

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902 / 2014

Creditore procedente:

Banca **HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a.**

Esecutati:



Giudice dell'Esecuzione:

Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE

C.T.U.

Ing. Gianni Bassi Andreasi

RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902/2014

Creditore procedente:
Banca HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a.

Esecutati:

Sig.^{ra}
Sig.^{ra}

Giudice dell'Esecuzione:
Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Gianni Bassi Andreasi, nato a Brescia il 12 marzo 1958, con studio in Botticino (BS), Via Molinetto, 51/b. Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia con il n° 465 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n° 1908.

RELAZIONE DI STIMA:

Nominato in data 29 gennaio 2015 e dopo aver prestato giuramento nell'udienza del 05 febbraio 2015, il G.E. affidava al sottoscritto il seguente quesito:

*l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del valore di mercato e di quello di realizzo.
Dalla relazione dovrà inoltre risultare:*

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,
4. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 connessi con il suo carattere storico-artistico,
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa,

Premessa:

Il documento preso come riferimento, per l'identificazione e la sequenza di descrizione degli immobili, è l'atto notarile denominato "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA (ART. 567 – c.p.c.) redatta in data 23 dicembre 2014 in Brescia da Notaio CHIARA ZICHICHI ed allegata agli atti del procedimento.

Per ciascun immobile vengono esaminati e relazionati i quesiti del G.E., così come sono stati denominati ed elencati nel Verbale di incarico e sopra fedelmente trascritti,
(vedi pag. 2).

La documentazione, le informazioni ed i parametri di valutazione sono stati raccolti presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di **Sirmione** (BS),
- Attraverso sopralluogo sulle proprietà oggetto di stima.
- L'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale del territorio di Brescia.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio.
- La Camera di Commercio – borsa immobiliare di Brescia
- Codice delle Valutazioni Immobiliari
(edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)
- Codice della valutazione immobiliare indipendente
(Collegio Ingegneri ed Architetti)
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili, di pari tipologia, nella località specifica e sui dintorni.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione



Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, vengono identificati come singoli lotti, qui elencati, come richiamati nella "Certificazione notarile" di cui sopra:

Lotto 1:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – Sez. NCT

fg. 14 mapp. 83 sub. 4, Via Mazzarona n.15, p.T – area urbana di mq 120 (centoventi)

fg. 14 mapp. 83 sub. 6, Via Mazzarona n.15, p.S1-T-1 – cat. D/8

R.C. € 19.506,00 (diciannovemilacinquecentosei/00)

Lotto 2:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

fg. 5 mapp. 510 sub. 4, Piazza Giosuè Carducci, p.1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5

R.C. € 865,07 (ottocentosessantacinque/07).

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: Fg. 2 mapp. 178 (v. estr. mappa allegato).

Lotto 3:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

fg. 5 mapp. 589 sub. 9, Via Antiche Mura n.4, p.T – cat. C/1 – cl. 6 – mq 46

R.C. € 2.613,27 (duemilaseicentotredici/27).

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: Fg. 2 mapp. 122 (v. estr. mappa allegato).

Lotto 4:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

fg. 5 mapp. 589 sub. 10, Via Antiche Mura n.2, p.T-1-2 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 4,5

R.C. € 778,56 (settecentosettantotto/56).

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: Fg. 2 mapp. 122 (v. estr. mappa allegato).

Lotto 5:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

fg. 6 mapp. 81 sub. 6, Via Lecco n.27/29, p.S1-T-1-2 – cat. A/7 – cl. 4 – vani 11

R.C. € 2.954,13 (duemilanovecentocinquantaquattro/13).

Lotto 6:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

fg. 2 mapp. 17, Via Caio Valerio Catullo n.5-7, p.T-1-2 – cat. D/2

R.C. € 28.012,62 (ventottomiladodici/62)

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 438866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec : gianni.bassiandreas@ngpec.eu

5/55
ripubblicazione o riproduzione



Immobile, sito nel Comune di Sirmione, in via Mazzarona n° 15. Situato a circa 1,5 km ad Est della penisola di Sirmione. Dista circa 3 km dal centro storico. Situato a circa 150 m a sud della statale via Verona (Padana superiore). Distante quindi poco più di 250 m dalla riva del lago. Si tratta di una ristrutturazione (anno 2004) di un cascinale, a cui sono stati aggiunti alcuni corpi di fabbrica funzionali alla nuova destinazione d'uso. L'area libera del mappale in esame, è adibita ad area parcheggio ad esclusivo servizio del fabbricato. Tale area è pavimentata in asfalto.

PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione, Via Mazzarona, 15.

Attualmente censito come segue al Catasto fabbricati:

Sez. NCT (del predetto comune)

Fg. 14 - mapp. 83 sub. 4, piano T, area urbana di mq 120 (centoventi).

Fg. 14 - mapp. 83 sub. 6, Via Mazzarona n. 15, p.S1-T-1 – cat. D/8

R.C. € 19.506,00 (diciannovemilacinquecentosei/00)

Confini da NCT:

lato N altra unità immobiliare, mapp. n. 231

lato E altre unità immobiliari, mappali n. 231 e 436

lato S altra unità immobiliare, mapp. N. 437

lato O via Mazzarona, (tratto identificato con i mapp. n.402 e n. 432)

PUNTO 2: Descrizione

Sito nel comune di Sirmione (BS), l'immobile insiste su un'area di pertinenza di circa 3.760 mq (tremilasettecentosessanta) (complessivi per i mappali n.83 sub 4 e n. 83 sub 6). Il terreno ha un fronte strada di circa 90 m.

La superficie coperta è di circa 1.035 mq (milletrentacinque).

Attualmente viene utilizzata una superficie adibita a parcheggio, a servizio dell'attività, che comprende anche i mappali n. 231 del Fg.14 e n. 436 del Fg. 16, (non oggetto di questa stima) che aumentano la superficie scoperta di servizio di circa 2.110 mq. Tutta l'area risulta quindi, a prima vista, un unico lotto, ma ciò non corrisponde nei fatti (vedi allegati Lotto 1 - mappa ortofoto).

La zona ad Ovest di tale appezzamento, divisa da quest'ultimo dalla via Mazzarona, è identificata come "Residenziale a media densità", con palazzine ben distanziate tra loro con verde privato. Sui lati Nord, Est e Sud, l'appezzamento in esame, confina con una zona definita dal PGT "Ambito agricolo normale". La zona risulta quindi molto aperta e tranquilla.

La distanza dal centro nuovo (zona Municipio) è di circa 1,5 km così pure dai primi servizi e negozi disponibili.

- Esterno

L'edificio era in precedenza una cascina agricola. La ristrutturazione è stata eseguita nell'anno 2004, per la nuova destinazione d'uso.

Il corpo originario del fabbricato, con pianta ad "L", ha mantenuto i sui prospetti sostanzialmente invariati, in virtù anche dei vincoli edilizi posti al progetto di ristrutturazione, sia al piano terra che sul corpo del secondo piano, il quale occupa solo parzialmente la pianta del fabbricato.

Un vano interrato è posto sul lato est del fabbricato, la scala d'accesso è esterna. Vi si trovano gli impianti della centrale termica.

La rimanente superficie è costituita da un corpo di fabbrica ad un piano con pianta rettangolare e collegato al primo edificio. Ha il tetto a falde rivestito in coppi.

Il fabbricato è isolato, sul fronte ovest è allineato con il fronte strada, mentre sugli altri tre lati N-E-S si apre il grande parcheggio pavimentato con asfaltatura. Tale area come sopra descritto ingloba altri due terreni con mappali già richiamati sopra. È delimitato da recinzione solo sui lati fronte strada e sud. Gli altri confini sono aperti su terreni liberi non coltivati.

Interno

Al piano terra

L'altezza degli ambienti va dai 2,40 m per i servizi e depositi, ai 2,70 m per alcuni locali di attraversamento, ai 3,00 m negli ambienti più grandi e destinati all'intrattenimento dei clienti.

Ha una pavimentazione in parte realizzata con piastrelle di ceramica (15x15), di livello economico, per disimpegni e servizi, parte in moquette, nei locali di attesa e sale da gioco.

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in buone condizioni. Parte delle tramezzature sono state modificate, tratti realizzati in cartongesso, hanno modificato parzialmente la disposizione degli ambienti, rispetto alle planimetrie depositate in Comune ed a quelle catastali.

Parte dei serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio, vetri isolanti.

Tutti le luci esterne sono oscurate, o per contro parete interna in cartongesso, o con pannellatura d'arredo degli ambienti.

Gli ambienti, nella parte relativa all'ampliamento, sono ampi, senza tramezzature, adattati al pubblico esercizio. In alcuni punti esistono pareti mobili realizzate con vetrate intelaiate, per dividere le varie zone delle sale da gioco, sia distinguere le attività che per esigenze di separazione tra area fumatori e non fumatori.

I servizi hanno le pareti con rivestimento in piastrelle, fino ad altezza soffitto, i sanitari sono di livello medio, in buono stato di manutenzione.

Primo piano (solo sulla parte del vecchio fabbricato).

Le rampe della scala interna, d'accesso, sono rivestite in marmo chiaro.

La distribuzione rispetta le piante catastali, non sono state eseguite modifiche. Le altezze degli ambienti variano da 2,40 m a 2,70 m.

Servizi e spogliatoi sono rivestiti in piastrelle (15x15) fino ad altezza soffitto. Vi si trovano anche un locale deposito-magazzino e un locale adibito ad ufficio.

Locale centrale termica.

Ambiente rifinito con irtonatura, prende luce e ventilazione da due bocche di lupo contrapposte sui lati nord e sud.

Impianti generali

- *L'impianto di condizionamento per il piano terra.*
Le bocchette di distribuzione dell'impianto sono distribuite, tramite condotte nei controsoffitti, in tutti gli ambienti.
- *Rete idrica comunale.*
- *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
- *Impianto elettrico nuovo, adeguato secondo le normative.*
- *Impianti antincendio e rilevamento fumi nuovi, secondo normativa.*
- *Dotazione estintori secondo norme.*
- *L'edificio non è dotato di impianti ascensore.*

Dimensioni ambienti:

L'immobile è costituito da (superfici nette):

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Piano	Locali	(mq)	Coefficiente adeguamento	(mq)
	Sala slot-machine	74,30	1	74,30
	Bagno	2,80	1	2,80
	Locale deposito	24,10	1	24,10
	Attno - attesa	23,10	1	23,10
	Portico ingresso	14,65	1	14,65
	Vano scala	12,80	1	12,80
	Locale deposito	27,00	1	27,00
	Disimpegno	12,40	1	12,40
	Vano tecnico	3,40	0,2	0,68
	1° gruppo servizi	12,10	1	12,10
	2° gruppo servizi	13,25	1	13,25
	Servizi disabili	4,50	1	4,50
	Sala gioco	628,00	1	628,00
	Sala cassa	20,00	1	20,00
	Sala slot-machine	180,00	1	180,00
	Totali	1.052,30		1.049,58
P.1	Locale uffici	43,20	1	43,20
	Deposito e disimpegno	42,80	1	42,80
	Disimpegno	4,50	1	4,50
	1° Spogliatoio e servizi	22,50	1	22,50
	2° Spogliatoio con servizi	22,65	1	22,65
	Vano tecnico	5,95	0,2	1,19
	Totali	141,60		136,84
Interr.	Locale centrale termica	28,30	0,2	5,66
	Totale ambienti	1.222,20		1.192,08

Piano	Superfici totali di piano (orde) (mq)	Superf. ragguagliate (mq) Sup. muri reale
p. T	1.035,69	1.032,97
p. 1	180,18	175,42
p. interr.	33,30	10,66
Totali	1.249,17	1.219,05

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (vani accessori, locali interrati) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'intero.

PUNTO 3: Stato di Possesso

Infestato a:

Società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione, via Mazzolari n. 30, C.F. 02337180984, con piena ed esclusiva proprietà.

Attualmente l'immobile risulta affittato ad una società che lo utilizza per una sala da gioco (Bingo), con annessa una zona bar, e per ambienti attrezzati con slot-machine.

Con tale società è stipulato un contratto di affitto, per tutto il complesso, di 6+6 anni. Il contratto è stato sottoscritto nell'anno 2012, quindi con validità fino all'anno 2024.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B

"D6 - Attività commerciali direzionali"

N.T.A. P.R. (art. 38)

En Agricolo normale -

N.T.A. P.R. (art.:41, 42)

Viabilità -

N.T.A. P.R. (art. 49, 7)

Vincoli PGT:

Reticolo idrico minore

Vincolo paesaggistico sud (1987)

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate fatte salve le osservazioni richiamate nella lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Prot. Comune di Sirmione n. 0011656 del 14/08/2012) relative a:

- *ripristino del colore nella tinteggiatura esterna del fabbricato,*
- *la richiesta di rimozione di una cappottina in policarbonato posta sopra l'ingresso principale.*

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto al "Piano delle Regole" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 09 giugno 1999 ai nn. 19881/5021 a favore del "Banco di Brescia San Paolo CAB" con sede in Brescia ed a carico della società "Fanum Park s.r.l." con sede in Castelnovo del Garda;

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 24 dicembre 2001 ai nn. 49667/11482 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società "Fanum Park s.r.l." con sede in Castelnovo del Garda (ipoteca iscritta in pari grado con la successiva);

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 24 dicembre 2001 ai nn. 49667/11483 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società "Fanum Park s.r.l." con sede in Castelnovo del Garda (ipoteca iscritta in pari grado con la precedente);

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 03 ottobre 2002 ai nn. 43406/9561 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società "Fanum Park s.r.l." con sede in Castelnovo del Garda;

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 11 agosto 2003 ai nn. 40706/10191 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società "Fanum Park s.r.l." con sede in Castelnovo del Garda;

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 01 agosto 2007 ai nn. 44553/11651 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione;

- Decreto di sequestro conservativo, trascritto in data 11 novembre 2010 ai nn. 46590/26885 a favore di Maestroni Diana Etorina nata ad Alzano Lombardo il 06 luglio 1947 ed a carico della società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione;

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3368 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione;

- Ipoteca legale, iscritta in data 14 giugno 2013 ai nn. 20358/3312 a favore di "Equitalia Nord s.p.a." con sede in Milano, ed a carico della società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione;

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 10 febbraio 2014 ai nn. 4162/657 a favore del "Condominio Vittorio Veneto" con sede in Desenzano del Garda, ed a carico della società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della società "Mazzarona s.r.l." con sede in Sirmione;

- Risultano tributi, relativi all'immobile, non versati al Comune di Sirmione, riguardanti imposte comunali (quali ICI, IMU e TASI) per un importo complessivo di € 71.662,00 - (settantunomila seicentosessantadue/00).

PUNTO 6: *Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.*

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B
"D6 Attività commerciali direzionali"
N.T.A. P.R. (art. 38)
En Agricolo normale –
N.T.A. P.R. (art.:41, 42)
Viabilità –
N.T.A. P.R. (art. 49, 7)

Vincoli PGT:
Reticolo idrico minore
Vincolo paesaggistico sud (1987)

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- **CONCESSIONE EDILIZIA** - (Al momento non reperibile).
In sospeso un atto di Condono edilizio presso Ufficio tecnico del Comune di Sirmione (pratica edilizia N°40/COND/2004).
Presentato in data 09/12/2004 - prot. n. 21191.
Per opere di: "Chiusura porticato per nuovo locale commerciale a carattere permanente"
Risultano non effettuati versamenti per:
 - conguaglio per contributo di costruzione pari a € 12.997,23
 - sanzione ambientale pari a € 6.416,55.
 - Diritti vari d'ufficio e bolli per € 51,81 + € 32,00.

(TOTALI € 19.497,59 – diciannovemilaquattrocentonovanta/sei/59)

- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente).

Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli uffici comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso l'ufficio di Cancelleria del Tribunale e presso Associazione Notarile di Brescia.

Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate, fatte salve le osservazioni richiamate nella lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Prot. Comune di Sirmione n. 0011656 del 14/08/2012) relative a:

- ripristino del colore nella tinteggiatura esterna del fabbricato,
- la richiesta di rimozione di una cappottina in policarbonato posta sopra l'ingresso principale (vedi documento allegato).

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.

Stima del valore dell'immobile

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'immobile/azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.

Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del fabbricato, dato in locazione, a mezzo del quale si opera.

La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica. Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando il fabbricato è composto da (sup. ragguagliate ambienti):

- Piano terra, s.l.p. (1032,97 mq),
- Primo piano s.l.p. (175,42 mq),
- Piano interrato s.l.p. (10,66 mq),
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 2.725,00 mq.

L'edificio, ampliato, ristrutturato ed adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza per i locali di pubblico esercizio.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del normale stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e della posizione decentrata, a sud della strada Statale Padana superiore, parametro di riferimento molto considerato per le valutazioni di tutte le tipologie immobiliari della zona, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - € 1.750,00 al mq.

Valore massimo - € 2.200,00 al mq

Si sono ritenuti congrui valori di riferimento come sotto distinti, cioè per porzioni di fabbricato con diverse caratteristiche.

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.275,55 mq (milleduecentosettantacinque/55) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

Fabbricato:

Per la sua valutazione si ritiene opportuno differenziare i due corpi di fabbrica ben identificabili per tipologia e caratteristiche dei rispettivi ambienti:

- 1) Vecchio fabbricato (corpo cascina esistente), (piani: T- P1- S1)
- 2) Corpo ampliamento, fabbricato ad un piano, pianta rettangolare, ambiente unico (piano T).

Corpo 1:

€/m² 2.000,00 (duemila/00) per complessivi m² 391,05 convenzionali (trecentonovantuno/05) compresi i muri, pari a € 782.100,00 (settecentoottantaduemilacenti/00).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Corpo 2:

€/m² 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00) per complessivi m² 828,00 convenzionali (ottocentoventotto/00) compresi i muri, pari a € 1.449.000,00 (unmilionequattrocentoquarantanove/00).

Area scoperta:

All'area scoperta di pertinenza, adibita a parcheggi pari a 2.725,00 mq, viene attribuito un valore:

- per i primi 25 mq, il 10% di 2.000 €/mq, pari a 200 €/mq,
- alla rimanente parte si attribuisce un valore del 2% dello stesso, pari ad €/mq 40,00,

per un valore totale di € 113.000,00 (centotredicimila/00).

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, i ricavi annuali forniscono un valore medio di € 60.000,00 circa, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 1.333.000,00 (unmilione trecentotrentatre /00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore att. Reddituale / 2= € 1.838.550,00 che si arrotonda per difetto ad € 1.838.000,00.

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del complesso - Mazzarona s.r.l. è quantificabile in € 1.838.000,00 (unmilioneottocentotrentottomila/00).

Lotto 1: mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappali	Valore immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quote (€)
14	83 subb. 4 e 6	1.838.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	1.838.000,00
Totale					1.838.000,00

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione

16/55

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 438866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec : gianni.bassiandreas@ingpec.eu

ripubblicazione o riproduzione



PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione, Piazza Giosuè Carducci.

*Attualmente censito come segue al Catasto fabbricati:
(del predetto comune)*

**Fg. 5 - mapp. 510 sub. 4, Piazza Giosuè Carducci, p.1 – cat. A/2 -
cl. 3, vani 5 - R.C. € 865,07 (ottocentosessantacinque/07)**

Confini da estratto. mappa:

lato N/O - altra proprietà,

lato N/E - vano scala comune e via Vittorio Emanuele,

lato S/E - Piazza Giosuè Carducci,

lato S/O - Piazza Giosuè Carducci.

*La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali
del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 178** (v. allegato).*

*Il mappale (n. 176) indicato sui dati di progetto, per "l'inserimento di balconi", e sul
conseguente "Permesso di costruire con contributo" rilasciato dal Comune di
Sirmione (Prat. Edilizia n. 142/05/2005 – non allegata) non è corretto, per un'errata
lettura ed interpretazione dall'estratto mappa della zona.*

PUNTO 2: Descrizione

*Immobile, sito nel Comune di Sirmione, in Piazza Giosuè Carducci,
nel centro storico.*

*E' costituito da un appartamento al primo piano di un fabbricato a
quattro piani fuori terra. L'appartamento occupa una metà del piano.*

*Ha l'ingresso sulla via principale del centro storico, via V. Emanuele, la
quale si sviluppa fino alla zona del promontorio della penisola.*

- Esterno

*L'edificio è a quattro piani fuori terra. E' formato da due corpi di
fabbrica, posti in aderenza, con differenti altezze di piano.*

*Si presenta isolato, non ha lati in aderenza con altri edifici. Crea quindi,
di fatto, i due vicoli di accesso a Piazza Giosuè Carducci che si apre
da tale fabbricato fino al fronte lago.*

Il prospetto nord-est si affaccia su via Vittorio Emanuele.

