delle facciate con caratteri originari di eventuali edifici attigui, senza che questo porti, a priori, a scartare soluzioni compositive e materiali contemporanei;

b) le facciate vanno interamente intonacate con intonaco al rustico o al civile, o finiture con paramento in pietra "faccia a vista", ma possono anche venir consentiti interventi in cui una sola parte della facciata presenti rivestimenti in legno o pietra, purché congruenti con la composizione dell'insieme;

c) le colorazioni di facciata vanno eseguite con intonaci di calce colorata o con intonaci silossanici, mentre sono vietate le tinteggiature al plastico o al quarzo e le facciate intonacate non tinteggiate;

d) i colori di facciata devono riprendere il più possibile i colori delle facciate con caratteri originari;

e) sono vietati i balconi con struttura in cemento armato, sia intonacata che faccia a vista, come pure i parapetti di balconi e logge in muratura ciechi;



f) le ringhiere devono essere costituite da elementi in legno verticali o orizzontali, o da elementi verticali in ferro (piatti, tondi, quadri).

Altre forme possono essere utilizzate solo in caso di preesistenze da ripristinare. I corrimano devono essere in legno o in ferro. Sono consentiti anche parapetti in vetro di sicurezza trasparente e/o satinato;

g) è obbligatoria la conservazione delle inferriate antiche, integrando le parti mancanti e sostituendo quelle degradate, con elementi simili, per forma e dimensione, con possibilità di usare trattamenti antiruggine e di verniciatura;

h) le cornici di finestre, porte, portoni, passi carrai e vetrine possono essere eseguite con intonaco di cemento, pietra naturale a taglio di sega, oppure con elementi in ferro verniciato.

Le soglie ed i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente in pietra locale, o comunque in pietra chiara di spessore minimo pari a sei centimetri;

i) le insegne luminose e non luminose, le tende, ecc. possono essere collocate solo all'interno dei vani occupati da porte, portali o vetrine e non lateralmente o al di sopra degli stessi e devono contribuire al miglioramento del decoro del fronte strada degli edifici.

Le insegne e le scritte pubblicitarie non possono essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.).

j) i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato, impiegando profili e spessori analoghi a quelli tradizionali; i sistemi di oscuramento delle parti finestrate dovranno essere realizzati con ante e/o persiane in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato e potranno essere aggiunti solo a condizione di non arrecare danno a elementi decorativi eventualmente presenti sulle aperture;

k) i portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto storico di facciata, devono essere conservati o ripristinati e, solo in caso di riconosciuto esteso degrado, potranno essere sostituiti con infissi degli stessi materiali, dimensioni, forme e finiture;

l) i nuovi portoni e i portoncini (nei casi diversi dal precedente), le chiusure di vetrine e di autorimesse dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in alluminio verniciato e dovranno essere collocati arretrati minimo cm 15 rispetto al filo di facciata;

m) sono ammessi serramenti in profili pieni di ferro e vetro, per ridurre la sezione dei profili su aperture di negozi, su aperture di piccole dimensioni (a favore della luce delle aperture stesse) e nel caso di chiusura dei portici con grandi superfici vetrate.

28. 2. 3 - DECORI ED ORNAMENTI DI EDIFICI.

Ai sensi dell'art. 11 del D. L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non esposti alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

28. 2. 4 - PORTICI, LOGGE, APPARATI STRUTTURALI

Le strutture portanti di portici e logge (ad es. pilastri, colonne, architravi, orditure lignee, ecc.) sono componenti del linguaggio architettonico e strutturale da salvaguardare: per questo motivo, dove ancora esistenti, vanno consolidate e ripristinate.

Solo nei casi di dimostrata instabilità statica delle strutture è possibile la loro ricostruzione, con dimensioni e materiali analoghi a quelli originari.

Per gli interventi su edifici di Classe 4 è ammessa la sola chiusura di logge e porticati prospettanti su corti, cortili e spazi privati, a condizione che sia fatta con vetrate trasparenti e non specchianti, sostenute da serramenti di disegno semplice, in modo che l'opera permetta di "leggere" la volumetria originaria del porticato o della loggia, conservi integri gli elementi strutturali eventualmente esistenti, mantenga le partizioni architettoniche ed il ritmo compositivo della facciata originaria.

Il sistema di montanti e correnti, qualora necessario a reggere le vetrate, dovrà essere autoportante e non potrà utilizzare gli elementi architettonici esistenti (pilastri, colonne, architravi) come punti di fissaggio, dovendo quindi rimanere distaccato dagli stessi.