*Con corpo a pianta non regolare e poligonale. Tetto a falde con
copertura in coppi. I prospetti presentano discontinuità ai vari piani.*

Il piano terra è prevalentemente adibito a locali commerciali.

*Al piano primo e secondo si presentano dei balconi, il terzo piano ha
rientranze di facciata e terrazza a tasca. L'appartamento, in esame, è
raggiungibile dal vano scala interno. L'immobile non è corredato da
ascensore.*

Interno piano primo

*Il vano scala d'accesso è abbastanza ampio, la scala è rivestita in
marmo chiaro, con un'unica rampa sagomata nella parte iniziale con
una curva con gradini a piede d'oca.*

L'ingresso ed il pianerottolo d'arrivo sono pavimentati con breccia di marmo posata ad "opera incerta".

La porta d'ingresso è in legno laccato bianco a pannello liscio.

L'altezza degli ambienti è di 3,00m.

Ha una pavimentazione in parte realizzata con tipo parquet steso a fogli, nell'ingresso, nel soggiorno e nelle camere. Le piastrelle di ceramica (25x25), sono in cucina e nel servizio.

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, non liscio, con tinteggiatura in buone condizioni.

I serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio verniciato, vetri isolanti per le camere, il servizio e la cucina. In soggiorno le tre finestre, ad arco, affiancate hanno serramenti con telaio in legno e vetri doppi, costituiscono quasi una sorta di vetrata con affaccio su piazza G. Carducci e con vista sul lago.

Gli ambienti sono abbastanza ampi, con buona metratura.

La finestratura è buona, permette di avere vista da tutti i lati dell'appartamento.

La cucina è abitabile, con piastrellatura in ceramica sulla parete attrezzata, fino ad un'altezza di 1,70 m.

Il servizio è dotato di sola doccia, i sanitari son di buon livello, il rivestimento delle pareti, in piastrelle di ceramica, arriva a 1,70 m.

Impianti

- *L'impianto di riscaldamento è autonomo, allacciato alla rete comunale. I termosifoni degli ambienti sono ad elementi in alluminio in alcuni ambienti ed in ghisa nelle camere.*
- *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
- *Rete idrica comunale.*
- *Impianto elettrico secondo standard a norma.*
- *Installato impianto di condizionamento.*
- *L'edificio non è dotato di impianti ascensore.*



Dimensioni ambienti:*L'appartamento è costituito da (superfici nette):*

Piano	Locali	(mq) effettivi	Coeff. adeguamento	(mq)
1	Ingresso – disimpegno	12,03	1	12,03
	Cucina	16,87	1	16,87
	Soggiorno	27,14	1	27,14
	Camera	17,37	1	17,37
	Camera	16,84	1	16,84
	Bagno	5,50	1	5,50
	Balconi (n. 2)	2,10	0,25	0,52
Totale ambienti		97,85		96,27
La superficie lorda		117,37		115,79

Superficie commerciale: mq 115,79

Dove opportuno, sono state adeguate le singole superfici reali (balconi) con coefficienti di riduzione e si sono ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

PUNTO 3: Stato di Possesso*Intestato a:*

*Attualmente l'immobile risulta occupato dal proprietario.***PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):**

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:
Ambito territoriale A - "Centro storico"

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto al Piano delle regole delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 01 aprile 2010 ai nn. 13364/3207, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", con sede in Siena, ed a carico di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico di [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico di [REDACTED]

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- o **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A

"A - Centro storico"

N.T.A. P.R. (artt. 15, 17, 18, 20, 50, 60)

Gradi di intervento del centro storico -

N.T.A. P.R. (art.: 16.1)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Ritrovamenti archeologici

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Edifici vincolati - pavimentazione in via Vittorio Emanuele

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- o **CONCESSIONE EDILIZIA** - (I dati reperibili presso il Comune di Sirmione non permettano di risalire al titolare richiedente la concessione stessa),

- "Permesso di costruire con contributo" – n. 141 del 20/11/2005, rilasciato per realizzare due balconi al piano primo.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - (Al momento non reperibile, vedi punto primo).

Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli archivi comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso uffici di Cancelleria e Associazione Notarile.

Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.

Stima del valore dell'immobile

In base alle caratteristiche dell'immobile, materiali impiegati, soluzioni tecniche ed impiantistiche in dotazione, la data di costruzione, l'ubicazione, il confronto con i prezzi applicati ad altri immobili, di pari categoria e tipologia, e la comparazione con le tabelle della pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Brescia", si stimano i seguenti valori:

Appartamento:

€/m² 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) per complessivi m² 115,79 convenzionali (centoquindici/79) compresi i muri, pari a € 1.215.795,00 (unmilione duecentoquindicimila settecentonovantacinque/00),

Valore del lotto 2, mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio Catasto fabbricati	mappale	Valore Immobile (€)	Stato di fruizione	Quota pignorata	Valore quote (€)
5	510 sub. 10	1.215.795,00	proprietari	1/1 p.p.	1.215.795,00
Tot.					1.215.795,00

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di € 1.215.000,00 (unmilione duecentoquindicimila/00).

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE



Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 438866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec : gianni.bassiandreas@ingpec.eu

Pubblicazione
22/55
ripubblicazione o riproduzione



PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

Fg. 5 mapp. 589 sub. 9, Via Antiche Mura n.4, p.T – cat. C/1 - cl. 6 – mq 46

R.C. € 2.613,27 (duemilaseicentotredici/27).

Confini da estr.mappa:

lato N su Via Antiche mura,

lato E altra proprietà, mapp. 123

lato S stesso mappale, altra proprietà

lato O affaccio sotto il volto, di fabbricato soprastante, il quale copre un tratto di via Vittorio Emanuele.

*La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. allegato).*

PUNTO 2: Descrizione

*Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, in Via Antiche Mura al civico n. 4. Zona identificata come centro storico del comune.*

Adibito attualmente a negozio, quindi attività commerciale. Situato al piano strada. L'edificio, di cui è parte, identificato con il mappale sopra richiamato, si sviluppa su tre piani fuori terra, in aderenza con altre costruzioni che creano un isolato del tessuto urbano. I prospetti dell'edificio fronteggiano tre vie, questo perché su un lato, via Vittorio Emanuele, l'aderenza del prospetto con altro fabbricato è parziale ed è presente alla base di quest'ultimo un volto che supera tale via.

E' costituito da un locale unico con un piccolo ripostiglio ricavato nel volume del sottoscala relativo all'accesso dell'appartamento soprastante.

Tale locale viene a trovarsi in ottima posizione, rispetto alla frequentazione pedonale del luogo, in quanto trovandosi sull'angolo con via Vittorio Emanuele, via principale del borgo antico, gode di buona visibilità.

- Esterno

Il prospetto principale su cui si affaccia il negozio è in discrete condizioni di manutenzione. Vi si leggono il piano terra, il primo piano finestrato e una leggera gronda. Questo in quanto il secondo piano è mansardato, con una piccola terrazza a tasca ricavata nella falda spiovente del tetto, quindi non visibile dal livello strada.

La facciata è tinteggiata, non presenta particolari finiture o fregi. L'edificio è di vecchia realizzazione, l'ultimo intervento di sistemazione ha riguardato le luci del negozio al piano terra, nel 1987. Il locale si identifica con una vetrina, di 1,75 m di larghezza per un'altezza da terra di 2,30 m, affiancata da una bussola rientrante come ingresso.

La parete che affaccia su via Vittorio Emanuele, sotto il volto del fabbricato adiacente, è in pietra a vista e presenta due luci a feritoia di diversa grandezza con inferriate originali antiche. L'edificio è di antica costruzione, di proprietà del Comune.

La struttura portante verticale è parte in pietre e parte in mattoni.

Interno piano terra

Negoziato situato al piano terra dell'edificio.

Sulla facciata di via Antiche Mura, si aprono un vetrina di m 1,70 x m 2,30, e l'ingresso con una piccola bussola di m 1,50 x m 1,90, realizzata con pareti a vetrina, per posizionare gli espositori.

L'altezza dell'ambiente è di 2,90 m.

Pareti con intonaco al civile, tinteggiatura in buone condizioni.

Parti del soffitto sono controsoffittate per questioni di arredo del negozio.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio, vetrina e ingresso, altri serramenti esterni in legno.

Esiste un piccolo retro negozio, parte ad altezza ambiente e parte in sottoscala.

Impianti

- L'impianto di riscaldamento è autonomo.
- I termosifoni degli ambienti sono ad elementi in alluminio.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.
- Rete idrica comunale.
- Impianto elettrico secondo norma, rifatto con il riallestimento interno del negozio.

Dimensioni ambienti:

il negozio è costituito da (superfici lorde, come da tavole allegate):

Piano	Locali	(mq)	Coeff. adeguamento	(mq)
T	Negoziato + Bussola	47,40	1	47,40
	Ripostiglio sottoscala	6,80	0,5	3,40
	Totale ambienti	54,20		50,80

Superficie commerciale mq 50,80.

Dove opportuno, sono state adeguate le singole superfici reali (ripostiglio) con coefficienti di riduzione e si sono ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato in nuda proprietà a:

c.f. [REDACTED]

Attualmente l'immobile risulta occupato, dato in locazione, per attività commerciale. Il contratto di locazione prevede un periodo di 6+6 anni. Stipulato nell'anno 2010.

La scadenza del contratto in essere è prevista nell'anno 2022.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attività edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:
Ambito territoriale A - "Centro storico"

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle "Piano delle regole" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- o DESTINAZIONE URBANISTICA del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.

Variente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A

"A - Centro storico"

N.T.A. P.R. (artt. 15, 17, 18, 20, 50, 60)

Gradi di intervento del centro storico -

N.T.A. P.R. (art.: 16.1)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Ritrovamenti archeologici

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Edifici vincolati - pavimentazione in via Vittorio Emanuele

Certificato allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- **CONCESSIONE EDILIZIA** - (I dati reperibili presso il Comune di Sirmione non permettano di risalire al titolare richiedente la concessione stessa)
- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ** - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente).
Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli archivi comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso uffici di Cancelleria e Associazione Notarile.

Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.

Stima del valore dell'immobile:

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (I) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio dell'immobile commerciale.

La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica.

Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando il negozio (con locale accessorio) è composto da:

– Piano terra, s.l.p. (50,80 mq),

l'immobile, è inserito all'interno del comprensorio termale di Sirmione, che costituisce uno dei poli termali principali della Provincia di Brescia e uno dei maggiori centri dello sviluppo turistico del territorio con un'area ricca di attrattive di carattere naturalistico e culturale del lago di Garda.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto alla perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del discreto stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e dell'ottima posizione, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - €/mq 4.400,00 su vie laterali alla principale, via V. Emanuele.

Valore massimo - €/mq 5.800,00 su via V. Emanuele.

Si ritiene congruo un valore di riferimento di €/mq 4.600,00.

Tali valori di immobili sono stati ricavati da dati rilevati in loco, presso operatori del settore e nella banca dati del borsino dell'Agenzia delle Entrate.

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 50,80 mq (cinquanta/80) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

mq 50,80 x €/mq 4.600,00 = € 233.680,00

(duecentotrentatremilaseicentottanta/00)

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, dalle gestioni viene fornito il valore medio di € 40.000,00, considerando un tasso di attualizzazione del 5,0% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad € 800.000,00 (ottocentomila/00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore attualiz. Reddittuale / 2 =

€ 516.840,00 (cinquecentosedicimilaottocentoquaranta/00).

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del negozio è quantificabile in € 516.840,00 (cinquecentosedicimilaottocentoquaranta/00).

Calcolo usufrutto:

in base al tasso d'interesse legale (dal 1 gennaio 2015 pari a 0,5%), si determina la rendita annua, che risulta pari a € 2.584,20.

In base al coefficiente (nel caso in esame 70), relativo all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà, si ottiene un valore d'usufrutto di € 180.894,00 (centoottantamilaottocentonovantaquattro/00).

Valore della nuda proprietà:

differenza tra il valore patrimoniale e l'usufrutto, calcolati, è pari a € 335.946,00 (trecentotrentacinquemilanovecentoquarantasei/00)

Valore del lotto 3, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio Catasto fabbricati	mappale	Valore immobile (€)	Stato di fruizione	Quota pignorata	Valore quota (€)
5	589 sub. 9	516.840,00	Affittato	Nuda proprietà	335.946,00
Totale					335.946,00

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di € 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE



Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 438866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec : gianni.bassiandreas@ingpec.eu

Pubblicazione
29/55
ripubblicazione o riproduzione



PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

Fg. 5 mapp. 589 sub. 10, Via Antiche Mura n.2, p.T-1-2 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 4,5

R.C. € 778,56 (settecentosettantotto/56).

Confini da estr.mappa:

lato N su Via Antiche mura,

lato E altra proprietà, mapp. 123

lato S stesso mappale, altra proprietà

lato O altra proprietà, mapp. 114.

*La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. allegato).*

PUNTO 2: Descrizione

*Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, in Via Antiche Mura al civico n. 2. Zona identificata come centro storico del comune. Si affaccia sull'incrocio tra la via Vittorio Emanuele (via principale del centro storico) e via Antiche Mura.*

Appartamento che si sviluppa sul piano primo e secondo dell'edificio, di cui è parte, identificato con il mappale sopra richiamato. Tale edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, in aderenza con altre costruzioni che creano un isolato del tessuto urbano.

E' costituito da vano scala esclusivo con accesso da via Antiche Mura. Con un'unica rampa di scale si accede al primo piano, dove sono distribuiti un disimpegno, una cucina, il servizio, una camera da letto matrimoniale ed un piccolo tinello-studio, una rampa di scale interna porta al piano secondo con soggiorno mansardato che si affaccia su una piccola terrazza a tasca ricavata nella falda di copertura del tetto.

- Esterno

Il prospetto principale, su via Antiche Mura, è in discrete condizioni di manutenzione. Vi si leggono il piano terra, il primo piano finestrato e una leggera gronda. Questo in quanto il secondo piano è mansardato, con una piccola terrazza a tasca ricavata nella falda spiovente del tetto, quindi non visibile dal livello strada.

La facciata è tinteggiata, non presenta particolari finiture o fregi. L'edificio è di vecchia realizzazione, l'ultimo intervento di sistemazione ha riguardato le luci del negozio al piano terra, nel 1987.

Piano terra

La porta d'ingresso è in legno scuro sagomata a pannelli.

Il vano scala, con rampa unica, ha una larghezza utile di circa 0,90 m.

La scala è rivestita in marmo, chiaro sulla pedata e rosso sull'alzata. L'altezza degli ambienti è di 2,80 m al piano primo, mentre al secondo piano, mansardato le altezze variano dai 3,20 m al colmo di copertura al 1,45 all'imposta del muro perimetrale.

Piano primo

Ha una pavimentazione realizzata con lastre in graniglia colorata nelle camere (35x35) e con piastrelle rivestite in ceramica (15x15) nei servizi e nel disimpegno.

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in non buone condizioni, ciò dovuto a punti di umidità agli angoli sulla facciata esterna al primo piano ed alcune macchie al colmo di tetto al 2° piano.

I serramenti interni sono in legno con struttura tamburata, economici.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in legno, di vecchia fattura, vetri semplici non isolanti.

La cucina ed il servizio hanno una piastrellatura alle pareti fino ad un'altezza di 1,70 m., sanitari sono in buone condizioni e di livello economico.

Piano mansardato

La mansarda ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica, la soffittatura presenta un rivestimento con perlatura in legno scuro che segue anche la trave posta a mezza falda. La terrazza a tasca presenta un parapetto cieco di circa 1,50 m di altezza. Ha una profondità di circa 2,00 m. L'accesso è dalla parete, a tutta vetrata, posta sul lato fronte soggiorno, la quale risulta anche come unica luce dell'ambiente.

Va segnalato il fatto che alcune pareti al piano primo ed al piano secondo mansardato, così come un soffitto del piano primo (soggiorno), risultano lesionati, con presenza di fessurazioni evidenti ma non pericolose o compromettenti per l'agibilità dell'edificio. Sono monitorate a tutt'oggi da tecnico incaricato. Le fessurazioni si sono formate sull'evento sismico del anno 2004, che ha colpito anche la zona del lago di Garda.

Impianti

- L'impianto di riscaldamento è autonomo.
- I termosifoni degli ambienti sono ad elementi in ghisa.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.
- Rete idrica comunale.
- Impianto elettrico secondo norma del tempo di realizzo.

Dimensioni ambienti:

L'appartamento è costituito da (superfici lorde):

Piano	Locali	(mq)	Coeff. adeguamento	(mq)
1	Vano scala	6,60	1	6,60
	Soggiorno - pranzo	15,00	1	15,00
	Camera	16,00	1	16,00
	Disimpegno	5,50	1	5,50
	Cucina	6,50	1	6,50
	Bagno	4,40	1	4,40
	Rampa scala	5,90	1	5,90
2	Soggiorno mansardato	48,80	0,75	36,60
	Terrazza	6,60	0,45	2,97
Totale ambienti		115,30		99,47

Dove opportuno, sono state adeguate le singole superfici reali (terrazza, mansarda) con coefficienti di riduzione e si sono ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato in nuda proprietà a:



Attualmente l'immobile risulta occupato da affittuario, utilizzato come prima abitazione. Regolare contratto d'affitto, previsto con validità di 4+4 anni. Stipulato in data 2010 e con scadenza nell'anno 2018.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione vertennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A - "Centro storico"

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle "Piano delle regole" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine ed a carico della signora [REDACTED] na;

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED] a.

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- o DESTINAZIONE URBANISTICA del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A

"A - Centro storico"

N.T.A. P.R. (artt. 15, 17, 18, 20, 50, 60)

Gradi di intervento del centro storico –

N.T.A. P.R. (art.: 16.1)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Ritrovamenti archeologici

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Edifici vincolati – pavimentazione in via Vittorio Emanuele

Certificato allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- o CONCESSIONE EDILIZIA - (I dati reperibili presso il Comune di Sirmione non permettano di risalire al titolare richiedente la concessione stessa)
- o CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente).
Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli archivi comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso uffici di Cancelleria e Associazione Notarile.

Stima del valore dell'immobile

In base alle caratteristiche dell'immobile, materiali impiegati, soluzioni tecniche ed impiantistiche adottate, la data di costruzione, l'ubicazione, il confronto con i prezzi applicati ad altri immobili, di pari categoria e tipologia, e la comparazione con le tabelle della pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Brescia", si stimano i seguenti valori:

Appartamento:

€/m² 3.900,00 (tremilanovecento/00) per complessivi m² 99,47 convenzionali (novantanove/47) compresi i muri, pari a € 387.933,00 (trecentoottantesette milanovecentotrentatre/00),

Calcolo usufrutto:

in base al tasso d'interesse legale (dal 1 gennaio 2015 pari a 0,5%), si determina la rendita annua, che risulta pari a € 1.939,66.

In base al coefficiente (nel caso in esame 70), relativo all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà, si ottiene un valore d'usufrutto di € 135.776,20.

Valore della nuda proprietà:

differenza tra valori calcolati, pari a € 252.156,80.

Valore del Lotto n. 4, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio Catasto Fabbricati	mappale	Valore immobile (€)	Stato di fruzione	Quota pignorata	Valore quota (€)
5	589 sub 10	387.933,00	Locato	Nuda proprietà	252.156,80
Tot.					252.156,80

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di € 252.000,00 (duecentocinquanta duemila/00).

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione

35 / 55

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 438866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec : gianni.bassiandreas@ingpec.eu

ripubblicazione o riproduzione



Immobile, sito nel Comune di Sirmione, località Colombare di Sirmione, in via Lecco ai nn. civici 27 e 29.

Posto a ponente dell'imbocco della "Darsena degli Oleandri", situata questa sul lato ovest della parte iniziale della penisola di Sirmione.

Lingua di terra edificata con ville singole o bifamiliari.

E' un ampliamento di un fabbricato esistente. Tale intervento è abbastanza recente e risale all'anno 2007.

PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione, Via Lecco, 27/29.

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

Fg. 6 mapp. 81 sub. 6, Via Lecco n.27/29, p.S1-T-1-2 – cat. A/7 - cl. 4 – vani 11 - R.C. € 2.954,13 (duemilanovecentocinquantaquattro/13).

Confini da estr. mappa:

lato N-O – sub. 5, verde comune non censibile - fronte lago Ambito di trasformazione B,

lato N-E e S-E – sub. 5, verde comune non censibile - fronte lago Darsena degli Oleandri,

lato S-O - sub. 5, fabbricato contiguo sub. 8 e 10, stesso mappale.

PUNTO 2: Descrizione

L'immobile situato in posizione residenziale e tranquilla agli inizi della penisola di Sirmione. Si affaccia sulla Darsena degli Oleandri e si trova nelle immediate vicinanze del nuovo centro termale Virgilio..

La distanza dal centro comunale (Municipio) è di circa 1,5 km e dai primi servizi disponibili è di circa 1,0 Km.

- Esterno

Vi si accede da via Lecco che è una strada chiusa. Il suo tratto finale si restringe leggermente e diventa di proprietà privata. Un cancello pedonale ed uno carroia, entrambi in ferro battuto lavorato fanno da accesso all'immobile in esame.

Il verde, in parte a prato, circonda il fabbricato, in parte risulta piantumato. Un piccolo piazzale lastricato si divide poi in due vialetti, sempre pavimentati, che permettono l'accesso carroia agli spazi predisposti per la sosta di auto.

L'immobile in esame è un ampliamento di una costruzione esistente. Inizialmente villa singola, è stata affiancata, in aderenza con un nuovo corpo di fabbrica rispettandone lo stile architettonico ed il livello di finiture esterne.

Si presenta quindi come una villa bifamiliare, circondata da terreno a verde comune, non diviso fisicamente, tra le due unità abitative.

La superficie totale del terreno, catastalmente censito come proprietà esclusiva della porzione di fabbricato oggetto di stima, è di circa 294 mq (duecentonovantaquattro). Di cui 99,10 mq coperti dalla porzione di fabbricato.

La superficie dei beni comuni non censibili (verde, piscina e tettoia) è di circa 1.280 mq (milleduecentottanta).

I prospetti si presentano mossi, in quanto i vari piani del fabbricato hanno uno sviluppo in pianta diverso.

Con corpo a pianta rettangolare con un'appendice di fabbricato al piano terra, con pianta ottagonale, il cui spazio interno è occupato dalla cucina.

Il fabbricato al piano primo è sempre a pianta rettangolare considerando inglobata una piccola terrazza. Il piano secondo è a pianta sempre rettangolare, di superficie minore, considerando anche una seconda piccola terrazza a tasca, l'effetto è di una torretta.

Tetto a falde con copertura in coppi, il secondo piano risulta mansardato.

Le gronde sono in legno ed i canali di raccolta e smaltimento sono in rame.

I prospetti denotano quindi discontinuità ai vari piani, dovute alle superfici diverse degli stessi, con terrazza a tasca sia al piano primo e sia al piano secondo.

I prospetti sono curati, sugli spigoli del fabbricato e su parti delle facciate, sono stati creati inserti con pietra e sassi.

I serramenti esterni sono in legno, con vetri doppi isolanti. Le persiane oscuranti sono in legno.

La struttura, con travi e pilastri, è in calcestruzzo. Sul perimetro dei piani interrati la struttura è realizzata con muri in getto in c.a.

In c.a. gettato in opera sono anche le rampe di tutte le scale.

Solette di piano in laterizi e cemento gettato in opera.

L'aspetto esterno, del complesso, si presenta in ottime condizioni.

- Interni

L'immobile è disposto su tre piani fuori terra più un piano interrato.

L'altezza degli ambienti è di 2,70 m al piano terra e primo, il piano secondo è mansardato con tetto in legno a vista, l'altezza all'imposta delle falde è di 2,50 m. L'altezza degli ambienti al piano interrato è di 2,21 m.

Al piano terra:

La porta d'ingresso è in legno scuro a pannelli lisci.

Il piano è adibito a zona giorno.

La pavimentazione è realizzata con parquet in colore chiaro. Solo la cucina, il vano scala ed il servizio sono pavimentati con piastrelle di ceramica, di buon livello.

Pareti finite a stucco liscio, in ottime condizioni.

I serramenti interni sono in legno, scorrevoli a scomparsa, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I dispositivi oscuranti esterni sono le persiane in legno, di buon livello e in buono stato di manutenzione, in cucina sono state utilizzate le tapparelle per le ampie superfici vetrate.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in legno, vetri doppi isolanti. Gli ambienti sono ampi, con buona metratura.

Al primo piano

Il piano è adibito a zona notte, è servito da impianto ascensore.

La pavimentazione è realizzata con parquet in colore chiaro. Solo il vano scala ed i servizi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, di buon livello.

Pareti finite a stucco liscio, in ottime condizioni.

I servizi sono piastrellati, i sanitari sono di buon livello.

I serramenti interni sono in legno, scorrevoli a scomparsa, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I dispositivi oscuranti esterni sono le persiane in legno, di buon livello e in buono stato di manutenzione.

Al secondo piano

Il piano è adibito a zona notte, è servito da impianto ascensore.

Ambiente mansardato, con tetto a falde con struttura in legno a vista.

Ambiente unico con camera e guardaroba.

La pavimentazione è realizzata con parquet in colore chiaro. Solo il vano scala ed il servizio sono pavimentati con piastrelle di ceramica, di buon livello.

Pareti finite a stucco liscio, in ottime condizioni.

Il servizio è piastrellato, i sanitari sono di buon livello.

I serramenti interni sono in legno, scorrevoli a scomparsa, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I dispositivi oscuranti esterni sono le persiane in legno, di buon livello e in buono stato di manutenzione.

Al piano interrato

Il piano è adibito a zona cantina-taverna, con locali di servizio lavanderia, ripostigli e locali tecnici. E' servito da impianto ascensore.

Ha una pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica. Solo i locali tecnici non hanno rivestimento a pavimento.

Le luci esterne sono realizzate tramite bocche di lupo.

I serramenti interni sono in legno, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

Impianti

- L'impianto di riscaldamento è autonomo, allacciato alla rete di distribuzione.
- L'impianto di riscaldamento è a pavimento per tutti i piani.
- Rete idrica comunale.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.
- Impianto elettrico secondo standard dell'anno di costruzione.
- E' installato un impianto di condizionamento su tutti i piani.
- L'edificio è dotato di impianto ascensore, a servizio di tutti i piani.

*Dimensioni ambienti:
L'immobile è costituito da (superfici nette):*

Piano <i>(mq effettivi)</i>	Locali	(mq) <i>effettivi</i>	Coeff. <i>d'incidenza</i>	(mq) <i>ragguagliati</i>
p. T <i>(84,84 mq)</i>	Atrio	3,75	1	3,75
	Soggiorno - pranzo	40,26	1	40,26
	Cucina	16,94	1	16,94
	Studio	8,24	1	8,24
	Bagno	1,85	1	1,85
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Vano scale	4,60	1	4,60
	Portico d'ingresso	7,65	0,35	2,68
p. 1 <i>(59,76 mq)</i>	Corridoio	9,47	1	9,47
	Bagno	6,78	1	6,78
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Camera 1	10,31	1	10,31
	Camera 2	17,50	1	17,50
	Bagno collegato	4,23	1	4,23
	Vano scala	4,60	1	4,60
	Terrazza	5,32	0,40	2,12
p. 2 <i>(53,63 mq)</i>	Camera	23,84	1	23,84
	Terrazza	9,20	0,40	3,68
	Guardaroba	7,90	1	7,90
	Bagno	6,54	1	6,54
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Vano scale	4,60	1	4,60
p. interr. <i>(85,73 mq)</i>	Corridoio	7,80	0,50	3,90
	Locale cantina 1	6,75	0,50	3,37
	Locale cantina 2	6,65	0,50	3,32
	Locale cantina 3	12,50	0,50	6,25
	Locale cantina 4	43,29	0,50	21,64
	Ripostiglio	3,84	0,30	1,15
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Vano tecnico 1	1,83	0,30	0,91
	Vano tecnico 2	1,52	0,30	0,76
	Totale ambienti	283,96		223,15

Superfici comprensive dei muri interni e perimetrali:

Piano	Superfici totali di piano (lorde) (mq)	Superfici Ragguagliate (mq)
p. T	106,75	93,12
p. 1	74,76	65,23
p. 2	67,42	51,69
p. interr.	112,13	68,24
Totali	361,06	278,28

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (terrazze, vani accessori, locali interrati) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

Area a giardino:

l'area scoperta adibita a giardino, di esclusiva proprietà, è di circa 194,90 mq (centonovantaquattro/90). Parte di tale area, circa 80 mq, è pavimentata in pietra posata, precisamente sul perimetro dell'edificio con larghezza di 1,20 m e con zone più ampie sull'ingresso principale con portico e sul prospetto nord fronte lago. Parte di pavimentazione prosegue fino al cancello carraio creando un vialetto d'accesso per i mezzi.

PUNTO 3: Stato di Possesso

C. F. G. [redacted] in piena ed esclusiva proprietà.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal proprietario (1ª abitazione).

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) - (a carico dell'acquirente):

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Zona - B1 Residenziale esistente e di completamento (NTA PR (artt. 22, 60)

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle "Disposizioni generali" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 05 maggio 2009 ai nn. 18928/3836 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 04 luglio 2011 ai nn. 28476/6218 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Risultano tributi, relativi all'immobile, non versati al Comune di Sirmione, riguardanti imposte comunali (quali ICI, IMU e TASI) per un importo complessivo di € 29.920,00 - (ventinovemilanevecentoventi/00).

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B -

Zona - B1 Residenziale esistente e di completamento
(NTA PR (art. 22, 60)

Vincoli PGT

Raggio stazioni radio base

Vincoli paesaggistici

Vincolo Nord (1955)

Risultano alcune pratiche non completate relative a varianti in corso d'opera per l'ampliamento del fabbricato - documentazione non completa - oneri da versare circa € 200,00.

Le mappe catastali non risultano aggiornate allo stato di fatto dell'immobile. Dopo la sua realizzazione, avvenuta nel 2007, non si è proceduto all'accatastamento con le varianti definitive.
Si può prevedere, per tale pratica, una spesa di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Non è stata completata la pratica, presso l'Ufficio tecnico del Comune.
Non risulta richiesto e rilasciato il certificato di abitabilità.
Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

Stima del valore dell'immobile

In base alle caratteristiche dell'immobile, materiali impiegati, soluzioni tecniche ed impiantistiche adottate, la data di costruzione, le pertinenze dello stesso, l'ubicazione, il confronto con i prezzi applicati ad altri immobili, di pari categoria e tipologia, e la comparazione con le tabelle della pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Brescia", si stimano i seguenti valori:

Appartamento e piano interrato:

€/m² 11.000,00 (undicimila/00) per complessivi 278,28 m² (duecentoseptantotto/28), cioè pari a mq 210,04 (appartamento) e mq 68,24 (piano interrato) compresi i muri, pari a € 3.061.080,00 (tremilionisessantunomilaottanta/00).

Il prezzo al mq è stato definito anche confrontando i massimi delle quotazioni, degli ultimi tre anni, per abitazioni nuove o ristrutturate, cioè per la categoria più elevata. Ma in quanto "categoria", essa rappresenta una certa numerosità per disponibilità di immobili, quello che nel caso in esame per caratteristiche e ubicazione particolari, non corrisponde del tutto. La zona appartata ma non isolata, la visuale libera pressoché su tutti i lati, la contiguità con luoghi e attrezzature, tipo la darsena d'ormeggio e rimessaggio imbarcazioni, che permettono di svolgere, senza alcuna difficoltà, attività tipiche dei soggiorni in zone lacustri, la disponibilità di un'area a giardino di uso esclusivo hanno portato alle considerazioni che giustificano una maggiorazione rispetto ai prezzi massimi di categoria richiamati. Si è tenuto conto, però, del fatto che si tratta di villa bifamiliare con area esterna divisa e quindi con parti comuni e della contiguità con altre realtà nella fruizione del complesso dell'immobile, fatto che influisce e riduce tale giustificato incremento.

Area a giardino esclusivo: (194,90 mq)

il valore a metro quadro, sopra stimato, si applica al 10% sino a 25 mq di giardino, per la rimanente parte si applica pari al 2%.

Per i primi 25 mq si ha quindi un valore di stima di €/mq 1.050,00 pari a € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00), per la porzione rimanente, cioè di 169,90 mq si ha un valore di €/mq 210,00 pari a € 35.679,00 (trentacinquemilaseicentoseptantanove/00).

Totale area a giardino esclusivo € 61.929,00
(sessantunomilanovecentoventinove/00).

Valore del lotto 5, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappale	Valore immobile (€)	Stato di fruizione	Quota pignorata	Valore quota (€)
6	81 sub 6 fabbricato	3.061.080,00	Abitato dal proprietario	1/1 p.p.	3.061.080,00
	81 sub 6 giardino	61.929,00			61.929,00
Totale					3.123.009,00

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di
€ 3.120.000,00 (tremilionicentoventimila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE



Immobile, sito nel centro storico del Comune di Sirmione, all'estrema punta della penisola, zona del promontorio, in via Caio Valerio Catullo con i nn. civici 5/7. Zona di pregio, con insediamenti di alberghi e residenze private. L'immobile è adiacente alla sede storica del Centro di cura termale di Sirmione, oggi utilizzata per altre attività curative e sostituita dalla nuova vicina struttura a fronte lago.

PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

*Comune di Sirmione, Via Caio Valerio Catullo, 5/7.
Catasto dei Fabbricati – sez. NCT
Fg. 2 mapp. 17, Via Caio Valerio Catullo n. 5/7, p. T-1-2 – cat. D/2
R.C. € 28.012,62 (ventottomiladodici/62)*

*Confini da estratto mappa:
lato N e O – altra proprietà mapp. 80,
lato E – via Caio Valerio Catullo,
lato S – altra proprietà, mappali 23 e 266*

PUNTO 2: Descrizione

*L'edificio è situato nel centro storico di Sirmione.
È una struttura alberghiera a tre stelle situato nella zona pedonale del centro storico, vicinissimo allo stabilimento termale Catullo.
Ospitato in una villa del 1950, è stato completamente ristrutturato, nel 2001, e presenta esternamente, sul fronte strada, una struttura realizzata con pietra a vista, caratteristica della zona.
L'edificio è considerato storico.
La zona in cui sorge l'albergo è tranquilla ma a pochi passi dalle principali piazze di Sirmione, dalla Rocca, dalla spiaggia e da negozi, locali e ristoranti.*

- Esterno

Il complesso descritto è costituito da un corpo di fabbrica principale, di tre piani, disposto a corte e da un corpo in aderenza, più piccolo con pianta a T, su due piani.

La superficie del lotto su cui insiste è di 1.070 mq (millesettanta), la superficie occupata dall'edificio è di 552,80 mq (cinquecentocinquanta due/80).

La superficie scoperta di 517,20 mq è così suddivisa:

- passo carraio e plateatico fronte strada di 107,10 mq,*
- cortiletto interno e corte con parcheggio di totali 237,30 mq,*
- giardino interno (accesso da piano primo) di 120 mq.*

I prospetti sono uniformi, presentano logge, balconi e terrazze secondo la disposizione delle camere. Le facciate sono intonacate, tinteggiate, in buono stato di manutenzione.

Il prospetto fronte strada è in, Pietra di Sirmione, caratteristica, così pure la testata sud dello stesso corpo di fabbrica.

Le luci presentano serramenti in legno, tipo persiana, a due ante.

Il tetto a falde, ha una copertura in coppi. Le gronde sono il legno. Si accede al cortile interno, pavimentato, da un androne coperto. Una parte del cortile ha anche la funzione di parcheggio, con alcuni posti macchina.

Sul fronte strada, vi è un plateatico esclusivo, che correda la zona bar-sala colazione dell'albergo.

All'angolo nord-ovest del fabbricato vi è un altro cortile esclusivo, coltivato a prato. E' posto ad una quota più elevata rispetto alla quota strada, dovuto all'orografia di questa zona del promontorio, l'accesso ad esso avviene dal primo piano del fabbricato.

• *Distribuzione ambienti.*

Piano terra:

- Hall - accettazione
- Zona bar - colazione
- Locale preparazione colazioni
- Ripostiglio esterno (zona androne d'accesso al cortile)
- Disbrigo
- Soggiorno - lettura
- Disbrigo
- Servizi
- 2 camere per disabili, con servizi
- Locale spogliatoio per personale, con servizi
- 2 vani scala

Piano primo:

- Atrio - corridoi
- N. 11 camere con servizi, di cui 10 con balcone o terrazza comune
- Locale privato - ad uso gestore
- Locale caldaia

Piano secondo:

- Atrio - corridoi
- N. 8 camere con servizi, di cui 4 con balcone o loggia
- Portico e terrazza comune
- 2 disbrighi

Interni - vari piani:

La zona accettazione è illuminata da vetrate a tutta parete. Lo spazio non è molto ampio, ma ben distribuito, di facile fruizione.

L'albergo fornisce solo servizio per soggiorno e colazioni e quindi non è dotato di cucine attrezzate per preparazione pasti.

Le altezze degli ambienti sono di 2,70 m al piano terra, di 3,25 m al piano primo e di 3,00 m al piano secondo. Hanno una pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica, sia per gli ambienti di soggiorno e passaggio, sia nei corridoi e nelle camere.

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in buone condizioni. I serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio rivestito in color legno, vetri doppi isolanti. Gli ambienti sono in buone condizioni di manutenzione.

Tutti i servizi hanno le pareti con rivestimento in piastrelle, fino ad altezza soffitto, i sanitari sono di buon livello.

L'accesso ai piani, quindi alle varie camere, avviene da un vano scale, baricentrico rispetto al corpo principale a corte. La scala ha una buona larghezza e risulta agevole.

La zona bar-colazioni ha una superficie di 79,40 mq, mentre la zona soggiorno lettura ha una superficie di 61mq.

Al piano secondo la terrazza comune, adibita a solarium con vista lago, con il porticato d'accesso hanno una superficie di circa 80 mq.

Impianti

- *L'impianto di condizionamento per tutti i piani.*
Le bocchette di distribuzione dell'impianto sono distribuite, tramite condotte nei controsoffitti, in tutti gli ambienti.
- *Rete idrica comunale.*
- *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
- *Impianto elettrico nuovo, adeguato secondo le normative.*
- *Impianti antincendio e rilevamento fumi nuovi, secondo normativa.*
- *Dotazione estintori secondo norme.*
- *L'edificio non è dotato di impianti ascensore.*

Superfici di piano:

l'immobile è costituito da:

Piano	Superfici lorde di pavimento (mq)
<i>p. T</i>	<i>424,50</i>
<i>p. 1</i>	<i>440,50</i>
<i>p. 2</i>	<i>274,00</i>
Totali	1.139,00

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (terrazze, logge, vani accessori) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

Publicazione

ripubblicazione o ripro

Si richiamano le superfici esterne.

La superficie scoperta di 517,20 mq è così suddivisa:

- passo carrajo e plateatico fronte strada di 114,40 mq,
- cortiletto interno e corte con parcheggio di totali 282,80 mq,
- giardino interno (accesso da piano primo) di 120 mq.

Denominazione	Sup. effettiva (mq)	Quota Sup. raggugliata al 35% (mq)	Quota Sup. raggugliata al 10% (mq)	Quota Sup. raggugliata al 2% (mq)	Totali sup. raggugliate (mq)
Passo carrajo e plateatico fronte strada	114,40	(25 mq) 8,75	(89,40 mq) 8,94	--	17,69
cortiletto interno, corte con parcheggio portico piano terra	282,80	Portico (25 mq) 2,5	Cortile (25mq) Portico (20,30) 4,53	(212,50 mq) 4,25	11,28
giardino interno	120,00	--	(25 mq) 2,50	(95 mq) 1,90	4,40
Totale					33,37

PUNTO 3: Stato di Possesso

Risulta essere in esclusiva proprietà per la quota di 5.865/100.000 alla signora:

risultano altri 4 comproprietari, in esclusiva proprietà per quote diverse, come da visura catastale (allegata).

Per tale immobile risulta essere concessa in locazione la sola gestione dell'attività alberghiera, mentre l'immobile stesso, nel contratto di affitto citato, risulta essere concesso per il solo diritto d'uso. E' la società che ha concesso in affitto l'attività che paga il canone di locazione ai comproprietari dell'immobile.

L'attività risulta regolata da contratto d'affitto (allegato "Atto di modifica di contratto d'affitto di azienda commerciale") sottoscritto in data 1 marzo 2012 con validità: 01 gennaio 2012 - 31 ottobre 2016.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici), (a carico dell'acquirente):

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A -

Zona:

B2 Residenziale di particolare pregio ambientale

NTA PR (artt. 23, 60)

D4 Attività alberghiera a volumetria definita

NTA PR (art. 35)

Viabilità – pari al 0,19% dell'area

NTA PR (artt. 49, 7)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- o **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Le mappe catastali non risultano aggiornate allo stato di fatto dell'immobile. Dopo la ristrutturazione interna, avvenuta nel 2001, non si è proceduto al nuovo accatastamento. Si può prevedere, per tale pratica, una spesa di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Non è stata completata la pratica, dell'avvenuta ristrutturazione, presso l'Ufficio tecnico del Comune.

Risulta non corrisposta la seconda rata, a saldo, per quanto riguarda la Concessione edilizia con contributo – ristrutturazione albergo (Pratica edilizia n. 60/1999 – n. 26 registro concessioni – del 14 marzo 2001).

Non è quindi stato richiesto e rilasciato il certificato di abitabilità.
L'importo in sospeso è di € 3.530,73 (tre milacinquecentotrenta/73) oltre
interessi e sanzioni.

Tale onere, dai documenti, risulta essere a carico dei tre comproprietari
che nell'anno 1999 hanno aperto la pratica edilizia sopra richiamata. La
sig.ra [redacted] ha acquistato la quota, nella comproprietà,
nell'anno 2006, come risulta dalla visura catastale storica dell'immobile.

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

Stima del valore dell'immobile:

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.

Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, della valutazione del complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici. La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del ramo d'azienda a mezzo della quale opera la società stessa, intendendosi con l'espressione "capitale economico" quell'entità che rappresenta il "valore" del ramo d'azienda e che prescinde da una rappresentazione puramente contabile del suo patrimonio netto contabile. La migliore dottrina economico-aziendale è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto della specifica attività esercitata.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica.

Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando la struttura alberghiera è composta da:

- Piano terra, s.l.p. (424,50 mq), con 2 camere per disabili
- Primo piano s.l.p. (440,50 mq) con 11 camere,
- Secondo piano s.l.p. (274,00 mq) con 8 camere,

- Terrazza plana praticabile di circa 80 mq sul piano secondo;
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 517,20 mq.

La struttura, ristrutturata ed adeguata, è inserita all'interno del comprensorio termale di Sirmione, che costituisce uno dei poli termali principali della Provincia di Brescia e uno dei maggiori centri dello sviluppo turistico del territorio con un'area ricca di attrattive di carattere naturalistico e culturale del lago di Garda.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e dell'ottima posizione, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - € 3.400,00 al mq.

Valore massimo - € 4.200,00 al mq.

Si ritiene congruo un valore di riferimento di € 3.700,00 al mq.

Tali valori al mq sono stati ricavati attribuendo dei valori commerciali stimati per 1 camera degli immobili considerati, e suddividendo tale importo per la metratura media di camera tipo (doppia) maggiorata della quota parte di locali accessori di un albergo di pari tipologia (tale parametro ha in genere questa composizione: 1/3 sup. camera + 2/3 sup. loc. accessori).

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.172,37 mq (millecentosettantadue/37) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

Mq 1.172,37 x € 3.700,00 al mq = € 4.337.769,00.

(quattromilionitrecentotrentasettemila settecentosessantanove/00)

Valore reddituale

La gestione dell'attività è prevista in sei mesi annui, quindi è un'attività stagionale.

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, i ricavi annuali delle gestioni 2011/12/13 forniscono un valore medio di € 90.000,00 circa, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale,

pari ad € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore attualiz. Reddituale) / 2 =

€ 3.168.884,00, che si arrotonda per difetto ad € 3.160.000,00.

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale è quantificabile in € 3.160.000,00 (tremilionicentosessantamila/00).

Valore del lotto 6, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappale	Valore immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quota (€)
2	17	3.160.000,00	<i>Affittata la società di gestione, con solo diritto d'uso dell'immobile</i>	5.865 / 100.000	185.334,00
Totale					185.334,00

Si arrotonda il valore della quota stimata ad un importo commerciale di € 185.000,00 (centoottantacinquemila/00).

Tale quota, sia per l'esiguità della stessa, sia per la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile ed anche per l'attività stagionale che obbligatoriamente vi viene svolta. Una quota di tale consistenza, non presenta un interesse per il mercato. La valutazione per un'eventuale vendita forzata porterebbe a valori non ragionevoli e comunque improponibili. Rappresenta unicamente un valore come quota di comproprietà per esigenze e/o spartizioni a livello di nucleo familiare, quale è in effetti.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive relative alla raccolta dei dati, dei valori stimati e delle caratteristiche dei lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE




Riassunto dati degli immobili:

- *Identificazione,*
- *Valore stimato dei lotti,*
- *Stato di possesso,*
- *Quota pignorata,*
- *Consequente valore stimato della quota.*

LOTTO	Foglio	Mappali	Valore stimato immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quote (€)
1	NCT 14	83 subb. 4 e 6	1.838.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	1.838.000,00
2	Catasto fabbricati 5	510 sub. 10	1.215.795,00	Abitato dal proprietario	1/1 p.p.	1.215.000,00
3	Catasto fabbricati 5	589 sub. 9	516.840,00	Affittato	Nuda proprietà	335.000,00
4	Catasto fabbricati 5	589 sub 10	387.933,00	Affittato	Nuda proprietà	252.000,00
5	NCT 6	81 sub 6 fabbricato e giardino	3.120.000,00	Abitato dal proprietario	1/1 p.p.	3.120.000,00
6	NCT 2	17	3.160.000,00	Affittata la società di gestione, con solo diritto d'uso dell'immobile	$\frac{5.865}{100.000}$	185.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Immobili siti nel Comune di Sirmione – (Brescia)

	Identificazione	Stato di possesso	Regolarità edilizia	Valore quota pignorata	Riassunto considerazioni Caratteristiche positive e negative	Somma del presunto valore con vendita forzata
Lotto 1	NCT Fig. 14 Mapp. 88 sub. 4 e 5	(Edificio con sale da gioco) Affitto (Scadenza 2022) contratto di 6-65 anni	Regolare - Pendenzia con il Comune per pratiche edilizie invase	1.838.000,00	• Ampio spazio di parcheggio • Adatto per diverse attività • Zona decentrata • Edificio ampio, disordinato nel suo stile architettonico • Affittato	1.580.000,00
Lotto 2	Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 510 sub. 4	(Appartamenti) Affitto da proprietario	Regolare	1.215.000,00	• Buona collocazione • Visto lago, ma non fronte lago • Primo piano • Edificato con 16 locali • attività commerciali e artigianali • zona ad alta frequentazione e parcheggio, poco tranquillo • autorimessa	1.100.000,00
Lotto 3	Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 589 sub. 9	(Negozio) Affitto (Scadenza 2024) contratto di 6-65 anni	Regolare	335.000,00	• Buona collocazione • locale unico, limitata scelta del settore commerciale • in fabbricato di distribuzione • affittato	320.000,00
Lotto 4	Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 589 sub. 10	(Appartamenti) Affitto (Scadenza 2016) contratto di 4-44 anni	Regolare	252.000,00	• Posizione centrale • 1° piano + piano mansardato • Edificato da distributore • No autorimessa • No vista lago • Affittato	230.000,00
Lotto 5	NCT Fig. 6 mapp. 81 sub. 6	(Passione di Villa) Abitazione propria	Regolare - Pendenzia con il Comune per pratiche edilizie invase	3.120.000,00	• Settore di mercato ad offerta limitata, Buona tenuta dell'immobile • Abitazione molto grande, presunta valore con rivenditori molto alto	2.100.000,00
Lotto 6	NCT Fig. 2 mapp. 17	(struttura alberghiera) Diritto d'uso alla società che gestisce l'attività (Scadenza 10/2016)	Regolare - Pendenzia con il Comune per pratiche edilizie invase	180.000,00	• Ubicazione centrale • 1° piano + piano mansardato • Quarta margherita • Spese fisse alte • Attività locale di giorno e di notte • Locatale gestione con diritto d'uso	Non definibile

Publicazione o riproduzione

Le tabelle riassuntive, dei dati di stima e delle note relative ai singoli lotti, fanno parte integrante della relazione di stima.

Si resta a disposizione nel caso si rendessero necessari, dopo decisioni ed interventi, ulteriori sopralluoghi o supplementi di verifica.

Botticino, 02 aprile 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Gianni Bassi Andreasi

ASTE
GIUDIZIARIE



Elenco allegati
(Esecuzione immobiliare 902 / 2014)

Lotto 1
(ordine d'impaginazione)

Immobile sito nel Comune di Sirmione (BS)

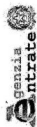
1. Visure storica per immobile – Sez. NCT (comune di Sirmione) – fg. 14 mappale 83 sub. 4 e 6.
 2. Estratto mappa catasto - foglio 14 da sito : <http://sirmione.globogis.it>.
 3. Estratto mappa catasto ortofoto – Fg. 14 da sito: <http://sirmione.globogis.it>.
 4. Planimetrie catastali immobile, a seguito della ristrutturazione del 2004.
 5. Certificato di Destinazione Urbanistica. (fascicolo generale dei CDU)
-

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione

Publicazione o riproduzione



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Canali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:51:37
Visura n.: BS0033652 Pag.: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 10/12/1993

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
I.					
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà fino al 30/03/2004			
ICOSTITUZIONE del 10/12/1993 n. 23178, l. 7/1993 in atti dal 31/01/2000 Registrazione:					

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6822

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

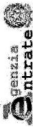
Richiedente: **BASSI ANDREASI**

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione

ripubblicazione o ripro



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:52.02 Segue

Visura n.: BS0033654 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di SIRMIONE (Codice: I633) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 14 Particella: 83 Sub.: 6

INTER:		(1) Proprietà per l/1
--------	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 10/10/2005

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbanistica	14	83	6	2		D/8			
NCT									
VIA MAZZARONA n. 15 piano: S1-T-1; Classemento e rendita validati (D.M. 701/94)									
VARIAZIONE del 10/10/2005 n. 98797.1/2005 in atti dal 10/10/2005 (protocollo n. BS0309929) CHEUSURA PORTICO									
Euro 19.506,00									

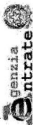
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2004

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbanistica	14	83	6	2		D/8			
NCT									
VIA MAZZARONA n. 15 piano: S1-T-1; Classemento e rendita validati (D.M. 701/94)									
VARIAZIONE del 26/01/2004 n. 2578.1/2004 in atti dal 26/01/2004 (protocollo n. BS0021992) V. C. D. M.701/04 CLS CONFERMATO									
Euro 17.506,00									

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2003

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbanistica	14	83	6	2		D/8			
NCT									
VIA MAZZARONA n. 15 piano: S1-T-1; Classemento proposto (D.M. 701/94)									
VARIAZIONE DELLA DISTINZIONE del 17/11/2003 n. 41455.1/2003 in atti dal 17/11/2003 (protocollo n. 327407) ALBERGO- SALA DA GIOCO BINGO									
Euro 17.506,00									

Indirizzo	VIA MAZZARONA n. 15 piano: S1-T-1;								
Assogestione	Assogestione proposta (D.M. 701/94)								
Allegato	Allegato in Autogestione Tributaria								



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:52:02 Fine

Visura n.: BS0033654 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2004 Transcrizione n. 11790.1/2004 in atti del 10/05/2004 (protocollo n. 859156609) Registro n.: 106716 Regione: MASTRELLI MARIO Sode: DESENZANO DEL GARDA Registrazione: Sode: FUSIONE DI SOCIETÀ, PUR INCORPORAZIONE		

Situazione degli intestati dal 17/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		01- XXXXXXXXXX	(1) Proprietà fino al 30/03/2004
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/11/2003 n. 41455.1/2003 in atti del 17/11/2003 Registrazione: ALBERGO-SALA DA GIOCO BINGO		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione NCT Foglio 14 particella 83 subalterno 1
- sezione NCT Foglio 14 particella 83 subalterno 2

Unità Immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6822

Tributi erariali: Euro 1,00

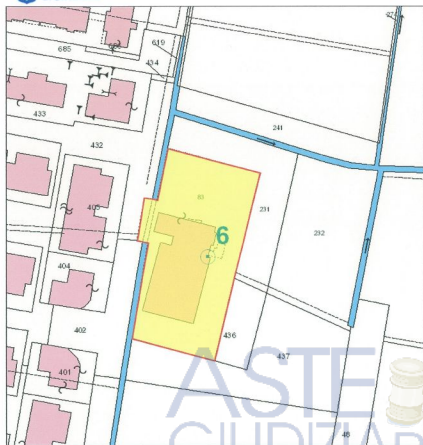
Visura definitiva

Richiedente: BASSI ANDREASI

Pubblicazione o riproduzione



Validato in Anagrafe Tributaria



Scala 1: 1.000

0 — 25 m

Note: Foglio 14 mappale 83 subb. 4 e 6

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



Comune
di Sirmione

Catasto ortofoto



Scala 1: 1.000

0 25 m

Note: Foglio 14 mappale 83 subb. 4 e 6 Si nota l'utilizzo dei mappali 231(sempre Fg.14) e del mappale 436 Fg. 16, come ampliamento della zona parcheggio esclusivo.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Comune
di Sirmione

Catasto



Scale 1: 5.000

0 — 127 m

Note:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

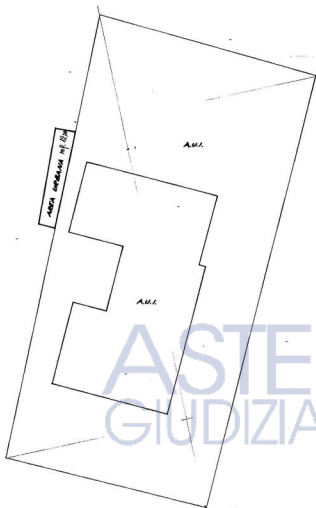


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRMIONE via HAZZARONA civ.



ASTE
GIUDIZIARIE



ORIENTAMENTO



Publicazione
SCALA DI T. 500
1:500

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima Rilevazione ☐

Compilata dal INGEGNERE
(Titolo, cognome)
FORLANI DOTTENIO

Data presentazione: 10/12/1993 - Data: 11/02/2015 - n. BS0033680 - Richiedente BASSI ANDREASI
Tot schede: 9 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:500
n. 83 sub. 4 della provincia di CRESCIA n. 474

Centro del Riciclatore - (Sezione di) 0244/2013
77.644/22.44/2013 n. 15 piano RI-118.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Brescia

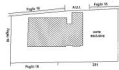
Substratum: perenniale v. rhizomorph. (ad. 10/10/2005)
 Fungus: *U. Fungi*: 14 Periodo: 10. (Adventive) v.
 Plasmidioma: ad. v. l. v. in: Osmia di: *Adventive*
 U. l. *Adventive*

```

Name: ...
Age: ...
Gender: ...
Height: ...
Weight: ...

```

Copyright ©
Balswood, 2004
www.balswood.com
Balswood, 2004



PLANIMETRIA.
scala 1:1000

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Elenco allegati
(Esecuzione immobiliare 902 / 2014)

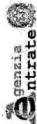
Lotto 2
(ordine d'impaginazione)

Immobile sito nel Comune di Sirmione (BS)

1. Visure storica per immobile – catasto fabbricati (comune di Sirmione) –
fg. 5 mappale 510 sub. 4. -
La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del
Comune di Sirmione è la seguente: Fg. 2 mapp. 178 (v. estr. mappa
allegato).
 2. Estratto mappa catasto - foglio 2 da sito : <http://sirmione.globogis.it>.
 3. Estratto mappa - catasto ortofoto – Fg. 2 da sito:
<http://sirmione.globogis.it>.
 4. Pianta piano primo, a seguito della ristrutturazione del 2005.
 5. Certificato di Destinazione Urbanistica. (fascicolo generale dei CDU)
-

ASTE
GIUDIZIARIE.





Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09.48.36
Visura n.: BS0033641 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SIRMIONE (Codice: I633) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 510 Sub.: 4

INTESTATO

		(1) Prospetto per l/1	
--	--	-----------------------	--

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Milano Zona	Categoria	Classe	Consistenzi		Rendita
1	Urbana	5	510	4	1		A/2	3	5 vani	Euro 865,07 L. 1.675.000	VARIAZIONE DUFFICIO del 01/01/1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 11/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Inizio					PIAZZA GIOSUE' CARDUCCI piano 1:						
Fine											
Inizio					Partita					102	Mod.58
Fine											

Mappe catastali Correlati
Sezione e foglio 3 - Particella 178

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	5	510	4	Cons.	Zona	A/2	3	5 vani	L. 1.675.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
PIAZZA GIOSUE' CARDUCCI piano 1:												
Partita											102	Mod. 58



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:48:36 Segue

Visura n.: BS0033641 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	5	510	4	4			A/2	3	5 vani	L. 1.659
Indirizzo: PIAZZA GROSSE CARLUCCI piano I; Partita: 102 Mod. 58 -										
Impianto meccanografico del 30/06/1987										

Situazione degli intestati dal 14/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COGNOME	NOME		
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 208117/2004 in atti dal 08/07/2004 Repertorio n.: 33639 Rogante: POZZOLI MARCO Sode DESENZANO DEL GARDA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA			(1) Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 24/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COGNOME	NOME		
1	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/01/2002 n. 613.1/2002 in atti dal 24/01/2002 Repertorio n.: 30521 Rogante: NOT. DESENZANO DEL GARDA Registrazione UR Sede: RETTIFICA D'UFFICIO			(1) Proprietà per 1/3 fino al 27/06/2000 (1) Proprietà per 1/3 fino al 27/06/2000 (1) Proprietà per 1/3 fino al 27/06/2000

Situazione degli intestati dal 27/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COGNOME	NOME		
1	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/08/2000 Volume n. 24636.1/2002 in atti dal 24/01/2002 (protocollo n. 30523) Repertorio n.: 21918 Rogante: NOT. POZZOLI Sode: DESENZANO DEL GARDA Registrazione UR Sede: LONATO n. 17 del 21/02/2001 RETT. SUCC. TEST. OLOGRAFO. IST2458902			(1) Proprietà per 1/1 fino al 14/06/2004

Situazione degli intestati dal 27/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COGNOME	NOME		
1	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/08/2000 Volume n. 98838.1/2001 in atti dal 24/01/2002 (protocollo n. 30529) Repertorio n.: 21918 Rogante: NOT. DESENZANO DEL GARDA Registrazione UR Sede: LONATO n. 17 del 21/02/2001 SUCC. CLERICI BAROZZI TRESNIA. IST7458901			(1) Proprietà per 1/3 fino al 24/01/2002 (1) Proprietà per 1/3 fino al 24/01/2002 (1) Proprietà per 1/3 fino al 24/01/2002



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09.48.36 Fine

Visura n.: BS0033641 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fine al 27/06/2009
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6822

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BASSI ANDREASI

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE.

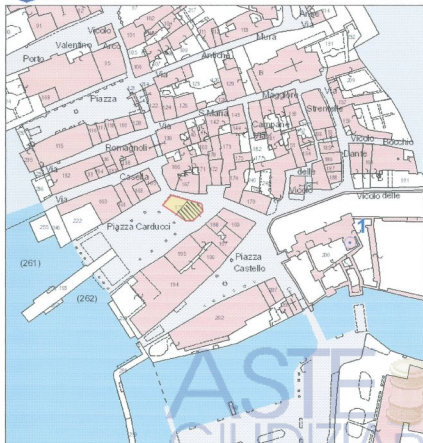


1000 e Fisco Validato in Agenzia Tributaria



Comune
di Sirmione

Catasto



Scale 1: 1.250

Note: Catasto fabbricati: Foglio 5 mapp. 510 sub. 4 - corrispondente al fg. 2 mapp. 178 del catasto del Comune di Sirmione, - L'immobile è situato al 1° piano del fabbricato ed occupa circa la metà del piano stesso.