Non è mai ammessa la chiusura dei porticati prospettanti su spazi pubblici, mentre la chiusura delle logge affacciate sui medesimi spazi potrà essere autorizzata solo in presenza di Permesso di costruire convenzionato o di Piano di Recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture verticali in muratura, quelle delle volte, le orditure portanti lignee dei soffitti sia orizzontali che a capriata e le eventuali loro decorazioni architettoniche.

Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale nelle parti sopra descritte o sia assolutamente necessario apportarvi modifiche atte a permettere l'inserimento di collegamenti verticali (es. scale, ascensori) è consentita la ricostruzione delle parti modificate con tipologia costruttiva e materiali analoghi agli originali.

Devono altresì essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado statico si deve provvedere alla sostituzione delle colonne pericolanti con nuove colonne in pietra delle medesime forme e materiale/i di quelle originali.

28. 2. 5- MODIFICA E CONSOLIDAMENTO DEI SOLAI

Negli interventi su edifici di Classe 4 e Classe 5 è consentita la modifica delle quote interne dei solai.



I solai demoliti vanno ricostruiti con struttura portante in ferro, legno o mista ferro e legno. Sono vietati i solai in latero-cemento.

28. 2. 6 – SOTTOTETTI

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio di Classe 4 e di Classe 5.

E' vietata l'apertura di tasche con terrazze, mentre è permesso l'inserimento di abbaini o di finestre tipo "velux", eseguiti quanto più possibile sulle falde verso gli spazi privati di pertinenza degli edifici.

La scelta delle finestre tipo "velux", in particolare, è permessa nei seguenti casi:

- a)** quando l'altezza o la posizione dell'edificio oggetto di intervento non renda visibili la/e falda/e interessate dall'installazione dei "velux" dagli edifici circostanti;
- b)** quando lo sviluppo della/e falda/e del tetto non sia visibile dalle strade e dagli spazi pubblici ad esso antistanti;
- c)** quando non si possa rinvenire la presenza di abbaini, eseguiti con le forme tipiche della tradizione costruttiva locale, nell'edificio oggetto di intervento o in edifici con analoghi caratteri tipo-morfologici.

Sia abbaini che "velux" devono esser progettati in modo da armonizzarsi con il disegno delle falde e con quello delle facciate sottostanti, e sono consentiti solo per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, così come definiti dagli art.li 63, 64, 65, della L.R. 12/2005, sempre che non sia possibile raggiungere tali rapporti utilizzando le finestre del sottotetto già esistenti sulle facciate interessate all'intervento.

28. 2. 7 - TETTI, COPERTURE, GRONDE, PLUVIALI

Ogni intervento deve il più possibile perseguire l'integrazione delle nuove coperture con quelle esistenti all'intorno. Si danno le seguenti prescrizioni:

- a)** il tetto deve essere a falda doppia o, nel caso di edifici che possano essere ricondotti al tipo edilizio del palazzo, a due falde, con copertura in coppi o tegole in cotto. La struttura portante dei tetti deve esser in ferro o legno o mista tra i due materiali precedenti;
- b)** l'inclinazione delle falde deve essere compresa tra il 25 ed il 35 per cento;
- c)** la sporgenza del filo di gronda dal filo di facciata, comprensiva del canale, non può superare i 90 centimetri e comunque deve sempre raccordarsi a quella delle gronde delle facciate in continuità con quella oggetto di intervento;
- d)** sono vietati i canali pluviali e di gronda in materiale plastico;

28. 2. 8 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli interventi di adeguamento di impianti esistenti o di messa in opera di nuovi impianti non devono essere in alcun modo visibili dagli spazi pubblici e privati antistanti l'edificio che li ospita.

Si danno le seguenti prescrizioni:

- a)** non è consentito il montaggio o installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne normali o paraboliche;
- b)** i tubi del gas in facciata dovranno essere tinteggiati con lo stesso colore delle facciate.

28. 2. 9 - INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI E NORME PARTICOLARI PER LE CORTI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolato devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione, se possibile, essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con nuove recinzioni di qualsiasi tipo esse siano.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale: acciottolato, cubetti, lastre di marmo o, per cortili con superficie particolarmente estesa, cocchiopesto, terra stabilizzata o terra da coltivo per almeno il 30% della superficie del cortile stesso, al fine di creare una zona permeabile per il deflusso delle acque piovane.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

28. 2. 10 – RECINZIONI

Le recinzioni sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e devono essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo, ad esempio in ciotoli, pietra o misto in ciotoli e pietra, di altezza non superiore a mt. 2,00.