Pubblicazione o
 ripubblicazione o riproduzione



Comune
di Sirmione

Catasto ortofoto

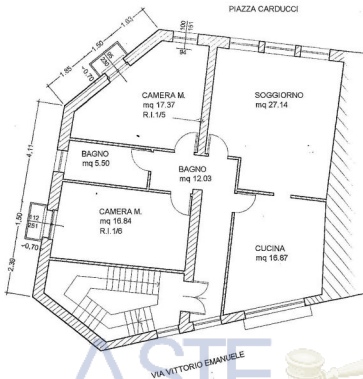


Scala 1: 1.000

0 ——— 25 m

Note: Fg. 5 mapp, 510 sub 4

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



PIANTA PIANO PRIMO
STATO MODIFICATO

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Elenco allegati
(Esecuzione immobiliare 902 / 2014)

Lotto 3
(ordine d'impaginazione)

Immobile sito nel Comune di Sirmione (BS)

1. Visure storica per immobile – catasto fabbricati (comune di Sirmione) –
fg. 5 mappale 589 sub. 9.
La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del
Comune di Sirmione è la seguente: Fg. 2 mapp. 122 (v. estr. mappa
allegato).
 2. Estratto mappa catasto - foglio 2 da sito : <http://sirmione.globogis.it>.
 3. Estratto mappa - catasto ortofoto – Fg. 2 da sito:
<http://sirmione.globogis.it>.
 4. Planimetria catastale.
 5. Certificato di Destinazione Urbanistica. (fascicolo generale dei CDU)
-

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Dati della richiesta	Comune di SIRMIONE (Codice: I633)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Foglio: 5 Particella: 539 Sub.: 9

INTERSTATI

				(8) Unificato per 1000/1000	
				(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di accensione dei beni	

Unità immobiliare dal 15/05/2002

N. Foglio	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
5		569	9	I	I	C/I	6	46 m²	Remicia VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO del 15/05/2002 n. 8897.1/2002 in atti del 15/05/2003 (protocollo n. 181819) VARIAZIONE DI CLASSEMENTO Euro 2.613,37
VIA ANTICHE MURA n. 4 piano: T; classamento proposto con decori i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)									

Mappe e Foglio 2 - Particella 99999

Autore: **Immagine dell'unità immobiliare** dal 09/03/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miscro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	5	589	9	1		C/1	6	46 m ²	VARIAZIONE del 09/03/2001 n. 49/69.1/2001 in atti dal 09/03/2001 (protocollo n. 98158) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- AUTORIZZAZIONE NEGOZIO ED ABITAZIONE



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:49:08 Segue
Visura n.: BS0033643 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 07/07/2006

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1941	(8) Unificato per 1000/1000	
2		(12) Nota rogatoria per 1/1 in regime di separazione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		(13) Rogante: DEFENDI CORRADO SOLE: BRUSCIA	

Situazione degli intestati dal 28/06/2004

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.		(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/07/2006	
1		(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/07/2006	
DATI DERIVANTI DA		Rogante n.: 34609 Rogante: POZZOLI Sode: DESENZANO	

Situazione degli intestati dal 09/03/2001

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.		(1) Proprietà per 1/2 fino al 28/06/2004	
1		(1) Proprietà per 1/2 fino al 28/06/2004	
DATI DERIVANTI DA		NOTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urban	5	589	3	1		C6	1	96 m²	L. 624.000
VARIANTE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 11/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/09/93 N. 75									
Indirizzo				PIAZZA FLAMINIA n. 88 piano T+1;					
Nota				Partita				487	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urban	5	589	3		C6	1	96 m²		L. 624.000
VARIANTE del 01/01/1992 VARIANTE DEL QUADRO TABELLARIO									
PIAZZA FLAMINIA n. 88 piano: T+1;									

Validato in Anagrafe Tributaria

Notifica		Partita		687	Mod.58		-			
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miro Categoria	Classe Consistenza		Rendita	
1		5	589	3		C/6	1	96 m²	L. 364	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo								PIAZZA FLAMINIA n. 58 piano: T-1;		
Notifica		Partita		687	Mod.58		-			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

T.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	Cognome e Nome	Indirizzo	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Impianto meccanografico del 30/06/1987			
DIRITTI E ONERI REALI			
(1) Proprietà per 1/2 fino al 09/03/2001			
(1) Proprietà per 1/2 fino al 09/03/2001			

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 6822

Tributi enerali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BASSI ANDREASI

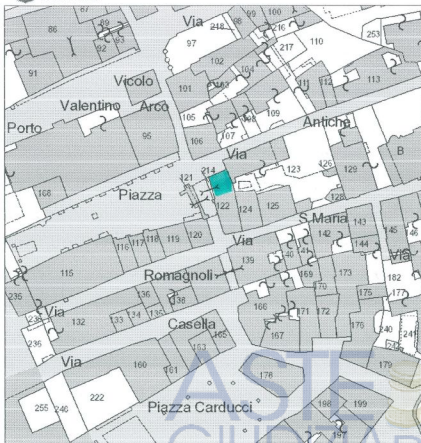
Publicazione o riproduzione





Comune
di Sirmione

Catasto



Scala 1: 753

0 19 m

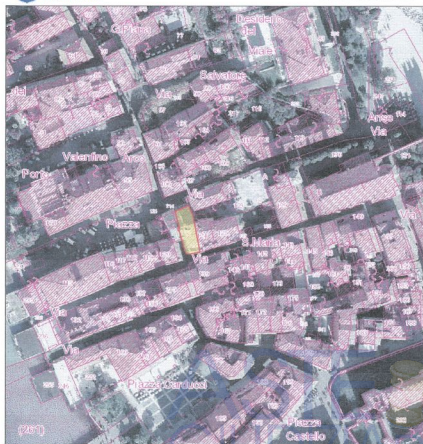
Note:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Comune
di Sirmione

Catasto ortofoto



Scala 1: 1.000

0 ——— 25 m

Note: Catasto fabbricati - Fg. 5 mapp. 589 sub 9 - Corrispondente al Fg. 2 mapp. 122 del catasto del Comune di Sirmione - Negoziato al piano terra.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

MODULARIO
F. 10 - 1000 - 007MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRMIONE via ANTICHE MURA civ. 4

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE

ORIENTAMENTO



Pubblicazione

Pubblicazione o ripro

Dichiarazione di N.C. ☐
Pubblicazione con riserva ☒Compilata dal Geometra
TODESCO GIOVANNI

RISERVATO ALL'USO

Data presentazione: 05/03/2015 - Data: 11/02/2015 - n. BS0033673 - Richiedente BASSI ANDREASI

Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di acq.: 589 sub. 9della provincia di BRESCIA 30253 3 01
28150

Elenco allegati
(Esecuzione immobiliare 902 / 2014)

Lotto 4
(ordine d'impaginazione)

Immobile sito nel Comune di Sirmione (BS).

1. Visure storica per immobile – catasto fabbricati (comune di Sirmione) –
fg. 5 mappale 589 sub. 10.
La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del
Comune di Sirmione è la seguente: Fg. 2 mapp. 122 (v. estr. mappa
allegato).
2. Estratto mappa catasto - foglio 2 da sito : <http://sirmione.globogis.it>.
3. Estratto mappa - catasto ortofoto – Fg. 2 da sito:
<http://sirmione.globogis.it>.
4. Planimetria catastale.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica. (fascicolo generale dei CDU)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/1995

Data: 07/04/2015 - Ora: 11.22.54 Segue

Visura n.: BS0081917 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 07/07/2006

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	BR	(3) Usufrutto per 100/1000
2	2	GR	(2) Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		REGISTRAZIONE	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2006 Trascrizione n. 27128.1/2006 in atti dal 08/08/2006		07/03/2006 Rogante: DEPENDI CORRADO Sede: BRESCIA	

Situazione degli intestati dal 28/06/2004

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	BR	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/07/2006
2	2	GR	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/07/2006
DATI DERIVANTI DA		REGISTRAZIONE	
TESTAMENTO PUBBLICO del 28/06/2004 Volontà n. 18106.3/2005 in atti dal 04/10/2005		07/03/2006 Rogante: POZZOLI Sede: INDESSANZO	
DEL GARDA Registrazione: UR Sede: LONATO Volume: 81 n. 65 del 28/06/2004 SUCC. DI GIAMMARCHE ELISA			

Situazione degli intestati dal 09/03/2001

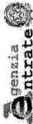
DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	BR	(1) Proprietà per 1/2 fino al 28/06/2004
2	2	GR	(1) Proprietà per 1/2 fino al 28/06/2004
DATI DERIVANTI DA		REGISTRAZIONE	
TESTAMENTO PUBBLICO del 09/03/2001 n. 4859.1/2001 in atti dal 09/03/2001 (protocollo n. 98158)		07/03/2006 Rogante: POZZOLI Sede: INDESSANZO	
AUTORESSA: NEGRO ED ABBATEZZI			

Sito (parte dell'unità immobiliare che ha originato il precedente) dal 01/01/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	5	889	3	1	Cm.	CW	1	96 m²	L. 634.000
PIAZZA PLAMINIA n. 88 piano: T-1;				Partita				687	Med. 58

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	5	889	3	1	Cm.	CW	1	96 m²	L. 634.000
PIAZZA PLAMINIA n. 88 piano: T-1;				Partita				687	Med. 58



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2015

Data: 07/04/2015 - Ora: 11.22.55

Visura n.: BS0081917 Pag: 3

Fine

Notifica		Partita		687		Mod.58		-											
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico																			
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA									
Sezione Urbanica		Foglio		Particella		Sub		Zona Cens.		Micro Zona		Categoria		Classe		Consistenza		Rendita	
1		5		589		3				CV6		1		96 m ²				L. 364	
Indirizzo Notifica										I. PIAZZA FLAMINIA n. 88 piano: T-1;									
Partita		687		Mod.58		-													

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI		Partita		687		Mod.58		-									
Sezione Urbanica		Foglio		Particella		Sub		Zona Cens.		Micro Zona		Categoria		Classe		Consistenza		Rendita	
1		5		589		3				CV6		1		96 m ²				L. 364	
Indirizzo Notifica										I. PIAZZA FLAMINIA n. 88 piano: T-1;									
Partita		687		Mod.58		-													

Unità immobiliari n. 1

Visa ordinaria

Ricevuta n. 16817

Richiedente: BASSI ANDREASI GIANNI

Tributi erariali: Euro 1,00

Publicazione o riproduzione

Publicazione

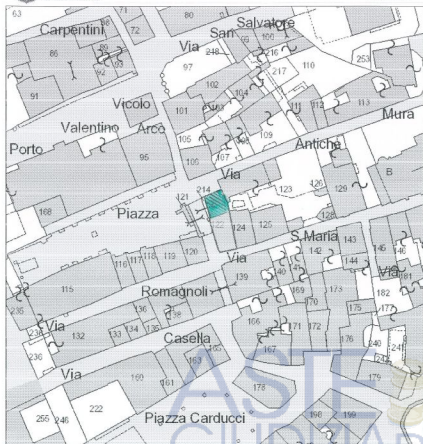


Validato in Anagrafe Tributarie



Comune
di Sirmione

Catasto



Scala 1: 781

0 — 20 m

Note:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Scala 1: 1.000

Note: Catasto fabbricati - Fg. 5 mapp. 589 sub 10 - Corrispondente al Fg. 2 mapp. 122 del catasto del Comune di Sirmione - Appartamento al piano primo e secondo. - L'appartamento occupa una porzione del fabbricato.

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione

MODULARIO
F. rig. rend. 487



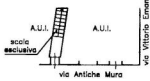
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

VERBALE 50 000
32% IMPOSTA N. 1
8.45/15/01
LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRMIONE via ANTICHE MURA civ. 2

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



Publicazione
SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2015 - Comune di SIRMIONE(1633) - c. Foglio: 5 Particella: 589 - Subalterno 10 ->
Via Antiche Mura n. 2 piano: 1-4-2

Planimetria non attuata
Dichiarazione di N.C. ☐
Dichiarazione di attuazione ☒
Data presentazione: 09/03/2015 - Data: 11/02/2015 - n. BS0033671 - Richiedente BASSI ANDREASI
Tot scheda: 5 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1
n. 589 sub 10

Compilata da: Geometra
(Titolo, cognome, nome)
TODESCO GIOVANNI
Data presentazione: 09/03/2015 - Data: 11/02/2015 - n. BS0033671 - Richiedente BASSI ANDREASI
Tot scheda: 5 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1
della provincia di BRESCIA 3625

ripubblicazione o ripro
8 3 0.
00150

Elenco allegati
(Esecuzione immobiliare 902 / 2014)

Lotto 5
(ordine d'impaginazione)

Immobile sito nel Comune di Sirmione (BS)

1. Visure storica per immobile – Sez. NCT (comune di Sirmione) –
fg. 6 mappale 81 sub. 6.
 2. Estratto mappa catasto - foglio 6 da sito : <http://sirmione.globogis.it>.
 3. Estratto mappa - catasto ortofoto – Fg. 6 da sito:
<http://sirmione.globogis.it>.
 4. Planimetria catastale.
 5. Dimostrazione grafica dei subalterni.
 6. Certificato di Destinazione Urbanistica. (fascicolo generale dei CDU)
-

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09.51.01 Segue
 Visura n.: BS0033649 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SIRMIONE (Codice: I633)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 6 Particella: 81 Sub.: 6

INTESTATO

74	(1) Proprietà per l/I in regime di separazione dei beni
----	---

Unità immobiliare dal 06/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	NCT	6	81	6	1		A/7	4	11 vani	Euro 2.854,13	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/07/2006 n. 5000.1/2006 in atti dal 06/07/2006 (protocollo n. BS0184749) ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo: VIA LECCE n. 27 n. 29 piano: S1-T-1-2;											
Assessorato: Classamento e rendita validi (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2006

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N°	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Rendita	
1	Urbana	6	81	6	Cons.	Zona	in corso di costruz.			UNITA' APPARTENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/05/2006 n. 2037.1/2006 in atti dal 11/05/2006 (protocollo n. BS0129129) UNITA' APPARTENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
Indirizzo				VIA LECCE n. 27 n. 29 piano: S1-T-1-2;						

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DIRETTI E ONERI REALI
1	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 18920.1/2008 in atti dal 15/07/2008 Repertorio a.: 47969 Rogasce: DEPENDI CORRADO	CODICE FISCALE	(1) Proprietà per l/I in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Sede: BRESCIA Registrazione: DIVISIONE		



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:51:01 Fine

Visura n.: BS0033649 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 07/07/2006

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	G.	(1) Proprietà per 1/2 fino al 09/06/2008	
1		3703 Rogante: DEFENDI CORRADO Sede: BRESCIA	
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2006 Trascrizione n. 27129/1/2006 in atti del 11/02/2015			
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA			

Situazione degli intestati dal 11/05/2006

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	G.	(1) Proprietà per 1/2 fino al 09/06/2008	
1		(1) Proprietà per 1/2 fino al 07/07/2006	
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2006 in atti del 11/05/2006 (protocollo n. BS0129125) Registrazione: UNITA' APPERTI			
REGISTRO SU AREE DI CORTE			

Unità immobiliare n. 1

Visura ordinaria

Ricevuta n. 6822

Richiedente: BASSI ANDREASI

Tributi erariali: Euro 1,00

ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Comune
di Sirmione

Catasto



Scala 1: 700

0 18 m

Note:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Scale 1: 2.000

0 — 51 m

Note: Sez. NCT - Fg. 6 mapp. 81 sub. 6 - Porzione di villa

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SIRMIONE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SIRMIONE	NCT	6	81		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Plani	Scala	Int.
1					
2					
3					
4	via lecco	27,29	S1		
5	via lecco	27,29	T		
6	via lecco	27,29	S1-T1-2		
7	via lecco	27,29	T		
8	via lecco	27,29	I		
9	via lecco	27,29	S1		
10	via lecco	27	T		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO					
SOPPRESSO					
SOPPRESSO					
ABITAZIONE IN VILLINO					
BCNC AI SUB. 4-6-7-8-9 (AREA ESTERNA, PISCINA E TETTOIA)					
ABITAZIONE IN VILLINO CON AREA ESCLUSIVA					
UFFICIO					
UFFICIO					
MAGAZZINO					
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 7, 8 E 9, AREA ESTERNA, INGRESSO E VANO SCALE					

Visura ordinaria

Richiedente: BASSI ANDREASI GIANNI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Elenco allegati
(Esecuzione immobiliare 902 / 2014)

Lotto 6
(ordine d'impaginazione)

Immobile sito nel Comune di Sirmione (BS)

1. Visure storica per immobile – Sez. NCT (comune di Sirmione) – fg. 2 mappale 17.
 2. Estratto mappa catasto - foglio 2 da sito : <http://sirmione.globogis.it>.
 3. Estratto mappa catasto ortofoto – Fg. 2 da sito: <http://sirmione.globogis.it>.
 4. Planimetrie catastali immobile.
 5. Copia contratto d'affitto di azienda commerciale.
 6. Certificato di Destinazione Urbanistica. (fascicolo generale dei CDU)
-

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Dati della richiesta	Comune di SIRMIONE (Codice: 1633)
Catato Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 2 Particella: 17

INTRODUCTION

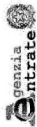
[illegible]

Un'immobile dal 25/09/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione urbana NCT	Foglio	Particella	Sub	Zona Cms. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1		2	17			I		D/2			Euro 28.912,62 L. 54.240,000	VARIAZIONE NEIL CLASSEMENTO del 25/09/2001 n. 20644 1/2001 in atti dal 25/09/2001 (protocollo n. 383954) VARIAZIONE DI CLASSEMENTO
VIA CAPO VALERIO CATULLO n. 5 a, 7 statue, T.1-2, classamento mercoato con decorsi i termini di cui all' art. 1 comma 1 (D.M. 701/04)												

Costituzione dell'unità immobiliare dal 25/09/2000

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbanistica				Cent.	Zona				
1	2	17		1		D/2			
VIA CAIO VALERIO CATULLO n. 5 n. 7 piano: T.1-2; elasmamento proposto (D.M. 701/94)									VARIAZIONE del 25/09/2000 n. 14943, 1/2000 in atti dal 25/09/2000 (protocollo n. 182622) AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:45:51 Segue
Visura n.: BS0033636 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 24/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	53		(1) Proprietà per 34435/10000
2	941		(1) Proprietà per 2955/10000
3			(1) Proprietà per 1865/10000
4	1985		(1) Proprietà per 15075/10000
5	2		(1) Proprietà per 15075/10000
DATI	C/O del 24/02/2006 n. 6746.1/2006 in atti dal 27/03/2006 (protocollo n. 180084052) Registrazione Sede: RETT. VEDI TRASC. 743646 BS		

Situazione degli intestati dal 24/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	53		(1) Proprietà per 28 DA VERIFICARE fino al 24/02/2006
2			(1) Proprietà per 28 DA VERIFICARE fino al 24/02/2006
3			(1) Proprietà per 28 DA VERIFICARE fino al 24/02/2006
4			(1) Proprietà per 28 DA VERIFICARE fino al 24/02/2006
5			(1) Proprietà per 5865/10000 in regione di separazione del bosch fino al 24/02/2006
DATI	STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 7436.1/2006 in atti dal 13/03/2006 Repertorio n.: 9331. Rogante: TESTA FRANCESCA Sede: MILANO Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (Ritossazione e passaggi di esenzione)		

Situazione degli intestati dal 20/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	12/1953		(1) Proprietà per 34435/10000 fino al 24/02/2006
2	207/946		(1) Proprietà per 5865/10000 fino al 24/02/2006
3	30/1/1941		(1) Proprietà per 2955/10000 fino al 24/02/2006
4	65/1985		(1) Proprietà per 15075/10000 fino al 24/02/2006
5	1992		(1) Proprietà per 15075/10000 fino al 24/02/2006
DATI	UFFICIO del 20/07/2005 Volture n. 6736.1/2006 in atti dal 27/03/2006 (protocollo n. 180084052) Registrazione Sede: MILANO Registrazione Repertorio n.: 92777. Rogante: TESTA FRANCESCA		

Situazione degli intestati dal 28/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	12/1953		(1) Proprietà per 28 fino al 20/07/2005
2	207/946		(1) Proprietà per 28 fino al 20/07/2005
3	30/1/1941		(1) Proprietà per 28 fino al 20/07/2005
4	65/1985		(1) Proprietà per 28 fino al 20/07/2005
5	1992		(1) Proprietà per 28 fino al 20/07/2005
DATI	TESTAMENTO PUBBLICO del 28/06/2004 Volture n. 18106.1/2005 in atti dal 04/10/2005 (protocollo n. 180084052) Repertorio n.: 34609. Rogante: POZZOLI Sde. DESENZANO DEL GARDA Registrazione: UR Sede: LONATO Volume: 81 n. 65 del 28/06/2004 SUCC. DI GIAMMARCHE BLSA		

Il presente documento è valido in quanto adegua Tribuzia

Publicazione
ripubblicazione e ripro



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09:45:51

Visura n.: BS0033636 Pag: 3

Segue

Situazione degli intestati dal 25/09/2000

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
DATI IDENTIFICATIVI		VARIANTE DEL 25/09/2000 n. 14943/12/2000 in atti dal 25/09/2000 (protocollo n. 14943/12/2000 in atti dal 25/09/2000)		PROPRIETARIO (S. G. A. INTERESTATA fine al 28/06/2004)		PROPRIETARIO (S. G. A. INTERESTATA fine al 28/06/2004)	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 11/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)							

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana		Foglio 2	Particella 727	Sib 2849	Sub 1	Zona Cons.	Micro Zona 1	Categoria D/2	Classe	Consistenza	Rendita		
1													
VIA C.V. CATULLO piano T.1-2.													
Indirizzo										Pardella		Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/1988										
N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Indicazione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	Urbanistica	2	727							Rendita
SCRITTURA PRIVATA del 28/05/1988 n. 9780/1988 in atti dal 20/09/1989										

Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo	VIA GROTTE piano 1-1-2;	
Indirizzo</		

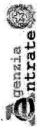
Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 11/04/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Macro Zona	Categoria	Classe	
1	Urban.	2	727						AMPLIAMENTO del 11/04/1986 n. 9226/20/1986 in atti dal 20/09/1989
VIA GIROTTI Piano: 11-2									

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
DATI IDENTIFICATIVI		VARIANTE DEL 25/09/2000 n. 14943/12/2000 in atti dal 25/09/2000 (protocollo n. 14943/12/2000 in atti dal 25/09/2000)		PROPRIETARIO (S. G. A. INTERESTATA fine al 28/06/2004)		PROPRIETARIO (S. G. A. INTERESTATA fine al 28/06/2004)	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 11/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)							

ripubblicazione o ripubblicazione

Pubblicazione

100535 Fisica allegato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09.45.51 Segue

Visura n.: BS0033636 Pag: 4

Notifica Antefiscali	da verificare	Pertita	1001527	Mod.58	-
----------------------	---------------	---------	---------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Zona	Miscro	Categoria	Classe		Consistenza
1		2	727					D/2			L. 12.400
Impianto successagiero del 30/06/1967											
Indirizzo VIA GROTTI piano: T1-2; 28-49											
Indirizzo Pertita 433 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 26/11/1988

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	OGGI GIUSEPPE ANTONIO	341		(1) Proprietà per 2/5 fino al 25/05/2060	
2				(1) Proprietà per 2/5 fino al 25/05/2060	
DATI DERIVANTI DA				PROPRIETARIO 4/5 GIA' INTESATATA fino al 25/05/2060	
SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1988 Volturn n. 9780/1988 in atti del 20/09/1989 Repertorio n. 4595 Rogante: LANCINI R. M. Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA					

Situazione degli intestati dal 28/05/1988

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	OGGI GIUSEPPE ANTONIO			(1) Proprietà per 1/5 fino al 26/11/1988	
2				(1) Proprietà per 1/5 fino al 26/11/1988	
3				(1) Proprietà per 1/5 fino al 26/11/1988	
4				(1) Proprietà per 1/5 fino al 26/11/1988	
5				(1) Proprietà per 1/5 fino al 26/11/1988	
DATI DERIVANTI DA				GIA' INTESATATO P. 4/5 fino al 26/11/1988	
SCRITTURA PRIVATA del 28/05/1988 Volturn n. 9780/1988 in atti del 20/09/1989 Repertorio n. 4490 Rogante: LANCINI R. M. Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA					

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/11/1985 (anteriore all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	OGGI GIUSEPPE ANTONIO			(1) Proprietà per 1/10 fino al 28/05/1988	
2				(1) Proprietà per 1/10 fino al 28/05/1988	
3				(1) Proprietà per 1/10 fino al 28/05/1988	
4				(1) Proprietà per 1/10 fino al 28/05/1988	
5				(1) Proprietà per 1/10 fino al 28/05/1988	

Modello F15 - Modificato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 09.45.51 Fino
Visura n.: BS0033636 Pag: 5

[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		(1) Proprietà per 5/10 fino al 28/05/1988	
DATI DERIVANTI DA		del 05/11/1985 Volturno n. 100/1986 in atti del 20/09/1989 Repertorio n. 160 Rappresentazione: UR Sede: LONATO Volume: 24 n. 100 del 02/05/1985					
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico							
N.	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	DIRITTI E ONERI REALI	
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 05/11/1985	
2	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 05/11/1985	
DATI DERIVANTI DA							
Impianto meccanografico dal 30/06/1987							

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6822

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BASSI ANDREASI

ASTE GIUDIZIARIE



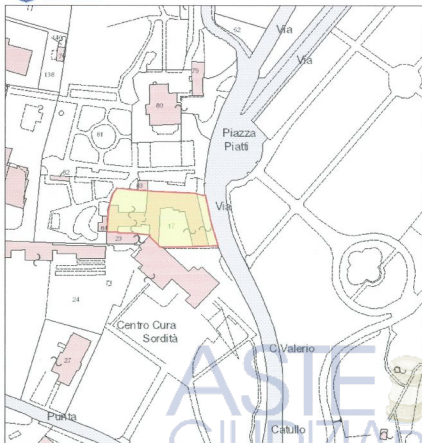
Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali



Comune
di Sirmione

Catasto



Scala 1: 1.000

0 — 25 m

Note: Sez. NCT - Fg. 2 mapp. 17 -

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Comune
di Sirmione

Catasto ortofoto



Scala 1: 5.000

0 ——— 127 m

Note: Sez. NCT Fg. 2 mapp. 17 - Albergo - via Caio Valerio Catullo, n. 5/7.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

MODULARIO
F. rg. rend. 487

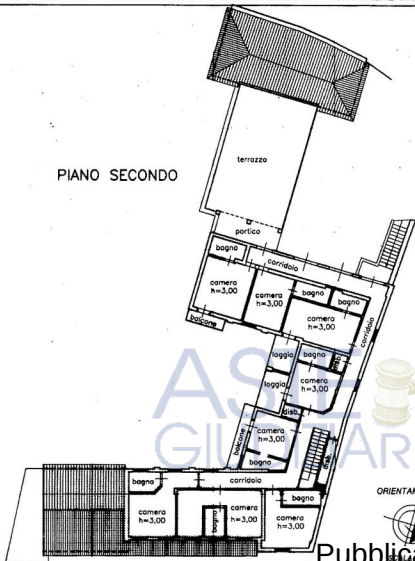
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LINE

385

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIRMIONE via CAIO VALERIO CATULLO civ. 5/7**PIANO SECONDO**

ORIENTAMENTO



Pubblicazione

Comune di SIRMIONE, Situazione al 11/02/2015 - Comune di SIRMIONE(1633) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 2 Particella: 17 > - Sub:
CAIO VALERIO CATULLO n. 5 n. 7 piano: 1-1-2;

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
U.I. (planimetria in atti)
Data presentazione: 25/09/2000 - Data: 11/02/2015 - n. BS0033658 - Richiedente BASSI ANDREASI
Tol. scheda: - Formato di acq.: A4 (210x297) - n. di copie: 10
sub: 10

Compilata dal Geom. Piro

TODESCO (Titolo, cognome)

Scritto in data del 11/02/2015Firma Geom. Pirodata 20-08-00 Firma Geom. Piro

RISERVATO ALL'UFFICIO

Pubblicazione o ripro

10.06.16

Repertorio N. 143173
16298

Raccolta N.

**ATTO DI MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA
COMMERCIALE**

Il primo marzo duemiladodici.

1.3.2012

In Brescia, Contrada Santa Croce n. 5.

Tra la società:

MERIDIANA DI GORLANI CATERINA E C. S.A.S. (in prosieguo indicata anche come "parte affittante"), con sede in Sirmione (BS), via Catullo n. 5, Codice Fiscale 02065950988, Partita I.V.A. 02065950988, capitale euro 10.329,14, società costituita in Italia ed iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. 02065950988 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. 410408, in persona del socio accomandatario gerente, signora **GORLANI CATERINA**, nata a Milano (MI) il 29 aprile 1974, domiciliata per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dai vigenti patti sociali; e la società:

[REDACTED] (in prosieguo indicata anche come "parte affittataria"), con sede in Sirmione (BS), **[REDACTED]** Codice **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, capitale euro 5.000,00, società costituita in Italia ed iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. **[REDACTED]** e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. **[REDACTED]** in persona del socio accomandatario gerente, signor **[REDACTED]**, **[REDACTED]** (n. **[REDACTED]**) **[REDACTED]** domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dai vigenti patti sociali;

si stipula il presente atto.

PREMESSO

- che con scrittura privata autenticata dal notaio Laura Curzel di Verona in data 21 dicembre 2011, rep. n. 38946/10926, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio I, in data 28.12.2011 al n. 27690 serie 17 e depositata presso il Registro delle Imprese di Brescia in data 29.12.2011, le società **MERIDIANA DI GORLANI CATERINA E C. S.A.S.** e **[REDACTED]** E C. hanno sottoscritto un Contratto di affitto dell'azienda di proprietà della **MERIDIANA DI GORLANI CATERINA E C. S.A.S.** corrente in Sirmione, via Catullo n. 5, esercente l'attività di Albergo/Meublé ed avente l'insegna "**[REDACTED]**";



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- che l'articolo 2 del predetto contratto recita:
"Le parti danno atto che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale. Si intendono compresi nel patrimonio dell'azienda affittata tutti i beni che appaiono dall'inventario che, controfirmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità alla parte locatrice; si intendono escluse dal presente contratto tutte le merci presenti nell'azienda.

Le parti dichiarano specificatamente che il presente contratto di affitto di azienda non comprende l'affitto dell'immobile in cui viene esercitata l'attività concessa in affitto."

- che l'articolo 3 del predetto contratto recita:
"L'affitto ha inizio con il giorno 1 (uno) gennaio 2012 (duemiladodici) ed avrà durata sino al 31 (trentuno) dicembre 2016 (duemilasedici), senza possibilità di disdetta per la parte locatrice e con tacoltà di disdetta per la parte conduttrice da inviarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevuta almeno 3 (tre) mesi prima."

- che l'articolo 12 del predetto contratto recita:
"La parte locatrice espressamente dichiara che relativamente all'azienda in oggetto, non sono in essere rapporti di lavoro subordinato, nei quali debba subentrare la parte affittuaria a sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 cod. civ..

La parte locatrice si impegna a non svolgere, direttamente o indirettamente, in proprio o per interposta persona, alcuna attività concorrente nel comune di Sirmione e in genere alcuna attività d'impresa idonea a sviare la clientela dall'azienda in oggetto per tutta la durata del contratto di locazione."

- che in questa sede le parti di comune accordo intendono modificare il contratto di affitto in questione limitatamente al contenuto dei suddetti articoli 2, 3 e 12. In particolare:

-- intendono sopprimere l'ultimo comma dell'articolo 2, che, come detto, recita:

"Le parti dichiarano specificatamente che il presente contratto di affitto di azienda non comprende l'affitto dell'immobile in cui viene esercitata l'attività concessa in affitto."

Ciò in quanto tale clausola ha ingenerato equivoci tra le parti in ordine al canone di affitto pattuito all'articolo 6, che deve intendersi comprensivo del diritto di uso dell'immobile per tutta la durata del



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

rapporto di affitto.

Peraltro il canone di locazione dell'immobile continuerà ad essere versato dalla parte affittante ai comproprietari dello stesso,

[redacted] e [redacted], in esecuzione del contratto di locazione in data 9.12.1999 (menzionato nel verbale di conciliazione del Tribunale di Brescia in data 20.07.2006, n. 70/06 d'ordine, n. 10779/06 ruolo), nel quale, contrariamente a quanto indicato nelle premesse del sopra menzionato contratto in data 21 dicembre 2011, la parte affittuaria non subentra.

La relativa imposta di registro continuerà ad essere versata alla competente Agenzia delle Entrate dalla parte affittante, che manleva la parte affittuaria da ogni responsabilità in ordine al pagamento tanto dei canoni di locazione, quanto delle relative imposte;

- intendono anticipare la data di scadenza dell'affitto dal 31 (trentuno) dicembre 2016 (duemilasedici) al 31 (trentuno) ottobre 2016 (duemilasedici), in quanto nel sopra indicato verbale di conciliazione si è stabilito che il contratto di locazione scadrà il 31 (trentuno) ottobre 2016 (duemilasedici);

-- intendono precisare all'art. 12 che dal divieto di concorrenza cui è tenuta la parte affittante è esclusa l'attività esercitata dalla società [redacted]

[redacted] e [redacted], che svolge l'attività di locazione di appartamenti nel Comune di Sirmione e di cui la signora GORLANI CATERINA è socio accomandante." Tutto ciò premesso è considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

si conviene quanto segue

ARTICOLO 1

Con il presente contratto le società MERIDIANA DI GORLANI CATERINA E C. S.A.S. e [redacted] DI [redacted] consensualmente modificano e sostituiscono gli articoli 2, 3 e 12 del Contratto di affitto d'azienda in data 21 dicembre 2011, di cui in premessa, con il seguente testo:

"Art. 2 - Le parti danno atto che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale.

Si intendono compresi nel patrimonio dell'azienda affittata tutti i beni che appaiono dall'inventario che, controfirmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A",



Pubblicazione o riproduzione

rizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità alla parte locatrice; si intendono escluse dal presente contratto tutte le merci presenti nell'azienda.";

"Art. 3 - L'affitto ha inizio con il giorno 1 (uno) gennaio 2012 (duemiladodici) ed avrà durata sino al 31 (trentuno) ottobre 2016 (duemilasei), senza possibilità di disdetta per la parte affittante e con facoltà di disdetta per la parte affittataria da inviarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevuta almeno 3 (tre) mesi prima."

"Art. 12 - La parte affittante espressamente dichiara che relativamente all'azienda in oggetto non sono in essere rapporti di lavoro subordinato nei quali debba subentrare la parte affittataria, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 cod. civ..

La parte affittante si impegna a non svolgere, direttamente o indirettamente, in proprio o per interposta persona, alcuna attività concorrente nel Comune di Sirmione e in genere alcuna attività d'impresa idonea a sviare la clientela dell'azienda in oggetto per tutta la durata del contratto di affitto, ad eccezione dell'attività esercitata dalla società

_____", che svolge l'attività di locazione di appartamenti nel Comune di Sirmione." e di cui le signora GORLANI CATERINA e' socio accomandante."

ARTICOLO 2

Per il resto le società MERIDIANA DI GORLANI CATERINA E C. S.A.S. e _____

confermano tutte le pattuizioni contenute negli altri articoli del Contratto di Affitto in oggetto. Devono peraltro intendersi abrogati:

- il punto delle premesse nel quale e' erroneamente specificato che la parte affittataria subentra nel contratto di locazione dell'immobile;
- l'ultimo periodo del contratto, in quanto, come detto, nel contratto di affitto e' compreso il diritto di uso del più volte citato immobile.

ARTICOLO 3

Tutte le imposte e le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte affittataria.

ARTICOLO 4

Al presente atto si applica, ai sensi del D.P.R. 26.04.1986 n. 131, l'imposta di registro in misura fissa, poiché le operazioni in esso contenute sono soggette ad I.V.A. e trattandosi di un mero atto modificativo di un contratto già esistente e debitamente registrato.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ARTICOLO 5.

La presente scrittura privata resterà depositata negli originali del notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni.

FIRMATO: CATERINA GORLANI

Repertorio n. 143.173
16298

Raccolta n.

AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONI

Il primo marzo duemiladodici.

1.3.2012

In Brescia, nel mio studio.

Io sottoscritto dottor GIANNI TUFANO, notaio in Brescia, con studio in Contrada Santa Croce n. 5, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Brescia,

CERTIFICO

che, previa lettura da me datane alle parti, i signori:

GORLANI CATERINA, nata a Milano (MI) il 29 aprile 1974, socio accomandatario della società MERIDIANA DI GORLANI CATERINA E C. S.A.S., con sede in Sirmione (BS), via Catullo n. 5, ove e' domiciliata per la carica, a questo atto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dai vigenti patti sociali;

[REDACTED], [REDACTED] il giorno [REDACTED]
[REDACTED], socio accomandatario della società [REDACTED] DI [REDACTED], con sede in Sirmione (BS), [REDACTED] ove e' domiciliato per la carica, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dai vigenti patti sociali;

della cui identità personale io notaio sono certo, in mia presenza hanno sottoscritto la sopra estesa scrittura privata ed hanno apposto la propria firma a margine dei fogli intermedi e sull'allegato alle ore dieci e ventinove minuti.

FIRMATO: GIANNI TUFANO NOTAIO - SIGILLO



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



**Comune
di Sirmione**

Ufficio Tecnico

PROT. n. Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Prot. Rif. n. 1911

Sirmione,

Comune di SIRMIONE



Prot. nr. 0002493 del 26/02/2015

Cl. 06 Cl.03 Tipo(P)



N° 7 (16dB) 82,00
(mc)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 05/2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 16/02/2015 al prot. n. 1911 del signor **GIANNI BASSI ANDREASI**, residente in **BOTTICINO (BS) - VIA MOLINETTO 51/B**, CF: BSSGNN58C12B157U;

VISTO il Regolamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO il decreto sindacale del 16/07/2014 n.10888 con cui sono state conferite al sottoscritto le funzioni di cui al comma 10 dell'art. 50, ed agli artt. 109 - 110 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267;

PREMESSO che:

- il Comune di Sirmione è dotato di **Piano di Governo del Territorio** adottato in data 21.04.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 e approvato in via definitiva data 21.12.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 50;
 - in data 13 febbraio 2010 con Deliberazione n. 04 il Consiglio Comunale ha preso atto degli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio modificati secondo le osservazioni accolte in sede di approvazione definitiva;
 - il Piano di Governo del Territorio è entrato in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi - n. 11 del 17 marzo 2010, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati;
 - in data 07.03.2012 con deliberazione Consiglio Comunale n. 03 in è stata adottata la **prima variante al Piano di Governo del Territorio vigente**, approvata in via definitiva con deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 28.06.2012, entrata in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi - n. 49 del 04.12.2013, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati
 - pertanto l'edificazione è assoggettata allo strumento urbanistico vigente sopracitato
- Sulla scorta degli atti d'ufficio ed in base alle informazioni assunte:

CERTIFICA

Che l'area individuata al Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 00176, Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 00122, Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 00017, Comune: I633 Foglio: 6 Numero: 00081, Comune: I633 Foglio: 14 Numero: 00083 del NCTR del Comune di Sirmione

Secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio è azionata come segue:

Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 00176

P.G.T.

AMBITI TERRITORIALI

Ambito territoriale A -

AZZONAMENTO

A Centro storico - Pari al 100% dell'area

* NTA PR (Artt: 15, 17, 18, 20, 50, 60)

Comune di Sirmione

P.zza Virgilio, 52 - Sirmione (BS)

t 030 9909128 - f 030 9909142

www.comune.sirmione.bs.it

edilizia@sirmionebs.it

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

71

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3d - Area di rilevante interesse morfologico-paesaggistico - Il promontorio di Sirmione -

GRADI DI INTERVENTO DEL CENTRO STORICO

Grado 3 - Ristrutturazione interna, risanamento conservativo - Tipologie varie -

- * NTA PR (Artt: 16,3)

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi - P

Centro storico -

VINCOLI P.G.T.

AREE ARCHEOLOGICHE

Aree archeologiche -

RAGGIO STAZIONI RADIO BASE

Raggio stazioni radio base -

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Ritrovamenti archeologici

VINCOLI PAESAGGISTICI

Vincolo nord (1955) -

Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 00122

P.G.T.