Se non visibili dalle vie pubbliche possono, in alternativa alle precedenti, anche essere realizzate con pannelli metallici rigidi o con doghe in legno, sempre comunque in coerenza con eventuali recinzioni storiche esistenti all'intorno.

Muri e recinzioni possono venir mascherati con siepi di altezza non superiore a mt. 1,50. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate possono essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I cancelli devono essere realizzati in ferro, a disegno semplice o con struttura in ferro e tamponamento in legno, sempre alla ricerca di una coerenza con la recinzione attigua.

I muri contro terra, le recinzioni, le divisioni perimetrali, riportati sull'apposita Tavola del P.d.R., devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

I nuovi muri contro terra, recinzioni, e divisioni perimetrali vanno realizzati secondo le tecniche originarie. Non è consentita la realizzazione di nuovi muri contro terra in c.a. "faccia a vista".

28. 2. 11 - POSTI MACCHINA

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di Recupero in modo che siano correttamente disposti gli eventuali accessi ai box con muri contro terra.

E' possibile interessare con accessi ai parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici esistenti devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10 mc. di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

28. 2. 12 – SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

28. 3 - NORME GENERALI PER GLI ACCESSORI

Sono considerati Accessori i corpi di fabbrica di piccole dimensioni, di un solo piano di altezza, che non sono stati costruiti originariamente per funzioni abitative: per la maggior parte si tratta di rimesse per il parcheggio delle automobili, di depositi per gli attrezzi dei giardini o di piccole costruzioni prive di qualità edilizia.

Per gli Accessori esistenti, anche se non individuati nella cartografia di piano, solo qualora risultino autorizzati o dononati, sono ammessi interventi edilizi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Ristrutturazione edilizia. Diversamente è prescritta la demolizione totale senza ricostruzione.

Sono ammesse solo la funzione residenziale o le funzioni ad essa compatibili, con esclusione di altre destinazioni d'uso principali come classificate all'art. 12 delle presenti norme. Non è ammessa la costituzione di autonomia funzionale dall'edificio principale.

Nel caso in cui gli Accessori si trovino all'interno di cortili di edifici che per il loro valore storico sono stati inclusi nelle Classi 1, 2 e 3, gli interventi dovranno avere come fine il miglioramento delle relazioni tra pieni e vuoti nei cortili stessi. A tal scopo è incentivata la demolizione e la ricostruzione degli Accessori anche in una posizione diversa da quella attuale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche dell'assetto planimetrico, sono ammessi solo con piano attuativo e unicamente all'interno dell'area interessata dai medesimi interventi.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, la copertura degli Accessori dovrà avere l'apparenza di un portico o di un pergolato che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile: questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, dovrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e copertura in coppi con andamento piano.

Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici accessori chiusi negli spazi a corte.

ART. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLA ZONA "A"

Nella definizione di ciascuna delle modalità di intervento consentite in zona "A", si recepiscono le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005, con le seguenti precisazioni, dedotte dall'analisi del tessuto edilizio del Centro antico e più precisamente dall'analisi del Grado di trasformazione degli edifici, tese al recupero ed alla salvaguardia degli aspetti architettonici, ambientali paesistici e all'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti nel rispetto della memoria storica.

29. 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Alla modalità di intervento "Restauro e risanamento conservativo" vanno sottoposti gli edifici di "Classe 1", "Classe 2" e "Classe 3", come definiti dal precedente art. 26 ai paragrafi 1, 2 e 3.



- c) il ripristino delle aperture manomesse o murate da interventi recenti.
 - d) il consolidamento e il rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
 - e) l'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici: le nuove aperture dovranno essere analoghe per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati a quelle presenti negli edifici con caratteri originari;
 - f) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purché non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
 - g) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, in modo che l'intervento permetta sempre di leggere la volumetria del porticato originario. In particolare l'intervento deve mantenere in evidenza o riportare alla luce, dove esistente, il sistema di pilastri e/o colonne dei porticati rurali;
 - h) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi "rustici", in disuso o ancora destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 29.
 - i) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture esistenti, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;
 - l) l'aumento delle unità immobiliari;
 - m) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aeroilluminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti.
 - n) l'inserimento di balconi di piccole dimensioni, non aggettanti sulla pubblica via, con profondità minore o uguale alla sporgenza della gronda soprastante, in numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare, disposti di norma sull'asse di simmetria della facciata e, in mancanza, in asse con il portale di accesso, realizzati secondo modalità tipiche, riscontrabili nei fabbricati storici, mediante la riproposizione corretta di elementi tradizionali, con piano di calpestio in lastre di pietra, incastrate nella muratura, sostenute da mensole in pietra o in ghisa o in ferro battuto, con parapetti costituiti da profilati pieni in ferro o in ferro battuto a disegno e fattura semplici, verniciati di color ferro. In determinati contesti edilizi storici, ove presenti caratteri tipici di origine agricola, in alternativa ai materiali e alle relative modalità di posa, sopra descritti, è possibile considerare l'impiego di sistemi semplici in legno, costituiti da elementi tipici della tradizione locale, purché compatibili con gli stessi contesti immediati di riferimento. I progetti che prevedano la realizzazione dei balconi, come definiti al presente punto, sono soggetti a parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio che, in particolare, deve valutarne la compatibilità compositiva rispetto alla facciata preesistente.
- o) Gli interventi edilizi di cui alla destinazione d'uso prevista dall'art. 33.9 lett. 12e), dovranno essere collocati al piano terra o al piano interrato/seminterrato degli edifici esistenti con SLP pari a quella esistente o in caso di Piano Attuativo, con una SLP massima di mq 200.**

1.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

- a) alterazioni alla sagoma tridimensionale dell'edificio;
- b) costruzione di solai in latero - cemento;
- c) aggiunta sui prospetti di sporti, balconi (salvo quanto diversamente sopra specificato al comma n) del precedente punto 1.1), tettoie e di qualsiasi altro elemento che alteri l'aspetto esterno dell'edificio esistente;
- d) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. tettoie, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc.).

29. 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Alla modalità di intervento "Ristrutturazione edilizia" sono sottoposti gli edifici di "Classe 5", come definiti dal precedente art. 26, paragrafo 5.

1 - Procedure di intervento generali per la Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi devono puntare ad una riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti di loro pertinenza, anche con modifiche di totale riconfigurazione eseguite sia all'interno che all'esterno degli edifici, con possibili variazioni della sagoma planivolumetrica ma senza alcun incremento del quantitativo volumetrico esistente.



La riqualificazione degli edifici può avvenire sia con l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali, che utilizzando soluzioni costruttive contemporanee, purché improntate a principi di rigore e pulizia formale.

Ogni intervento, in ogni caso, attraverso la propria sintassi architettonica e strutturale, deve instaurare un rapporto dialettico e non di contrapposizione con gli edifici dotati di caratteri originari, al fine di dar luogo ad una "ricostruzione critica" del tessuto edilizio del centro antico.

In un'ottica generale di conservazione della memoria storica, anche gli interventi di cui al presente articolo devono comunque perseguire ogni volta sia possibile la conservazione ed il ripristino degli eventuali elementi strutturali, architettonici e decorativi dotati di particolare valore storico ed artistico che gli edifici hanno sino ad oggi conservato.

1.1 - Sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali, con lo spostamento della/e quota/e degli orizzontamenti, fatta salva l'integrità di eventuali solai voltati e con orditura in legno originari.

Le strutture orizzontali demolite devono esser preferibilmente ricostruite con orditura portante in legno o mista in legno e ferro;

b) la demolizione delle pareti portanti e non portanti, fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio.

c) il consolidamento e il rinnovo ed il ridisegno delle coperture;

d) l'apertura di finestre sia prospettanti su spazi interni privati che su spazi pubblici;

e) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, purché non alterino eventuali strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

f) la chiusura di spazi porticati, logge o altane, preferibilmente con vetrate trasparenti montate su serramenti di disegno semplice in metallo verniciato od in legno, ma anche con tamponamenti in muratura intonacata o altri materiali;

g) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi in disuso o destinati all'attività agricola (stalle, fienili, porticati per il ricovero di mezzi ed attrezzi, ecc.), purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle previste all'art. 29.

h) la costruzione di soppalchi, impiegando materiali "leggeri" che garantiscano il minimo incremento di carico sulle eventuali strutture esistenti conservate, con le altezze e le superfici definite dal Regolamento edilizio comunale;

i) la costruzione di balconi con ringhiere non cieche a disegno semplice o in vetro di sicurezza;

l) l'aumento delle unità immobiliari;

m) l'uso di abbaini o finestre tipo "velux" realizzate in falda, solo nel caso comprovato di impossibilità di raggiungere i corretti rapporti aeroilluminanti attraverso l'uso di finestre già esistenti o nuove ricavate sulle facciate, sia nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che per quelli che, grazie alla variazione di quota degli orizzontamenti interni rendano possibile la creazione di nuovi vani abitabili nei sottotetti.

n) **Gli interventi edilizi di cui alla destinazione d'uso prevista dall'art. 33.9 lett. 12e), dovranno essere collocati al piano terra o al piano interrato/seminterrato degli edifici esistenti con SLP pari a quella esistente o in caso di Piano Attuativo, con una SLP massima di mq 200.**

1.2 - Non sono consentiti interventi che comportino:

a) il cambio di destinazione d'uso dei corpi edilizi accessori (ad es. tettoie, autorimesse chiuse o aperte, ricoveri per attrezzi da giardino ecc).

Gli edifici demoliti potranno essere ricostruiti con altezza massima del colmo pari a mt. 7,50.

ART. 30 - INTERVENTI CON OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO IN ZONA "A"

Per i Piani di Recupero già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 40% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% **sono ammesse solo con Piano di Recupero.**

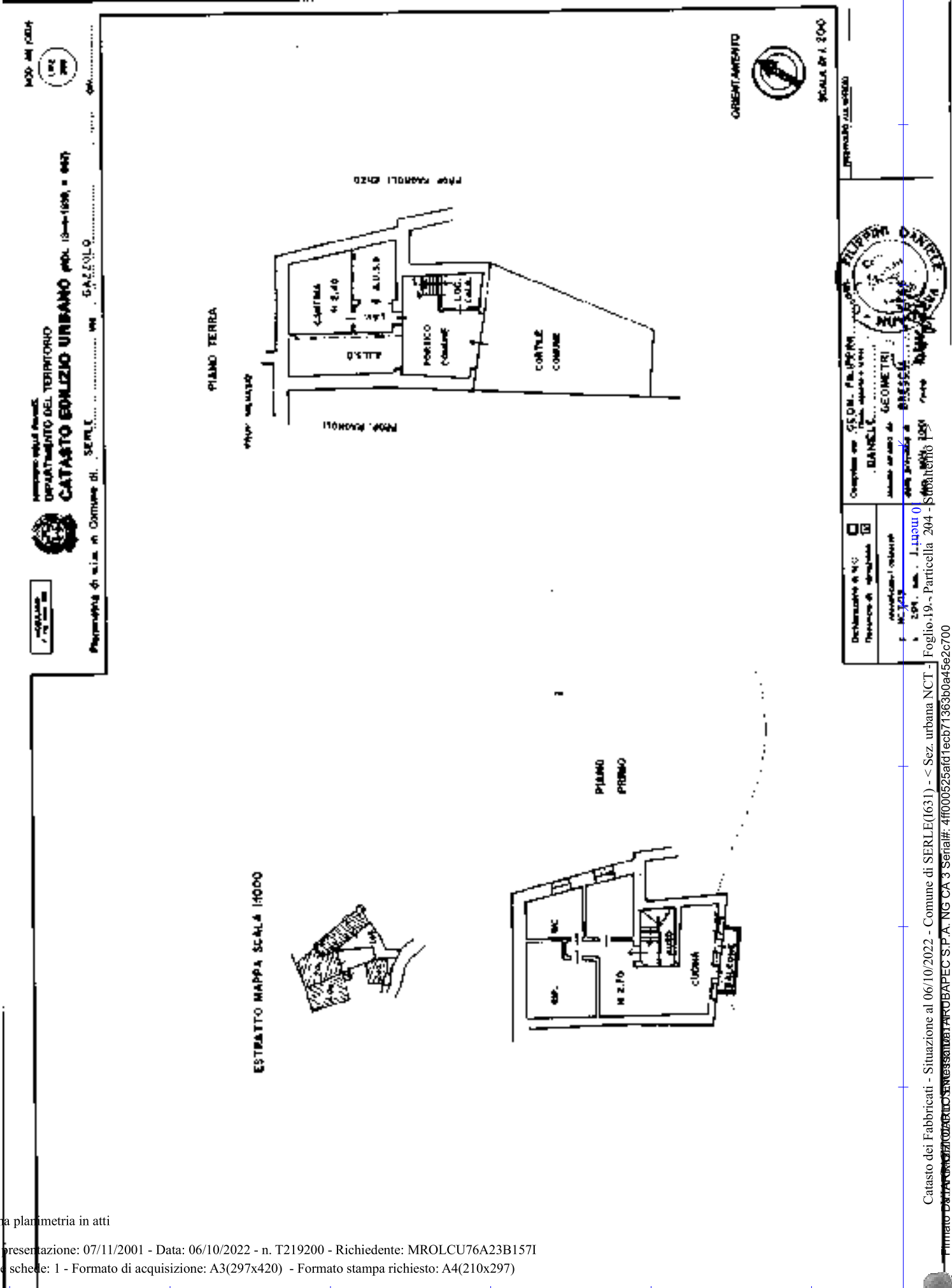
La Ristrutturazione edilizia e la Ristrutturazione urbanistica dei fabbricati a destinazione Produttiva **sono ammesse solo con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero** senza aumento del volume esistente, con l'obbligo di ridurre minimo di 1/3 la superficie coperta esistente e di non superare l'altezza di mt. 9,50. Dovranno essere inoltre rispettati gli artt. 7-8-9 del D. M. 2/4/68 n. 1444.

Il Piano delle Regole individua aree di recupero finalizzate al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente. In tali aree gli interventi sono subordinati a piano attuativo secondo le specifiche modalità di seguito definite per ciascuna area individuata e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalla normativa generale per i Nuclei di Antica Formazione delle presenti N. T. A., al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali aree, senza piano attuativo sono consentiti soltanto gli interventi ammessi dalle presenti norme, in base alle modalità di intervento attribuite ai singoli edifici e nel rispetto della disciplina di tutela generale per gli interventi in Zona "A" (Art. 28 delle presenti norme) e degli Elementi architettonici rilevanti da salvaguardare (Art. 27 delle presenti norme, Tavv. 01 del Piano delle Regole).

Per gli interventi sull'edificato esistente mediante piano attuativo, salvo quanto diversamente stabilito dalle disposizioni specifiche di seguito riportate, si dovrà rispettare quanto prescritto dalle presenti norme per le modalità d'intervento già definite dal Piano delle Regole per i singoli edifici, nonché la disciplina di tutela generale (Art. 28 delle presenti norme) e degli Elementi architettonici rilevanti da salvaguardare (Art. 27 delle presenti norme, Tavv. 01 del Piano delle Regole).

ALLEGATO I1



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2022 - Comune di SERLE(1631) - < Sez. urbana NCT - Foglio 19 - Particella 204 - Stralimento 109
Pinnato Data: 06/10/2022 - n. T219200 - Richiedente: MROLCU76A23B157I

MODULINO
P. 118 1999 097



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (ADL 13-4-1939, n. 652)

Scala originale non disponibile.

S: NIE Prot. n°

ALLEGATO I2

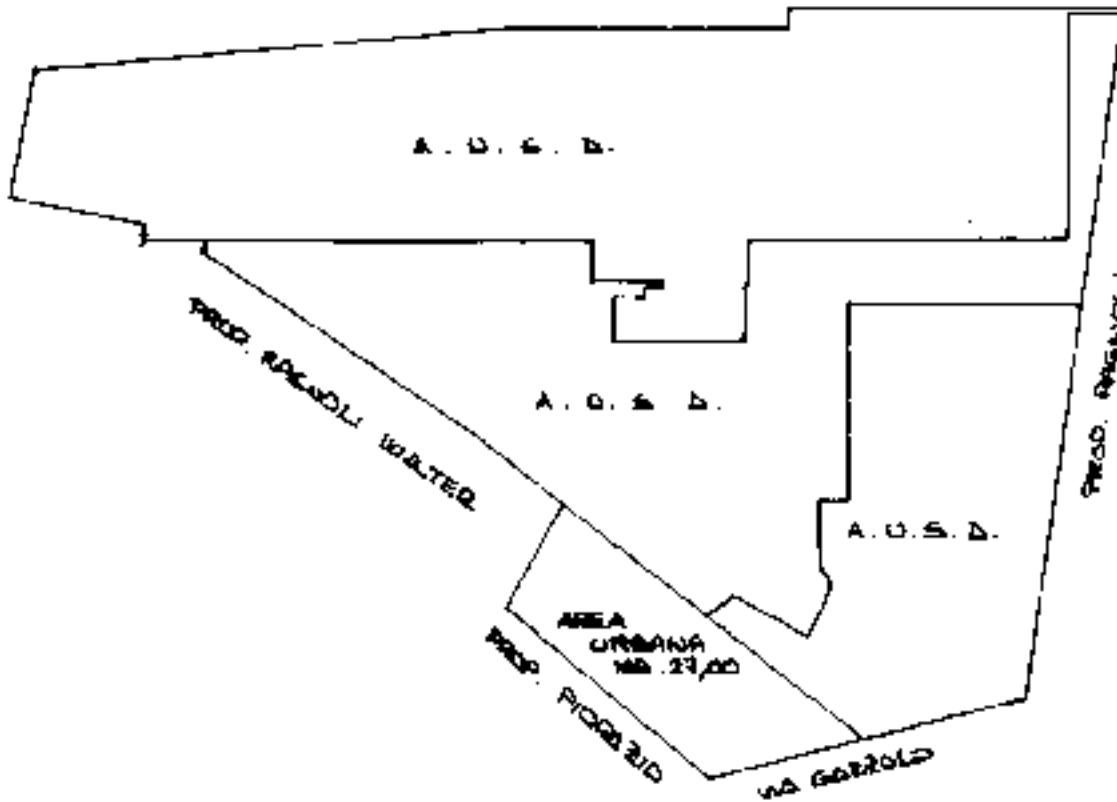
MOD. 88 (CEM)

LIRE
250

Planimetria di U.I.d. in Comune di SERLE, Via GARZOLO Civ. 4.....

PIANO TERRA

PROP. RASERA



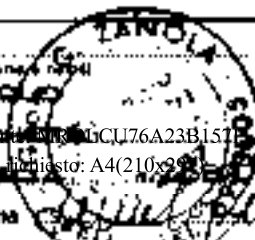
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di M.C. U
Denuncia di variazione

Comprato del GRUPPO (Cognome e nome)
FANOLA GARZANOLO



RISERVATO ALL'UFFICIO

B2530/99

ALLEGATO J1



ALLEGATO J2





COMUNE DI SERLE

Provincia di Brescia

Ufficio Tecnico

Piazza Boifava, 9 - 25080 Serle (BS)
Tel 030/6910000/6910370 - Fax 030/6910821

127



Prot. 5113
Serle L. 05/11/2001



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta presentata [redacted] residente a Novolera in via dei mattini, 69, di certificazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune Amministrativo e Censuario di SERLE, contraddistinta in Catasto al foglio n. 19 mappali n. 204 - 205 foglio n. 15 mappali n. 172 - 177 - 178 - 179 foglio n. 10 mappale n. 226 foglio n. 14 mappale n. 172.

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 art. 2-3;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al P.R.G. approvato con deliberazione n. 37203 in data 03/07/1998, dalla Giunta Regionale della Lombardia;

CERTIFICA

- Che l'area censita in catasto di questo Comune, Censuario di Serle, foglio n. 19 mappali n. 204 - 205 foglio 15 mappali n. 172 - 177 - 178 - 179 è compresa nella zona "A" CENTRO STORICO e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute nell'art. n. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente.

- Che l'area censita in catasto di questo Comune, Censuario di Serle, foglio n. 10 mappale n. 226 è compresa nella zona "E1" AGRICOLA PRODUTTIVA e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute nell'art. n. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente.

- Che l'area censita in catasto di questo Comune, Censuario di Serle, foglio n. 14 mappale n. 172 è compresa nella zona "B3" EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute nell'art. n. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Zini Geom. Mauro)



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALL'IMMOBILE

SITO IN VIA GAZZOLO N. 6 A SERLE (BS)

Premessa:

Viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile, ubicato in Via Gazzolo n. 6 a Serle (BS), utilizzando la superficie commerciale ricavata dalle misure rilevate in sito e confrontate con le planimetrie di progetto e catastali.

VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore di mercato si potrà procedere con stima sintetica.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE IN VIA GAZZOLO N. 6_SERLE (BS)**1. Analisi del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:**

si sono assunte le informazioni necessarie, cioè i prezzi recentemente pagati nella zona per immobili simili come condizioni intrinseche ed estrinseche, confrontandoli con quelli del Listino Immobiliare 2022 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia) e dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riportati nel seguito.

LISTINO IMMOBILIARE 2022

SERLE	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE		
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	
Ab. 3.043											
Residenziale	1.950	1.780	1.625	1.300	975	650	585	520	455	390	
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 2,83%				MAX 3,67%						
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 130			MIN-MQ 100			
Produttivo	800	700	600	505	405	305	280	260	230	180	
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 3,8%				MAX 4,64%						
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 110			MIN-MQ 90			



Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2020) a 5 (min 2015) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2010) a 20 (min 2000) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1990) a 40 (min 1980) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1970) a 60 (min 1960) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1950) a 80 anni (min 1940) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2022/1 - elaborazione del 05-DIC-22

Comune_amm	Comune_descrizione		Zona	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max	Sup_NL_compr	Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loc
I631	SERLE	B1	Abitazioni civili	NORMALE		920	1200	L	3	3,9	N
I631	SERLE	B1	Abitazioni civili	OTTIMO		1100	1450	L	3,5	4,6	N

2. Calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima:

Il valore economico preso in considerazione per la stima dell'immobile è di 930,00 €/m², valore ritenuto congruo per immobili con circa vent'anni, con normale dotazione impiantistica, in considerazione delle caratteristiche estrinseche e di quelle intrinseche che si sono potute valutare, dello stato manutentivo, dei servizi, ecc.

Il valore al nuovo per la stessa zona può essere invece considerato pari a € 1.650 €/m².

LOTTO 1/1

Particella 204 sub 1: dai dati ottenuti attraverso il rilievo in loco si è ottenuta la superficie principale di 93,50 m² e per la cantina/lavanderia 31,00 m²; inoltre vi è un balcone di superficie 4,54 m². La superficie commerciale comprende anche i muri perimetrali fino allo spessore di cm 50, i muri interni ed il 50% di quelli a confine con altre proprietà.

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	TIPO SUP.	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m ²	%	m ²	€/ m ²	€
Abitazione	93,50	100,00	93,50	930,00	86.955,00
Cantina	31,00	35,00	10,85	930,00	10.090,50
Balcone	4,54	25,00	1,14	930,00	1.055,55

2 di 4

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu



TOTALE			105,49		98.101,05
---------------	--	--	--------	--	------------------

Il valore di stima risulta pertanto:

$$Vr1 = m^2 105,49 \times \text{€} / m^2 930,00 = \text{€ } 98.101,05$$

Per confronto della stima effettuata sono stati presi in considerazione anche i coefficienti di merito che tengono conto della vetustà, del piano e della zona, ecc. applicati al valore al nuovo, al fine di avere una maggiore precisione nel risultato finale.

U.I.U	PIANO	SUP. COMM	STATO LOCATIVO	PIANO	STATO CONSERV.	LUMINOSITA'	ESPOS. E VISTA	ETA'	COEFF. UBICAZIONE	PRODOTTO DEI PARAMETRI
		m ²	LIBERO		20	MEDIA	INTERNA	20	SEMICENTR.	
Abitazione	1	93,50	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	1,00	0,80	45,57
Cantina	T	10,85	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	1,00	0,80	5,29
Balcone	1	1,14	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	1,00	0,80	0,55
TOTALE		105,49								51,41

$$Vr2 = \frac{(105,49 m^2 \times 1.650,00 \text{ €})}{105,49 m^2} \times 51,41 = \text{€ } 84.823,39$$

Mediando i valori ottenuti con le due modalità, risulta:

$$Vr = (Vr1 + Vr2) / 2 = \text{€ } (98.101,05 + 84.823,39) / 2 = \text{€ } 91.462,22$$

Particella 205 sub 12: dalla scheda catastale si è ricavata la superficie di 29,00 m².

Il coefficiente mercantile per l'area urbana è pari al 5%. Ne risulta:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	TIPO SUP.	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m ²	%	m ²	€/ m ²	€
Area urbana	29,00	5,00	1,45	930,00	1.348,50
TOTALE			1,45		1.348,50

Il valore di stima risulta pertanto:

$$Vr1 = m^2 1,45 \times \text{€} / m^2 930,00 = \text{€ } 1.348,50$$

Per confronto della stima effettuata sono stati presi in considerazione anche i coefficienti di merito che tengono conto della vetustà, del piano e della zona, ecc. applicati al valore al nuovo, al fine di avere una maggiore precisione nel risultato finale.

U.I.U	PIANO	SUP. COMM	STATO LOCATIVO	PIANO	STATO CONSERV.	COEFF. UBICAZIONE	PRODOTTO DEI PARAMETRI
		m ²	LIBERO		20	SEMICENTR.	
Area urbana	T	1,45	1,00	0,90	0,70	0,80	0,73
TOTALE		1,45					0,73



$$Vr2 = \frac{(1,45 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €})}{1,45 \text{ m}^2} \times 0,73 = \text{€ } 1.205,82$$

Mediando i valori ottenuti con le due modalità, risulta:

$$Vr = (Vr1 + Vr2) / 2 = \text{€ } (1.348,50 + 1.205,82) / 2 = \text{€ } 1.277,16$$

3. Conclusioni

Con la procedura adottata, ritengo di aver ben operato con criterio ed obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito con procedimento sintetico.

Il valore economico degli immobili è pertanto di:

LOTTO 1/1 € 91.462,22 € per la part. 204 sub 1 e **€ 1.277,16** per la part. 205 sub 12, da considerarsi equo ed ordinario.

Prevalle, 05/12/2022

Ing. Carlo Arrighi



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto Arrighi Ing. Carlo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2200, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con riguardo alla eventuale documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** urbanistico-edilizia della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



Timbro e firma

Data dichiarazione: 10/12/2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arrighi Ing. Carlo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2200, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile



Timbro e firma

Data dichiarazione: 10/12/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Arrighi Ing. Carlo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2200 e all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Brescia al n. 262, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale 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;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato di persona la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Data dichiarazione: 10/12/2022