AMBITI TERRITORIALI

Ambito territoriale A -

AZZONAMENTO

A Centro storico -

- * NTA PR (Artt: 15, 17, 18, 20, 50, 60)

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3d - Area di rilevante interesse morfologico-paesaggistico - Il promontorio di Sirmione -

3f - Area di protezione idrogeologica dei pozzi che captano acqua termo-minerale -

GRADI DI INTERVENTO DEL CENTRO STORICO

Grado 1 - Restauro - Edifici monumentali -

- * NTA PR (Artt: 16,1)

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi -

PERIMETRO CENTRO STORICO

Centro storico -

VINCOLI P.G.T.

RAGGIO STAZIONI RADIO BASE

Raggio stazioni radio base -

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Ritrovamenti archeologici

VINCOLI PAESAGGISTICI

Vincolo nord (1955) -

VINCOLI STORICI

Edifici vincolati - Pavimentazione in Via V. Emanuele -

Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 00017

P.G.T.

AMBITI TERRITORIALI

Ambito territoriale A - Pari al 100% dell'area

AZZONAMENTO

B2 Residenziale di particolare pregio ambientale

- * NTA PR (Artt: 23, 60)

D4 Attivita' alberghiera a volumetria definita - 3D (4) -

- * NTA PR (Artt: 35)

Viabilità - Pari al 0,19% dell'area

- * NTA PR (Artt: 49, 7)

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3d - Area di rilevante interesse morfologico-paesaggistico - Il promontorio di Sirmione -

di protezione idrogeologica dei pozzi che captano acqua termo-minerale -

Publicazione
ripubblicazione o ripro

VINCOLI P.G.T.

RAGGIO STAZIONI RADIO BASE

Raggio stazioni radio base -

VINCOLI PAESAGGISTICI

Vincolo nord (1955) -

Comune: I633 Foglio: 6 Numero: 00081

P.G.T.

AMBITI TERRITORIALI

Ambito territoriale B -

AZZONAMENTO

- * B1 Residenziale esistente e di completamento -
- * NTA PR (Artt: 22, 60)

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3c - Area con depositi prevalentemente limoso-argillosi corrispondenti a morena fangosa di fondo con caratteristiche geotecniche da discrete a mediocri, con locale presenza di argille glacio-lacustri con caratteristiche geotecniche scadenti -

3e - Area di interesse morfologico-paesaggistico - La fascia costiera -

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi -

VINCOLI P.G.T.

RAGGIO STAZIONI RADIO BASE

Raggio stazioni radio base -

VINCOLI PAESAGGISTICI

Vincolo nord (1955) -

Comune: I633 Foglio: 14 Numero: 00083

P.G.T.

AMBITI TERRITORIALI

Ambito territoriale B - Pari al 100% dell'area

AZZONAMENTO

D6 Attività commerciali direzionali - D6 *Z -

- * NTA PR (Artt: 38)
- En Agricolo normale -
- * NTA PR (Artt: 41, 42)

Viabilità -

- * NTA PR (Artt: 49, 7)

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3c - Area con depositi prevalentemente limoso-argillosi corrispondenti a morena fangosa di fondo con caratteristiche geotecniche da discrete a mediocri, con locale presenza di argille glacio-lacustri con caratteristiche geotecniche scadenti -

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi -

VINCOLI P.G.T.

RETICOLO IDRICO MINORE

Reticolo idrico minore -

VINCOLI PAESAGGISTICI

Vincolo sud (1987) -

Si rilascia in carta RESA LEGALE PER USI CONSENTITI DALLA LEGGE .

Il Responsabile del Settore

Edilizia Privata e Urbanistica e del procedimento

Ing. Cesare Guerini



ALLEGATI:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



COMUNE DI SIRMIONE

Scala 1:1.000





COMUNE DI SIRMIONE

Scala 1:1.000



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI SIRMIONE

Scala 1:1.000

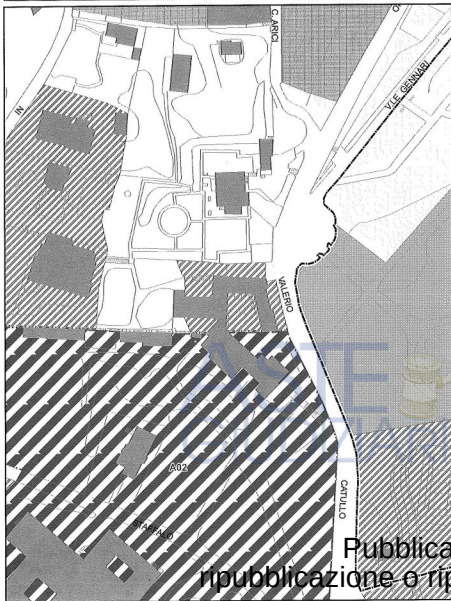


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI SIRMIONE

Scala 1:1.000

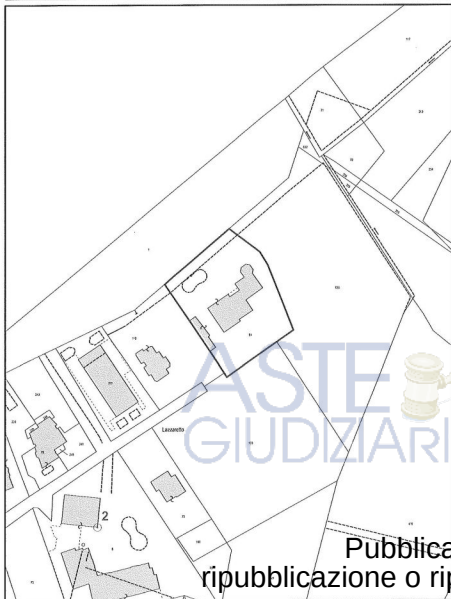


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI SIRMIONE

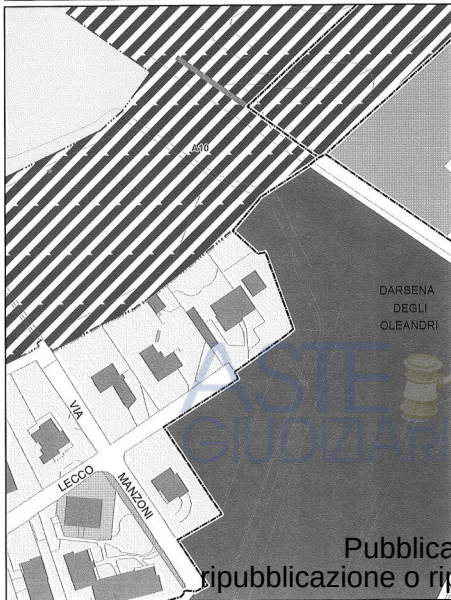
Scala 1:1.000





COMUNE DI SIRMIONE

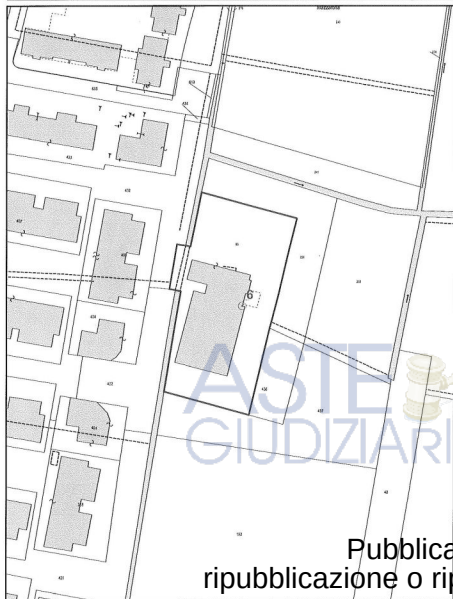
Scala 1:1.000





COMUNE DI SIRMIONE

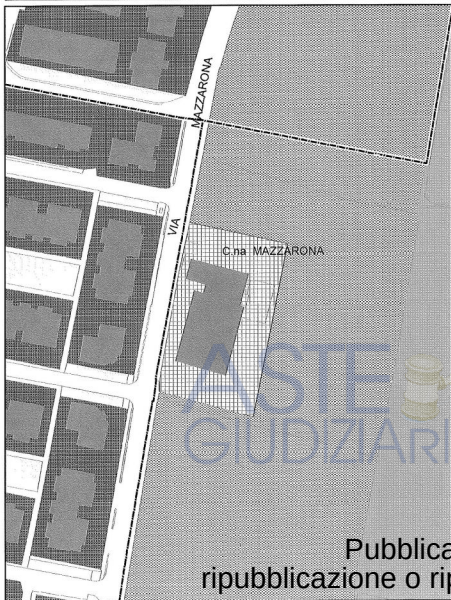
Scala 1:1.000





COMUNE DI SIRMIONE

Scala 1:1.000



CAPO II – ZONE STORICHE

Art. 15- ZONA A - CENTRO STORICO

E' costituito dal nucleo antico del Comune.

La delimitazione di questa zona è fissata nell'apposita tavola di PIANO DELLE REGOLE. In questa zona gli interventi edilizi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici; sono inoltre subordinati ai piani urbanistici esecutivi (ed alla relativa normativa) laddove questi sono previsti.

E' demandata alla Disciplina Particolareggiata di valorizzazione del Centro Storico la specificazione dei caratteri edilizi di intervento, l'assetto complessivo degli spazi aperti, le modalità di realizzazione degli elementi di arredo e delle strutture provvisorie a servizio delle attività esistenti.

1 - NORME GENERALI

Nell'area perimetrata come zona A sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate.

Entro detta zona gli interventi autorizzati attraverso titolo edilizio abilitativo singolo o piano di recupero, riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base ai gradi di intervento contenuti nelle norme seguenti.

In tutti gli interventi ci si dovrà attenere ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero, sia esso di restauro, di risanamento, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide di ogni elemento soggetto al piano, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo;
- il restauro ed il risanamento conservativo di tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nei limiti del presente piano, ad eccezione di quelli investiti da previsione di rinnovo totale, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
- l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e denunciato. Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento e alla conservazione di elementi storici o culturali; in tali casi la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima eseguita con materiali, tecniche e magisteri originali di tradizione locale.

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costume e di vita, sono vincolanti alla conservazione in loco ed al ripristino.

Pertanto in ogni intervento dovrà essere messa particolare cura affinché, l'uso coerente di materiali e colori, siano salvaguardate al massimo e opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori ma significative dal punto di vista storico e ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi, orti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade, nonché le insegne, le mostre di vetrine e l'arredo interno dei negozi ed esercizi pubblici che risultino realizzati entro il 1930 e gli elementi caratteristici dell'arredo urbano quali chioschi, cabine, sistemi di illuminazione e di segnaletica stradale.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del titolo edilizio abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve, ai sensi della legislazione nazionale in materia, darne immediato avviso al Sindaco ed alle soprintendenze per i provvedimenti di rispettiva competenza.

Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.M. 02.04.1968 n. 1444 per le zone A negli articoli 7 (limiti di densità edilizia), 8 (limiti di altezza degli edifici) e 9 (limiti di distanza tra i fabbricati).

2 - SPECIALI ADEMPIMENTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese, cui sono affidati i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione sono tenute ad assumere un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte degli inter-

Publicazio
ripubblicazione o ripro

venti previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali da costruzione di tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento e restauro delle parti originarie.

3 - ARREDO STRADALE

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere gradualmente eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o comunque non in vista, forma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono proibite le pubblicità stradali, salvo quelle di interesse pubblico: in tali casi, la forma, le dimensioni e l'aspetto delle insegne devono essere esaminati dall'Ufficio Tecnico comunale e dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'apposito Regolamento comunale.

4 - GIARDINI E ORTI

I giardini e gli orti esistenti e confermati dal piano dovranno essere mantenuti con divieto di pavimentarli o trasformarli comunque in cortili e di erigervi recinzioni o nuove costruzioni di alcun genere comprese quelle sotterranee, sempre che non siano previste dal piano.

E' ammessa la realizzazione di pergolati o strutture similari purché non risultino chiuse su alcun lato, e siano coerenti con l'impianto e le caratteristiche dei giardini: la loro realizzazione è assoggettata a specifica autorizzazione.

La vegetazione di nuovo impianto dovrà essere consona all'ambiente, con l'esclusione di essenze anomale.

Gli alberi ad alto fusto esistenti, di particolare pregio, sono soggetti a vincolo di conservazione.

5 - CORTILI E SPAZI INEDIFICATI

Tutti gli spazi attualmente ineditati, salvo diversa precisazione del piano, devono essere mantenuti liberi: è vietato occuparli con costruzioni di alcun genere anche provvisorie. In sede di rilascio di titolo edilizio abilitativo potrà essere prescritta la demolizione dei fabbricati o strutture allo scopo di ripristinare le integrità degli spazi liberi originari che siano stati alterati da trasformazioni e/o intrusioni di manufatti.

In sede di attuazione delle previsioni di piano l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con privati che garantiscano l'accessibilità degli spazi interni.

Non sono ammessi: l'occupazione anche parziale con rampa di discesa ai box interrati.

6 - PAVIMENTAZIONI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, cortili, androni e porticati devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le parti pavimentale in acciottolato o lastricato in pietra esistenti anche se non specificamente prescritto, salvo il caso nel quale le zone in acciottolato o in pietra siano ridotte a reliquati insignificanti e degradati.

E' vietato l'uso di conglomerato bituminoso o battuto di calcestruzzo per la pavimentazione di cortili, percorsi pedonali e spazi liberi.

7 - RECINZIONI

E' vietato il frazionamento di corti o spazi unitari con recinzioni di alcun genere.

Tutte le recinzioni nuove o in sostituzione di esistenti, comprese quelle con fondazioni non continue sono soggette a specifico titolo edilizio abilitativo.

La scelta dei materiali e dei tipi deve essere oggetto di particolare cura per il rispetto del contesto ambientale e architettonico.

E' fatto divieto comunque l'uso delle resine sintetiche, di materiali plastici o prefabbricati.

8 - COPERTURE

La struttura portante delle coperture dovrà essere mantenuta ove esistente con la protezione e il restauro delle travature esistenti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

11/4

E' consentita la sostituzione unicamente di quelle parti dell'orditura degradate che non garantiscono più il trasferimento dei carichi alle strutture verticali in condizioni di sicurezza.

I manifi di copertura dovranno essere inclinati con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) con esclusione di ogni altro materiale.

Sono di norma prescritte le gronde in legno o il ripristino delle gronde originarie, con espresso divieto delle gronde in calcestruzzo a vista o con perlature in legno sul calcestruzzo; sono inoltre di norma prescritti canali di gronda con sezione semicircolare e pluviali con sezione rotonda in rame con divieto di canali pluviali in materiale plastico.

Non sono ammessi volumi tecnici che sporgono dall'involucro dell'esistente e dai profili esistenti.

I camini e i cornignoli dovranno essere coerenti per tipo, materiali, dimensioni e posizione alle caratteristiche dell'edificio e del tetto.

E' vietato installare più di una antenna televisiva per edificio: gli interventi di manutenzione o ristrutturazione degli edifici dovranno prevedere l'unificazione delle antenne esistenti.

9 - LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI

E' vietato, salvo specifica previsione nelle norme e nelle tavole di piano, la formazione di nuovi locali seminterrati o interrati sotto giardini, orti e cortili ed aree libere in genere.

La destinazione d'uso di locali seminterrati o interrati esistenti, qualora non sia specificata nel piano, è di accessorio.

10 - ALTEZZA DEI LOCALI E DEI SOPPALCHI

I locali di abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a mt. 2,70 e sono posti ai piani superiori, possono essere confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.

I soppalchi non possono occupare più del 50% della superficie del locale, la parte sottostante deve avere un'altezza netta minima di mt. 2,40 e possono essere realizzati solo se compatibili con le caratteristiche storico artistiche dell'edificio nonché con il vigente Regolamento Comunale di Igiene.

11 - EDIFICI ALBERGHIERI

Per tutti gli edifici con destinazione alberghiera inclusi nel perimetro del Centro Storico (A) non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, salvo quelli dismessi, alla data del 31.12.97.

Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso previo studio di piano di recupero e nel rispetto delle norme e delle destinazioni d'uso di cui ai successivi articoli.

12 - PIANI DI RECUPERO

PR A*1 = attraverso specifico piano di recupero, è ammesso l'adeguamento funzionale dell'attività di ristorazione esistente, con possibilità di realizzare 2 locali interrati ed ingresso di collegamento con proporzionale contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

Art. 16- CRITERI E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO (GRADI)

Tutti gli interventi all'interno del perimetro del Centro Storico dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano espresse:

a) nelle tavole di progetto in scala 1:500 alligate al presente PIANO DELLE REGOLE;

b) nelle presenti norme tecniche di attuazione

I gradi di intervento sugli edifici, riportati nella tavola di progetto in scala 1:500, sono così definiti:

GRADO 1 – RESTAURO

Edifici soggetti alla conservazione integrale degli interni e degli esterni.

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originali dell'edificio. E' necessario il rigoroso mantenimento di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi e di finitura, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico, artistico o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-fotografiche.

Particolare cura dovrà essere deputata alla conservazione delle strutture portanti orizzontali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Non è consentita la sostituzione se non nei casi di comprovata inaffidabilità o insufficienza delle stesse e comunque, in questi casi, senza alterazione delle quote precedenti.
E' ammessa la posa di un secondo assito con formazione di intercapedine e inserimento nella stessa di materiale per l'isolamento termo-acustico, o di pavimentazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della destinazione attuale, tali edifici possono essere destinati ad attività di rappresentanza amministrativa, religiosa, per musei e servizi di interesse collettivo. E' vietata ogni altra destinazione.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI	Supermercati al dettaglio
ATTREZZATURE COLLETTIVE	E Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi b - Alberghi c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	E Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti alla ricostruzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonici decorativi deteriorati;
- la realizzazione, ove indispensabile, di servizi igienici e impianti tecnologici, che comunque deve essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo e la localizzazione dovrà essere in coincidenza con gli originali vani accessori;
- la modifica dell'impianto distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze);
- la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale all'interno dell'edificio quando non provochino alterazioni del distributivo principale dell'edificio e dei muri portanti);
- la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati quando non siano superfetazioni contemporanee, previo piano attuativo;
- l'apertura di finestre sugli spazi interni dei corpi attualmente rustici;

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Art. 22 - ZONA B1 - ZONA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale.

Sempre nei limiti di seguito specificati, possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale ed alberghiera ed attrezzature di uso collettivo previo studio di piano esecutivo che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta in misura almeno pari alla somma di tutte le s.l.p. direzionali o commerciali.

Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali e le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA:

Le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammesse nel limite massimo di densità:

- a) di 1,00 mc/mq nelle aree ubicate a NORD delle vie Bagnera e Marolda (ambito "A" in cartografia)
- b) di 1,30 mc/mq nelle aree ubicate a SUD delle vie Bagnera e Marolda (ambito "B" in cartografia)

ALTEZZA MASSIMA:

in omogeneità con gli edifici circostanti e comunque non superiore a mt. 9,50.

DISTANZA DAI CONFINI:

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00. Potrà, tuttavia, essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti, verso gli spazi pubblici.

DISTACCO FRA EDIFICI:

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può essere mai inferiore a mt. 10,00. Fra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore alle altezze della parete più alta.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: in omogeneità con le edificazioni della zona adiacente e comunque non inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, sino ad una altezza massima di mt. 6,5.

B1*1 - volumetria prevista = mc 4.200 aggiuntiva di quella esistente; obbligo di cessione dell'area per servizi pubblici individuata in cartografia per una superficie di mq 2.500 e possibilità di monetizzare l'area a SP sino ad un massimo di 400 mq; contributo alla città pubblica secondo le modalità previste nel PIANO DEI SERVIZI

B1*2 - recupero dei volumi esistenti ad uso residenziale; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*3 - recupero dei porticati esistenti ad uso residenziale; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*4 - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*5 - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*6 - intervento sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato, con possibilità di realizzare un massimo di 900 mc, condizionato a contestuale ed integrale cessione dei mappali interessati dalle cessioni, come indicati negli allegati alla delibera di approvazione del presente Piano delle Regole

B1*7 - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*8 - indice di densità fondiaria 1,15 mc/mq; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*9 - obbligo di cessione del fronte su strada per una profondità di 1,5 ml

B1*10 - indice di densità fondiaria 1,15 mc/mq; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI	Supermercati al dettaglio
E) ATTREZZATURE COLLETTIVE	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 23 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE IN AREA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione esclusivamente residenziale.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA:

la ricostruzione e l'ampliamento di edifici esistenti sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,15 mc/mq ed è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 6,50

DISTANZA DAI CONFINI: minima mt. 5,00

DISTACCO FRA GLI EDIFICI: minimo mt. 10,00

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: in omogeneità con le edificazioni della zona adiacente e comunque non inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, sino ad una altezza massima di mt. 6,5.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE:

L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 60% del lotto, ferme restando le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

PR B2*1 = è ammessa la possibilità di recuperare ed accorpare i volumi esistenti senza alcun incremento volumetrico.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI	Supermercati al dettaglio
E) ATTREZZATURE COLLETTIVE	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Art. 35 - ZONA D4 - ATTIVITÀ ALBERGHIERA A VOLUMETRIA DEFINITA

Tale zona è istituita al fine di consentire alle attività alberghiere esistenti la possibilità di adeguare le strutture ricettive sia alle norme antinfortunistiche e di sicurezza, sia agli standards qualitativi richiesti o previsti dalle regole e norme comunitarie, nonché da necessità oggettive di adeguamento qualitativo delle strutture esistenti.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo convenzionato.

Nelle zone di seguito elencate con numerazione che trova riscontro nell'azonamento del PIANO DELLE REGOLE è concessa la s.l.p. di seguito elencata in esubero alla s.l.p. esistente, comprensiva degli eventuali alloggi di servizio per il custode o il proprietario:

A - INSEDIAMENTI ALBERGHIERI A VOLUMETRIA DEFINITA DA DELIBERA DI G.R. N. VII/2676 DEL 15.12.2000

1 D4	Hotel Broglia Pe 155 - 02	mq	350 - concessione rilasciata per mq 322,76
10 D4	Hotel Ideal	mq	200
12 D4	Hotel La Paul Pe 130 - 02	mq	500 - attuali mq 426,22
13 D4	Albergo Continental Pe 156 - 02	mq	500 - attuali mq 420,00
14 D4	Hotel Luna Pe 163 - 06	mq	200 - attuali mq 26,84

Le modalità esecutive di ogni singolo intervento sono descritte ed indicate puntualmente nella Delibera di G.R. n. VII/2676 del 15.12.2000, in recepimento delle controdeduzioni espresse con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 12.06.2000 e degli allegati planivolumetrici di cui al sopra numerato elenco, che costituiscono il riferimento normativo del singolo intervento.

B - ALTRI INSEDIAMENTI ALBERGHIERI A VOLUMETRIA DEFINITA

- 8 D4 Hotel Alfieri = oltre a quanto previsto nel punto A del presente articolo, è ammesso il recupero dei porticati esistenti per l'ampiamiento degli spazi di servizio all'attività alberghiera.
contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI
- 16 D4 Hotel Desirée = è ammesso il recupero delle superfici esistenti con possibilità di accorpamento dei volumi al fabbricato già destinato ad attività alberghiera
DISTANZA DAI CONFINI : $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5.
DISTANZA DAGLI EDIFICI : $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE : $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 7,50.
- 18 D4 Vecchia Lugana = recupero SLP esistente, nel rispetto della sagoma dell'edificio esistente
- 19 D4*1 = recupero SLP esistente, nel rispetto della sagoma dell'edificio esistente

È espressamente vietato il trasferimento frazionato di unità immobiliari con destinazione turistico-alberghiera, allo scopo di garantire l'unitarietà della gestione e la libera disponibilità, per la clientela, degli spazi alberghieri.

PRESTAZIONI AMMESSE

Sono consentiti, in esubero alla edificabilità ammessa, il recupero o la realizzazione, anche fuori dal sedime del fabbricato, di superfici lorde di pavimento interrate nei limiti massimi del raggiungimento della superficie coperta del fabbricato stesso, per la realizzazione di destinazioni complementari ed accessorie all'attività alberghiera e ricettiva - ristorativa quali centri benessere, centri fitness, sale convegni, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie, di prevenzione incendi, per il superamento delle barriere architettoniche.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI	Supermercati al dettaglio
ATTREZZATURE COLLETTIVE	E Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi b - Alberghi c - Terme
E) GRUPPO INDUSTRIA ARTIGIANATO	E Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 38 - ZONA D6 - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

E' destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali. Sono ammessi uffici, magazzini e depositi solamente se funzionalmente connessi all'attività principale caratterizzante la zona urbanistica, oltre a esposizioni, commercio, strutture direzionali e di rappresentanza.

Nelle aree non edificate è comunque vietato l'insediamento di strutture e centri commerciali di interesse sovracomunale di cui alla Delibera della G.R. n. 50416 del 28.03.1994.

E' vietata ogni destinazione residenziale.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo, laddove indicato dalle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati.

Non è consentita la monetizzazione delle aree per gli standards urbanistici.

Il piano esecutivo determinerà altezze massime, distanze e distacchi, le superfici a verde e le superfici a parcheggio che dovranno essere adeguate alla particolare destinazione degli edifici.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 1 mq/mq

Nel caso di singolo titolo edilizio abilitativo non derivante dall'attuazione di P.E. o P.L.:

RAPPORTO DI COPERTURA: 1/2 (un mezzo)

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: $D \geq H/2$ e mai inferiore a mt. 7,50.

DISTANZA DAI CONFINI: $D \geq H/2$ e mai inferiore a mt. 5.

PERCENTUALE A VERDE PERMEABILE : minimo 15% sul comparto.

Per quanto riguarda l'area contraddistinta con il simbolo + +, sulle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE, la s.l.p. consentita è uguale a quella esistente al momento dell'adozione del Piano, ed è escluso ogni ampliamento della stessa.

D6*2 = indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq ed obbligo di P.E.

contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

Publicazio
ripubblicazione o ripro

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi
	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 39 - ATTREZZATURE PORTUALI

1 - ATTREZZATURE PORTUALI D'USO PUBBLICO

Le zone destinate alle attrezzature portuali d'uso pubblico sono indicate dal PIANO DELLE REGOLE tramite appositi simboli che ne definiscono, in termini generali e salvo successive verifiche di compatibilità, la posizione di massima lungo il litorale del lago.

Le aree a lago interessate direttamente o indirettamente dalle attrezzature portuali di cui sopra saranno definite nel loro perimetro da appositi progetti attuativi approvati dal Consiglio Comunale: esse dovranno essere pubbliche o acquisite all'uso pubblico, oppure, se private, dovranno essere vincolate all'uso specifico previsto dal progetto, mediante atto d'obbligo unilaterale.

Sulle aree pubbliche gli interventi privati potranno essere concessi solo in diritto di superficie, per un periodo massimo di 30 anni, eventualmente rinnovabile.

In relazione al progetto dovrà essere predisposta un'apposita convenzione per regolare l'uso delle attrezzature e rendere disponibili almeno il 20% dei posti al libero attracco, e per definire in generale le norme di tutela dell'ambiente.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

In relazione al tipo dell'attrezzatura prevista (pontile o porto) sono ammesse le seguenti opere:

- 1) Pontile:
 - a) Opere destinate all'attracco (pontili galleggianti o su pali, pali per l'ormeggio, ecc.) banchine, scivoli, ecc.
 - b) Opere sussidiarie: altre attrezzature a terra in quanto strettamente necessarie all'uso ed almeno due posti auto ogni tre posti barca, se trattasi di attracco ad uso individuale.
- 2) Porto: (l'uso specifico a cui è destinata l'attrezzatura portuale e quindi la sua dimensione per scopi turistici, per la pesca, per il trasporto collettivo di persone o di merci è definito dal Piano di Settore e dal progetto attuativo):
 - a) opere destinate all'attracco (pontili galleggianti o su pali, pali per l'ormeggio, ecc.), banchine, scivoli per varare e alare, spazio per gru;
 - b) opere sussidiarie: eventuale locale per il personale di servizio e di custodia, prese d'acqua, prese energia elettrica, colonnina per erogazione carburante, cabina telefonica, impianto d'illuminazione, impianto d'altoparlante, colonne antincendio, luci di segnalazione, ecc.

Per ogni nuovo posto barca si deve prevedere uno spazio a terra, destinato a parcheggio, di almeno 7 mq. al netto degli spazi di manovra; tale spazio, anche situato in posizione non direttamente adiacente alla riva, deve essere assegnato con specifico vincolo di pertinenza allo spazio barca.

Tali spazi di parcheggio anche se privati sono in aggiunta ai parcheggi privati di pertinenza degli edifici (Legge 122/89)

Sono in ogni caso ammesse le opere di difesa e di bonifica dei porti e degli attracchi attuali, e le opere di ristrutturazione delle attuali attrezzature.

Il progetto attuativo delle nuove opere dovrà avere attenzione nella definizione delle localizzazioni, di dimensione dei manufatti e nella scelta dei materiali, alla necessità di un corretto inserimento nell'ambiente. Per le opere murarie è da preferire l'uso della pietra a vista.

CAPO VI – GIARDINI E VERDE AGRICOLO

Art. 40 - GIARDINI E VERDE PRIVATO (V.P.)

E' il verde posto al diretto servizio degli edifici, realizzato entro il lotto di competenza degli stessi, oppure in spazi contigui debitamente asserviti mediante atto di obbligo unilaterale del proprietario.

Per il verde privato si intende un'area libera da qualsiasi costruzione, attrezzata a verde privato, con eventuali alberature ed arbusti e con limitate pavimentazioni pedonali, in quanto necessario all'uso del verde stesso.

In queste aree è vietata qualsiasi costruzione, anche nel sottosuolo, salvo la realizzazione di serre destinate all'attività florovivaistica. Qualsiasi intervento sulle alberature esistenti dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

In queste aree potranno essere consentite costruzioni nel sottosuolo unicamente nei limiti e per quanto prescritto dalla Legge 122/89. Potranno altresì essere autorizzate strutture sportive private al servizio della residenza (piscina, tennis, ecc.), per le quali potrà essere consentita la costruzione di accessori al servizio delle stesse.

Tali accessori potranno essere autorizzati per una s.l.p. pari al 10% della superficie delle strutture sportive e comunque non superiori a 24 mq. di s.l.p.

Art. 41 - ZONA E – CARATTERI GENERALI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- 1) Attrezzature al servizio dell'agricoltura e di allevamenti zootecnici:
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0,10 mq/mq

DISTANZA DAI CONFINI: $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle zone residenziali tali da evitare la molestia o la nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi.

Non sono computate nei volumi le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse e comunque nel rispetto dei disposti di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

L'installazione di serre potrà peraltro essere consentita soltanto previo giudizio favorevole del Servizio Regionale Beni Ambientali.

- 2) Residenza al servizio dell'azienda agricola:
INDICE DI DENSITÀ: 0,03 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA: mt. 7,50

DISTANZA DAI CONFINI: minima mt. 10,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

Per gli edifici esistenti con destinazione non ammessa, sono consentite operazioni di manutenzione straordinaria e restauro, nell'ambito delle destinazioni esistenti.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI ATTREZZATURE COLLETTIVE	Supermercati al dettaglio E Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi b - Alberghi c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA ARTIGIANATO	E Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 42 - ZONA En - AMBITO AGRICOLO NORMALE

Sono aree agricole poste a margine del territorio urbanizzato, destinate alle normali pratiche agronomiche, dove sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone E.

La modifica del perimetro cartografico dell'Ambito agricolo normale avviene attraverso variante al DOCUMENTO DI PIANO.

Art. 43 - ZONA Ec - CORTI AGRICOLE

Sono le aree di pertinenza dei nuclei aziendali esistenti o dei principali complessi edilizi di origine rurale, dove sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone E.

La modifica del perimetro cartografico dell'e Corti agricole avviene attraverso variante al DOCUMENTO DI PIANO.

Art. 44 - ZONA Es - AMBITO AGRICOLO STRATEGICO

Sono aree agricole ad alta vocazione agronomica e che rivestono particolare importanza dal punto di vista paesaggistico e ambientale, dove sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone E.

La modifica del perimetro cartografico dell'Ambito agricolo strategico avviene attraverso variante al DOCUMENTO DI PIANO e al PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.

PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE SINGOLE INSTALLAZIONI ED IMPIANTI:
adeguati all'esigenza dell'impianto;

RECINZIONI: nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, possono essere concesse recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.

Art. 49- ZONE DI RISPETTO

Nelle zone di rispetto cimiteriali e nelle fasce di rispetto stradali, indicate graficamente nelle planimetrie di piano, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra né sotto terra; per gli edifici esistenti potranno essere consentite opere di manutenzione.

Nelle fasce di rispetto stradali potrà essere consentita, a titolo precario, come previsto alle relative norme speciali, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

Art. 50 - ZONA ARCHEOLOGICA

Nell'ambito dei perimetri delle zone archeologiche individuate con apposito simbolo nelle cartografie del PIANO DELLE REGOLE sono operanti i vincoli di cui alle leggi vigenti in materia archeologica ed ambientale.

Nelle zone archeologiche nonché in tutta la porzione del territorio compresa fra il Castello e le Grotte di Catullo ogni operazione di scavo dovrà essere preventivamente comunicata con raccomandata A.R. alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio ed all'Ufficio Tecnico Comunale.

All'interno della Zona A - Centro storico e nella parte di penisola a nord della stessa zona, qualunque progetto comportanti scavi dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza per i beni archeologici, per l'espressione del parere di competenza e la definizione dell'eventuale programma di indagini archeologiche preliminari.

La tavola SPa1.3 individua inoltre le aree a rischio di ritrovamento archeologico, in prossimità delle quali ogni operazione di scavo dovrà avvenire con le medesime modalità preventive previste per le zone di vincolo archeologico.

All'interno delle zone archeologiche sono ricompresi i "Siti Palafitticoli preistorici dell'arco alpino" iscritti nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Art. 60 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Si definiscono sottotetti esistenti ai fini del recupero abitativo, i locali, privi dei requisiti di abitabilità, che abbiano una consistenza tale da renderli volumetricamente individuabili.

2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti nel rispetto dei presupposti e nei limiti dettati dalla L.R. 12/05 e s.m.l.

3. Ai sensi della LR 12/2005, art. 65, comma 1 bis, il territorio comunale è suddiviso in due distinti ambiti, regolamentati come segue:

AMBITO TERRITORIALE "A" (a nord delle vie Marolda e Bagnara)

Fatta salva ogni più analitica prescrizione contenuta nelle presenti norme in relazione ai gradi d'intervento ammissibili per gli immobili siti nella zona "A – Centro storico", in questo ambito territoriale, risultano ammissibili recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a condizione che non vengano alterati i profili esistenti degli edifici e venga rigorosamente rispettata la sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente.

Sono quindi esclusi interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che comportino modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

AMBITO TERRITORIALE "B" (a sud delle vie Marolda e Bagnara)

Si applicano le medesime prescrizioni previste per l'ambito territoriale "A":

- a tutte le zone omogenee "C", individuate dal presente piano in questo ambito territoriale;
- alle zone C1 e C3, a cui, una volta completato il piano esecutivo e soddisfatti gli adempimenti previsti dalla convenzione urbanistica, si applicano le norme relative alle zone B1.

4. Qualora il recupero del sottotetto si configuri come nuova unità immobiliare, in caso di dimostrata carenza di disponibilità di spazi idonei, sarà possibile ricorrere, su tutto il territorio comunale, alla monetizzazione dei parcheggi e la somma introlata sarà destinata alla realizzazione dei parcheggi da parte del Comune.

5. Agli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si applicano la percentuale di maggiorazione del 20% (venti per cento) sul contributo di costruzione, così come definito dall'art. 43 della LR 12/2005, e tale maggiorazione è destinata alla realizzazione di interventi di qualificazione urbana, arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

	A Centro storico	
	A1 Nuclei antichi	
	B0 Residenziale saturata	
	B1 Residenziale esistente e di completamento	
	B2 Residenziale di particolare pregio ambientale	
	B3 Residenziale di pregio ambientale	
	C1 Residenziale a media densità	
	1C2 C2 Residenziale a volumetria definita	
	C3 Residenziale ad alta densità	
	P.E.3	
	D1 Zona industriale ed artigianale	
	D2 Attività produttive termali	
	D3 Attività alberghiera	
	D4 Attività alberghiera a volumetria definita	
	D5 Attività turistico ricettive: campeggi	
	D6 Attività commerciali direzionali	
	En Agricolo normale	
	Ec Corti agricole	
	Es Ambito agricolo strategico	
	Zona servizi pubblici - (S.P.)	
	F Edifici pubblici o di interesse pubblico di carattere urbano	
	Zona servizi tecnologici - (S.T.)	
	Attrezzature portuali e pontili ad uso privato	
	Attrezzature portuali ad uso pubblico	
	Verde privato - Giardini	----- Delimitazione P.I.I.
	Zona archeologica	----- P.L. e P.E. Obbligatorio
		----- Piano Particolareggiato P.P.
	Zona cimiteriale	--- Piano di Recupero P.R.
	Fascia di rispetto cimiteriale	--- Divisione Ambito A - B
	Perimetro centro storico	

Publicazione
ripubblicazione o ripro





**Comune
di Sirmione**

Ufficio Tecnico
Settore Edilizia Privata e Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

STRUMENTO URBANISTICO:

1 Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 178 (Area: 199,02 mq)

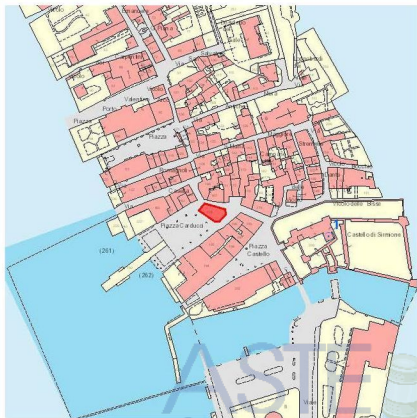
11 P.G.T.

- **AMBITI TERRITORIALI**
 - Ambito territoriale A - Intersezione completa per circa 199,02 mq pari al 100,00% dell'area
- **AZZONAMENTO**
 - A Centro storico - - Intersezione completa per circa 199,02 mq pari al 100,00% dell'area
 - NTA PR (Artt: 15, 17, 18, 20, 50, 60) (Pg: 13, 14, 15, 20, 21, 22, 43, 46)
- **GRADI DI INTERVENTO DEL CENTRO STORICO**
 - Grado 2 - Risanamento conservativo - Tipologie rilevanti con caratteristiche storiche - Intersezione parziale per circa 82,28 mq pari al 41,34% dell'area
 - NTA PR (Artt: 16.2) (Pg: 16, 17)
 - Grado 3 - Ristrutturazione interna, risanamento conservativo - Tipologie varie - Intersezione parziale per circa 111,77 mq pari al 56,16% dell'area
 - NTA PR (Artt: 16.3) (Pg: 17, 18)
- **PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE**
 - Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi - Intersezione completa per circa 199,02 mq pari al 100,00% dell'area
- **PERIMETRO CENTRO STORICO**
 - Centro storico - Intersezione completa per circa 199,02 mq pari al 100,00% dell'area

12 VINCOLI P.G.T.

- **RAGGIO STAZIONI RADIO BASE**
 - Raggio stazioni radio base - Intersezione completa per circa 199,02 mq pari al 100,00% dell'area
- **VINCOLI PAESAGGISTICI**
 - Vincolo nord (1955) - Intersezione completa per circa 199,02 mq pari al 100,00% dell'area

ESTRATTO PLANIMETRICO



Comune di Simione
P.zza Virgilio, 52 – Simione (BS)
t 030 9909126 – f 030 9909142
www.comune.simione.bs.it
edilizia@simionebs.it

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fattibilità geologica
Comune: I633 Foglio: 2 Numero: 178 (Area: 199,02 mq)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Comune di Sirmione
P.zza Virgilio, 52 – Sirmione (BS)
t 030 9909126 – f 030 9909142
www.comune.sirmione.bs.it
edilizia@sirmionebs.it

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Piano dei Servizi



ASTE
GIUDIZIARIE

Comune di Sirmione
P.zza Virgilio, 52 – Sirmione (BS)
t 030 9909126 – f 030 9909142
www.comune.sirmione.bs.it
edilizia@sirmionebs.it

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione