

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Procedure Concorsuali



Liquidazione Giudiziale



n. 43/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta BRUNO

Curatore: Dott.ssa Michela FORTI



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Procedure Concorsuali



Liquidazione Giudiziale

n. 43/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta BRUNO

Curatore: Dott.ssa Michela FORTI





La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal giudice dell'esecuzione con decreto del 13/04/2021, è stata incaricata di redigere una relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto del Patrimonio fallimentare



INFORMAZIONI RICHIESTE



INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni costituenti il patrimonio della società in liquidazione giudiziale risultano così censiti:

1) al Catasto Fabbricati del comune di Castegnato (BS) come segue:

- C.F. Fg. 2/NCT – sezione urbana NCT, Via Cavour, particella:

17 sub. 46 P.S1 Cat.C/2 Cl. 2 Mq 4 RC € 5,78

2) al Catasto Terreni del comune di Castegnato (BS) come segue:

- C.T. Fg. 7, particelle

1069 di Ha 0.27.53 – seminativo – R. Dom. € 22,04 R. Agr. € 19,91

1058 di Ha 0.00.79 – seminativo – R. Dom. € 0,63 R. Agr. € 0,57

1060 di Ha 0.01.05 – bosco ceduo – R. Dom. € 0,38 R. Agr. € 0,03

3) al Catasto Terreni del comune di Paitone (BS) come segue:

- C.T. Fg. 12, particelle

413 di Ha 0.03.50 – semin irrig – R. Dom. € 2,86 R. Agr. € 3,25

416 di Ha 0.03.70 – semin irrig – R. Dom. € 3,02 R. Agr. € 3,44

417 di Ha 0.03.55 – semin irrig – R. Dom. € 2,90 R. Agr. € 3,30

418 di Ha 0.03.55 – semin irrig – R. Dom. € 2,90 R. Agr. € 3,30

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a: [REDACTED] Per quota 1/1 proprietà



LOTTO 1: CANTINA IN CASTEGNATO (BS) – VIA CAVOUR N. 164**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di **Castegnato** (BS) come segue:

- **C.F. Fg. 2/NCT** – sezione urbana NCT, Via Cavour, particella:

17 sub. 46 P.S1 Cat.C/2 Cl. 2 Mq 4 RC € 5,78

Attualmente catastalmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una cantina al piano interrato facente parte di un condominio di recente costruzione situato in comune di Castegnato in via Cavour al civico n. 164, zona residenziale ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione come da seguente foto aerea:



CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

I confini della cantina sono deducibili dall'elaborato planimetrico del complesso condominiale:

Su tutti i lati con la particella 17 sub. 47 (bene comune non censibile, corte, ingresso, vaso scala, vano ascensore, corsello carraio e scivolo); in particolare l'unità immobiliare confina a nord e ad est con il corsello carraio, a sud con il vano scale e in vano ascensore e ad ovest con il vano scale.

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente è costituita da una cantina al piano interrato facente parte di un condominio di 3 piani fuori terra con accesso dalla via Cavour n. 164; l'edificio presenta struttura tradizionale, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in legno, logge in legno con parapetti in ringhiera di ferro tinteggiato, canali di gronda e pluviali in rame; alle finestre ante e banchine di marmo; l'accesso al condominio è protetto da un portoncino in alluminio e vetro; il condominio è dotato di ascensore e i vari piani sono collegati da una scala comune.

La cantina è situata al piano interrato ed è raggiungibile utilizzando la scale e l'ascensore comuni oppure dall'esterno percorrendo la scivolo ed il corsello comune.

L'accesso carraio è protetto da un cancello automatizzato in ferro, lo scivolo e il corsello sono pavimentati in battuto di cemento al quarzo; la cantina misura mq 5 circa e presenta porta in lamiera verniciata, pavimento in battuto di cemento, pareti in prismi di cemento tinteggiati e impianto di illuminazione.

L'unità immobiliari attualmente è occupata in forza di accordo verbale di comodato d'uso gratuito.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi la planimetria catastale corrisponde alla situazione fisica riscontrata e l'unità immobiliare in oggetto è pertanto conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuta in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita dal Notaio Aldo Garioni Rep. 51573/23436 del 23.07.2008 trascritto a Brescia il 25/07/2008 ai n. 34903/21244.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia da tecnico incaricato dal curatore con aggiornamento

al 05.07.2024 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 05/11/2014 ai nn. 35478/6149, a favore Banca Popolare di Sondrio per totali € 700.000,00 a fronte di una somma capitale di € 508.961,51

- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** iscritta a Brescia il 16/02/2022 ai nn. 5877/1086, a favore Fraternità Sistemi IS SCS per totali € 56.105,00 a fronte di una somma capitale di € 28.0582,50

- **SENTENZA PER L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Brescia il 27/06/2024 ai nn. 28803/20343, a favore Massa Creditori Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta interessato da:

- **CONVENZIONE EDILIZIA** Trascritta a Brescia il 25/07/2008 ai nn. 34904/21245, a favore de Comune di Castegnato

Oltre alle formalità gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che:

Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che gli immobili fanno parte di un complesso condominiale da cui derivano gli obblighi e i patti contenuti nel relativo regolamento condominiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- D.I.A. n. 994 del 2008
- D.I.A. n. 1168 del 2009
- AGIB. n. 361 del 2009

La cantina in oggetto risulta conforme ai titoli edilizi visionati.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta attestato di certificazione energetica (trattasi di cantina non riscaldata).

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
C/2	17/46	5,78	160	924,80	5%	971,04
Totale						971,04

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto viene stimato a corpo in € 2.500,00; il valore così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una valore finale per vendita forzata di **€ 2.000,00**.

LOTTO 2: TERRENI IN CASTEGNATO (BS) VIA MOLINO**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del comune di **Castegnato (BS)** come segue:

- **C.T. Fg. 7**, particelle

1069 di Ha 0.27.53 – seminativo – R. Dom. € 22,04 R. Agr. € 19,91

1058 di Ha 0.00.79 – seminativo – R. Dom. € 0,63 R. Agr. € 0,57

1060 di Ha 0.01.05 – bosco ceduo – R. Dom. € 0,38 R. Agr. € 0,03

Attualmente catastalmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di aree adibite a strada di lottizzazione, parcheggio di lottizzazione e aiuole facenti parte di una recente lottizzazione situata in comune di Castegnato in via Molino zona periferica residenziale ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dei terreni sono deducibili dall'estratto di mappa catastale della zona:

la particella 1069 confina:

a nord con le particelle 48 – 318 – 49 – 50 -248 – 348 – 348 del foglio 7 di C.T., via Molino, particella 1071 del foglio 7 di C.T.

a est con le particelle 51 – 1072 del foglio 7 di C.T.

a sud con le particelle 1072 – 1068 – 94 – 1067 – 94 del foglio 7 di C.T.

a ovest con la via Molino.

le particelle 1058 e 1060 in corpo unico confinano:

a nord con le particelle 1086 – 1088 del foglio 7 di C.T.

a est con la particella 495 del foglio 7 di C.T.

a sud con le particelle 97 e 94 del foglio 7 di C.T.

a ovest con la particella 1072 del foglio 7 di C.T.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di aree destinate a strade o parcheggi di lottizzazione, aiuole o comunque assorbite in sedime stradale.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi solo la particella 1069 è ben definita se confrontata con l'estratto di mappa catastale,

le altre particelle 1058 e 1060 di fatto ricadono all'intero di un sedime stradale e di un parcheggio e i confini non sono più fisicamente definiti.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuta in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita dal Notaio Aldo Garioni Rep. 56541/26923 del 13.07.2010 trascritto a Brescia il 20/07/2010 ai n. 30588/17300.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia da tecnico incaricato dal liquidatore con aggiornamento al 05.07.2024 non sono emerse le seguenti formalità (si fa espressamente riferimento alle relazioni fornite dal visurista Roberto Leonori):

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 05/11/2014 ai nn. 35478/6149, a favore Banca Popolare di Sondrio per totali € 700.000,00 a fronte di una somma capitale di € 508.961,51

- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** iscritta a Brescia il 16/02/2022 ai nn. 5877/1086, a favore Fraternità Sistemi IS SCS per totali € 56.105,00 a fronte di una somma capitale di € 28.0582,50.

- **SENTENZA PER L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Brescia il 27/06/2024 ai nn. 28803/20143, a favore Massa Creditori Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Secondo in certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Castegnato le aree in oggetto ricadono interamente "Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato"

VALORE DEL BENE E COSTI

Le aree in esame sono di fatto aree a paragonabili standard urbanistici di lottizzazione, sono già ad uso pubblico e di fatto prive di qualsivoglia valore commerciale in libero mercato.

LOTTO 3: TERRENI IN PAITONE (BS) VIA FACCHETTI**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del comune di **Paitone** (BS) come segue:

- C.T. Fg. 12, particelle

413 di Ha 0.03.50 – semin irrig – R. Dom. € 2,86 R. Agr. € 3,25

416 di Ha 0.03.70 – semin irrig – R. Dom. € 3,02 R. Agr. € 3,44

417 di Ha 0.03.55 – semin irrig – R. Dom. € 2,90 R. Agr. € 3,30

418 di Ha 0.03.55 – semin irrig – R. Dom. € 2,90 R. Agr. € 3,30

Attualmente catastalmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di aree edificabili facenti parte della medesima lottizzazione situata nella periferia sud-ovest del comune di Paitone in via Facchetti zona periferica residenziale ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; la seguente foto aerea mostra la collocazione degli immobili in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dei terreni sono deducibili dall'estratto di mappa catastale della zona:

la particella 413 confina:

a nord con le particelle 350 – 469 del foglio 12 di C.T.;

a est con la particella 468 del foglio 12 di C.T.;

a sud con la particella 420 del foglio 12 di C.T. (ovvero via Giacinto Facchetti);

a ovest con la particella 468 del foglio 12 di C.T.

la particella 416 confina:

a nord e ad est con la particella 420 del foglio 12 di C.T. (ovvero via Giacinto Facchetti);

a sud con la particella 462 del foglio 12 di C.T.;

a ovest con la particella 417 del foglio 12 di C.T.

la particella 417 confina:

a nord con la particella 420 del foglio 12 di C.T. (ovvero via Giacinto Facchetti);

a est con la particella 416 del foglio 12 di C.T.;

a sud con la particella 462 del foglio 12 di C.T.;

a ovest con la particella 418 del foglio 12 di C.T.

la particella 418 confina:

a nord con la particella 420 del foglio 12 di C.T. (ovvero via Giacinto Facchetti);

a est con la particella 417 del foglio 12 di C.T.;

a sud con la particella 462 del foglio 12 di C.T.;

a ovest con la particella 420 del foglio 12 di C.T. (ovvero via Giacinto Facchetti).

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di aree edificabili destinate alla realizzazione di edifici residenziali con tipologia unifamiliare, bifamiliare o e/o a blocco edilizio abitativo.

Nello specifico sulla particella 413 stante la conformazione del lotto è possibile edificare solamente una casa unifamiliare (eventualmente in aderenza con il fabbricato già esistente in lato ovest di proprietà di terzi) mentre le particelle 416 - 417 e 418 sono tra loro confinanti e utilizzandole come lotto unico di potrebbe ipotizzare la costruzione di un blocco abitativo tipo schiera.

Si precisa che le opere di urbanizzazione della lottizzazione appaiono già realizzate infatti la via Facchetti appare asfaltata, dotata di marciapiedi e parcheggi e provvista dei servizi principali (illuminazione pubblica, energia elettrica, rete idrica e rete fognaria).

CONFORMITÀ CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi solo le particelle 413 – 416 - 417 e 418 sono ben definite ed identificabili se confrontate con l'estratto di mappa catastale.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuta in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita dal Notaio Aldo Garioni Rep. 64420/32352 del 07.02.2014 trascritto a Salò il 11/02/2014 ai n. 699/553.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 04.07.2024 non sono emerse le seguenti formalità (si fa espressamente riferimento alle relazioni fornite dal visurista Roberto Leonori):

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Salò il 07/11/2014 ai nn. 5738/847, a favore Banca Popolare di Sondrio per totali € 700.000,00 a fronte di una somma capitale di € 508.961,51

- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA-RISCOSSIONE** iscritta a Salò il 18/01/2022 ai nn. 248/32, a favore Agenzia delle Entrate Riscossione per totali € 719.169,72 a fronte di una somma capitale di € 359.584,56

- **SENTENZA PER L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Salò il 27/06/2024 ai nn. 4353/3497, a favore Massa Creditori Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

La sola particella 413 in oggetto risulta interessate da:

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** – Servitù di distanza trascritta a Salò il 09/03/2021 ai nn. 1529/1083.

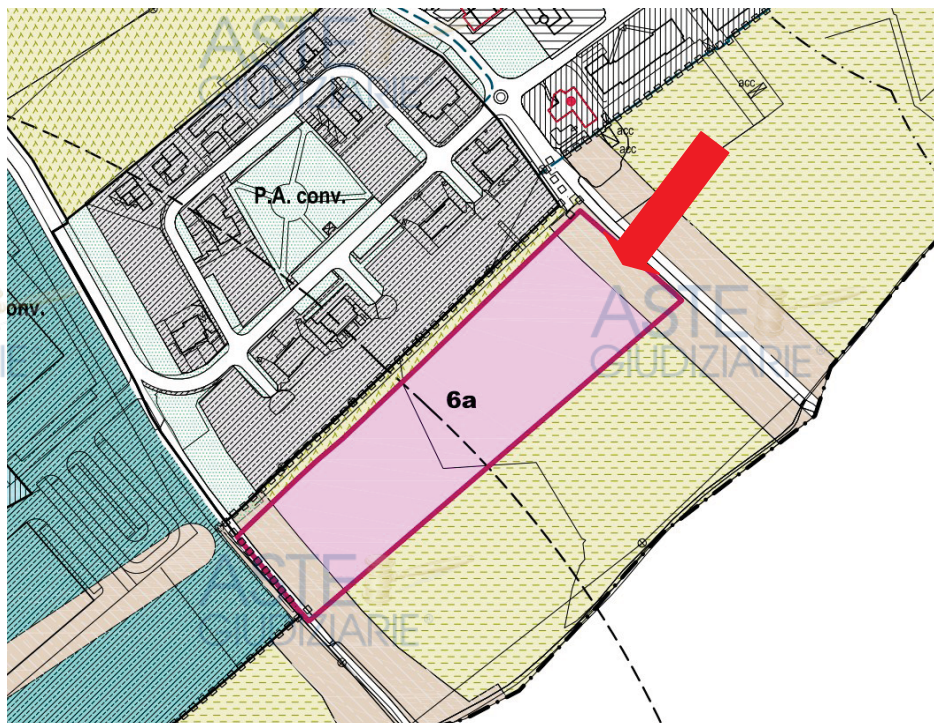
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Secondo in certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Paitone le aree in oggetto ricadono interamente "Ambito di Trasformazione 6/a).

VALORE DEL BENE E COSTI

Le aree in esame sono aree edificabili come si evince dagli estratti del P.G.T. vigente nel comune di Paitone come si evince

dai sottostanti estratti.



Ambiti di Trasformazione

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale da edificare con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o a blocco edilizio

Estensione: 18.550 mq (di cui: 13.550 mq relativi al comparto 6a; 5.000 mq relativi al comparto 6b), salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici.

Localizzazione: l'ambito 6a è collocato nella parte sud-ovest del territorio (nei pressi del confine con il Comune di Prevalle) che si trova a meridione della strada provinciale che attraversa il tessuto urbano comunale principale, alla quale il comparto si collega attraverso via Marconi; esso è attiguo al limite meridionale di un piano attuativo convenzionato prevalentemente residenziale.

L'ambito 6b, anch'esso nella parte sud-ovest del Comune di Paitone, ma a settentrione della sunnominata provinciale, è posto in prossimità del confine con il Comune di Nuvoletto; esso è ubicato in adiacenza nord al vasto sistema dei servizi pubblici dedicati allo sport ed all'istruzione.

Utilizzazione-conformazione: l'ambito 6a, dalla conformazione regolare, è occupato da seminativi coltivati su superfici pianeggianti. L'ambito di trasformazione 6b, anch'esso di conformazione regolare, è costituito in parte da campi a semina semplice ed in parte da prati. La sua morfologia è pianeggiante.

Classe di sensibilità paesistica: l'ambito 6a è totalmente inserito in classe 3 "Sensibilità paesistica media"; l'ambito 6b ricade in classe 2 "Sensibilità paesistica bassa".

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'ambito 6a ricade in Classe 2b "Aree di pianura" e Classe 3f "Fascia di competenza consortile del reticolo minore D"; l'ambito 6b ricade in tre diverse classi: Classe 3h "Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Area Ee verde - Zona I all. 4 - elab. 2 del PAI - Del A.B. 18/2001; ex area L. 267/98) all'interno del centro edificato (ai sensi dell'art.51 comma 4 delle NtA del PAI)"; Classe 3e "Aree con presenza di argille residuali di origine eluvio_colluviale con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o con presenza di acqua entro pochi metri di profondità"; Classe 4a "Aree di pertinenza del corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggette a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica - Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrografico principale A e minore B".

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

107

Interferenze (subambito 6a)

Interferenze con	Presenza		Tipologia
	No	Sì	
Vincoli amministrativi		x	Rispetto stradale; rispetto allevamenti zootecnici
Vincoli sovraordinati	x		
Vincoli idrogeologici		x	Rischio idrogeologico molto elevato PAI
RIM		x	Fascia di competenza consortile
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\

Interferenze (subambito 6b)

Interferenze con	Presenza		Tipologia
	No	Sì	
Vincoli amministrativi		x	Rispetto stradale; rispetto elettrodotto; art. 142, c. 1, l. c, Dlgs 42/04
Vincoli sovraordinati	x		\
Vincoli idrogeologici		x	Rischio idrogeologico molto elevato PAI
RIM		x	Fascia alto grado di tutela
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\

23.1 Obiettivo del piano

L'ambito 6a è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o a blocco edilizio funzionali all'insediamento abitativo in aree di completamento del tessuto urbano. Le possibilità insediative previste per tale comparto sono commisurate alla possibilità di trasferimento volumetrico dei crediti maturabili in sede di cessione delle aree di cui all'ambito 6b, non utilizzabili per edificazioni in sito e per il quale è prevista la realizzazione di opere di pubblico interesse.

L'ambito 6b è funzionale al completamento del sistema di servizi pubblici ad esso limitrofo in lato sud, nonché all'acquisizione di spazi utili al completamento di un tratto viario di progetto (parzialmente in capo all'ambito di trasformazione 5) che consentirà il collegamento con il sistema viabilistico di connessione delle parti pregiate del territorio e dei principali sistemi di comune interesse.

A fronte delle cessioni previste, sono attribuiti crediti volumetrici all'ambito 6b trasferibili internamente all'ambito 6a. Tali volumetrie, aggiuntive a quote di volume prestabilito assegnato al proponente di cui all'ambito 6a, consentono all'Amministrazione Comunale di acquisire una quota parte residua delle superfici interne al subcomparto 6a destinate all'edificazione residenziale.

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

108

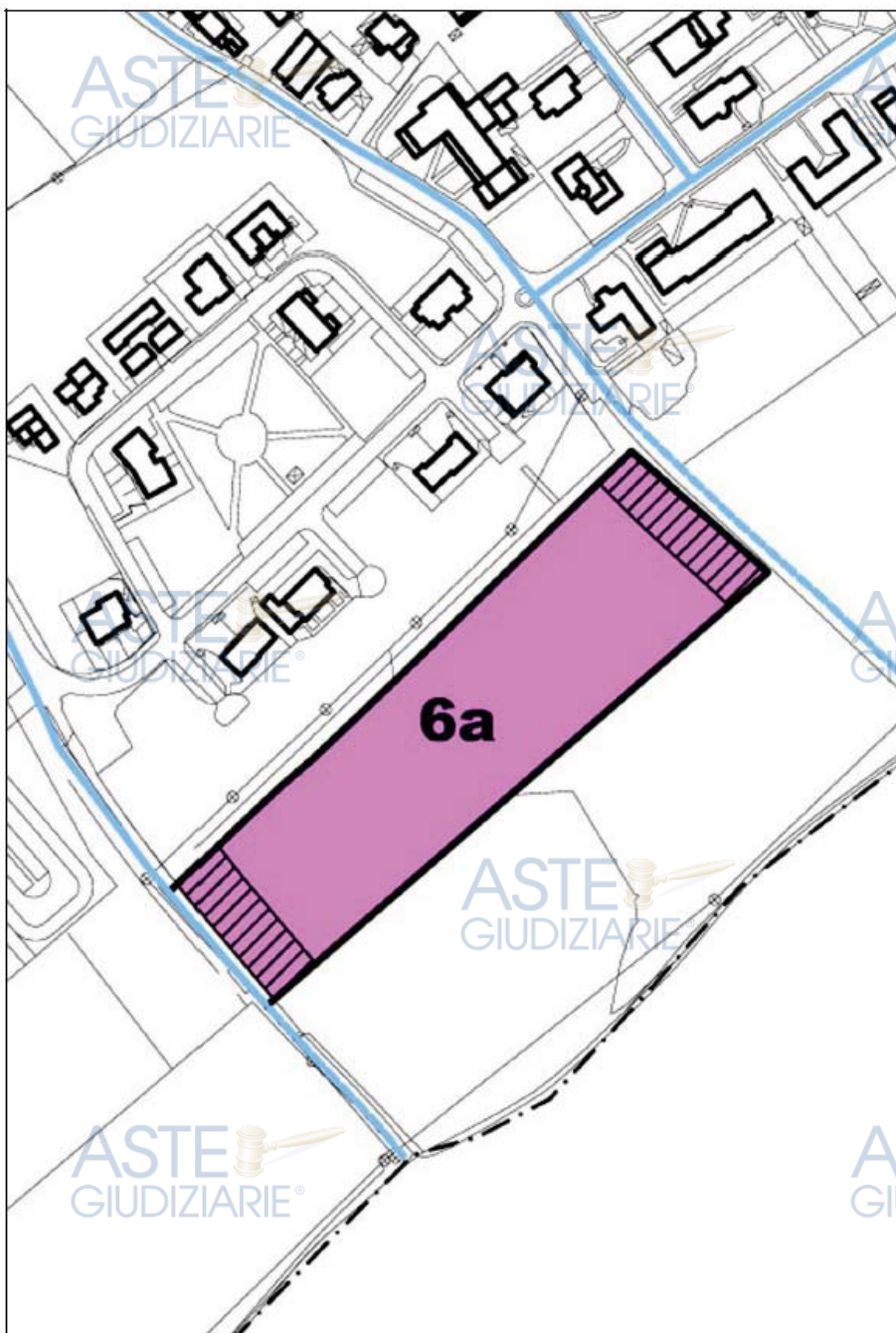


Individuazione su ortofotocarta (1:2000) dell'AdT 6a e dei punti di ripresa fotografici relativi agli scatti sotto riportati



Modificate in base alle osservazioni accolte e al pareri di compatibilità al PTCP

109



Estratto della Tavola "Ambiti di Trasformazione" (1:2000)

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

110

23.2 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni		
			Ammissibilità	QM	SDM
				[% mc o slp]	[mq slp]
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\
	residenza agricola	1b	NA	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-
	motel	2c	NA	-	-
	Residence	2d	NA	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	A	20	400
	studi professionali	3b	A	20	400
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	300
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-
	autosalone ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-
	allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-
Servizio e tempo libero	discothèque e sale da ballo	7a	NA	-	-
	parking privati	7b	A	100	\

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

(*) Per attività

(**) Sul lotto

(***) Per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

(****) Per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

113

Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA		Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											
		PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere		
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	k)	l)
		mq/lot.	% slp	% a)	mq/lot.	% slp	% c)	mq/lot.	% slp	% d)	a.u.	OUUUI	OUUUII
Res.	residenza extra agricola	1a	18	1	100	1	1	1	1	1	A	A	NA
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta	1e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tur.	alberghi	2a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agnrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	complessi per uffici	3a	1	100	50	1	1	1	1	1	A	A	NA
	studi professionali	3b	1	100	50	1	1	1	1	1	A	A	NA
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	1	100	50	1	1	1	1	1	A	A	NA
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/espos. mercatol.	4e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod.	prod. extra agr. in aree agr.	5a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciute	5c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. familiari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parking privati	7b	1	1	1	1	1	1	1	1	NA	NA	NA

Pianificazione attuativa: PR Piano di Recupero (PR),
PP Piano Particolareggiato (PP),
PL Piano di Lottizzazione (PL)

PdCc Permisso di Costruire convenzionato, in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità

a.u. Arredo urbano

OUUUI Opere di urbanizzazione primaria

OUUUII Opere di urbanizzazione secondaria

Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP

114

Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA		Modalità d'intervento										
		MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC
		f)	g)		h)	i)						
Res.	residenza extra agricola	1a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tur.	residenza non riconosciuta	1e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	alberghi	2a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	complessi per uffici	3a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	studi professionali	3b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esp. merceol.	4e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod.	prod. extra agr. in aree agr.	5a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discos. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	parcheggi privati	7b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti

PdC Permisso di costruire, denuncia d'inizio attività

PdCo Permisso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme)

MS Manutenzione straordinaria

RRC Restauro e risanamento conservativo

RE Ristrutturazione edilizia

RU Ristrutturazione urbanistica

A Ampliamento

R1 Riconversione

R2 Ricostruzione

CDU Cambio di destinazione d'uso

NC Nuova costruzione

f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA

i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA

Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP

115

23.3 Indici

1. Tipologie dell' ambito:
- a) ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologia unifamiliare e/o bifamiliare con previste quote minori a blocco edilizio.

		Tipologie: a)	
Volume	Indice fondiario	mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\
	Indice territoriale	mc/mq	1,20 *
	Volume predefinito	mc	\
Superficie lorda di pavimento	Utilizzazione fondiaria	mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale	mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
Superficie coperta	Rapporto di copertura	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	Superficie coperta	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30
Altezza	Altezza minima	M	\
	Altezza massima (edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	8,00
	(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50 **

** (media falda)

* Ambito di trasformazione 6a

- Superficie fondiaria in capo al Proponente: 2.550,00 mq;
- Volume predefinito in capo al Proponente: 3.055,00 mc.

Ambito di trasformazione 6b

- Credito volumetrico trasferibile nell'ambito 6a previa cessione gratuita delle aree interne all'ambito 6b: 1.110,00 mc con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq per una superficie fondiaria pari a 925,00 mq.

Ambito di trasformazione 6a: residuo

A fronte delle possibilità edificatorie concesse agli operatori privati, l'Amministrazione Comunale acquisisce (oltre alle aree per servizi pubblici ovvero opere pubbliche di cui al subambito 6b) le quote di superficie fondiaria interne al subambito 6a residue in relazione alle superfici fondiarie sopra definite e le possibilità edificatorie residue derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale di 1,20 mc/mq applicato alla superficie territoriale del subambito 6a medesimo.

Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP

116

23.4 Distanza dai confini

Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Pari a H72, mai < 5,00 m	Secondo PA	\

1. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua o di convenzione tra le proprietà confinanti.

23.5 Distanza dagli edifici

Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Pari a H72, mai < 10,00 m	Secondo PA	\

23.6 Distanza dalle strade

Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Secondo arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA	\

23.7 Recinzioni

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

	Su strada pubblica	Confini privati
Superficie opaca:	0,80 m	0,80 m
Superficie trasparente:	1,20 m	1,20 m

2. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
3. Le superfici trasparenti potranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.

Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP

117

23.8 Muri di sostegno

1. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

	Su strada pubblica	Confini privati
Altezza massima:	1,50 m	2,00 m

23.9 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, deve essere reperito uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza e un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via. Tali posti macchina dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

23.10 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. Per gli interventi ammessi sul comparto 6a le disposizioni di cui ai precedenti commi si integrano con quelle dei seguenti punti del presente comma.
2. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 35% ed essere costituite da manto in coppi o simil coppi.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno altresì essere ultimate in pietrame a vista.
4. E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici prospicienti spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di individuazione della localizzazione dei condizionatori.
5. Lungo il perimetro dell'ambito di trasformazione dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica e funzionale altresì alla permeabilità ecologica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui al punto 23.7 del presente articolo;

Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP

118

- b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

23.11

Norme particolare®

1. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Modificate in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

119

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

L'indice fondiario delle aree in questione è 1,20 mc/mq; l'ultima determinazione del valore della aree edificabili ai fini I.M.U.

indica per le aree in oggetto un valore di €/mc 106,88; si ottiene quindi

Foglio	Partic.	Superf.	Indice	MC.	Valore MC	Base imponibile
12	413	350,00	1,20	420,00	106,88	44.889,60
12	416	370,00	1,20	440,00	106,88	47.454,72
12	417	355,00	1,20	426,00	106,88	45.530,88
12	418	355,00	1,20	426,00	106,88	45.530,88

VALORE DEL BENE E COSTI

Le aree in questione saranno stimate a corpo nel loro complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza delle stesse, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare (che risulta più energica ed evidente per le aree edificabili) e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Il valore di mercato delle aree edificabili in oggetto viene stimato a corpo in €/mq 175,00, si ottiene quindi:

Particella 413: Mq. 350,00 x €/mq 175,00 = € 61.250,00

Particella 416: Mq. 370,00 x €/mq 175,00 = € 64.750,00

Particella 417: Mq. 355,00 x €/mq 175,00 = € 62.125,00

Particella 418: Mq. 355,00 x €/mq 175,00 = € 62.125,00

In ipotesi di vendita separata dei 4 lotti i valori così ottenuti vengono abbattuti di circa un 20% per tener conto della vendita forzata, per i seguenti valori finali arrotondati.

Particella 413: € 49.000,00

Particella 416: € 52.000,00

Particella 417: € 50.000,00

Particella 418: € 50.000,00

In ipotesi di vendita in blocco dei 4 lotti i può ipotizzare una ulteriore riduzione del 10% circa per un valore finale € 180.000,00, sempre in funzione della vendita forzata.

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia

29.11.2024

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 1.** Visure Catastali
- 2.** Estratti di mappa
- 3.** Planimetrie catastali
- 4.** Ispezioni ipotecarie
- 5.** Certificati di destinazione urbanistica
- 6.** Concessioni edilizie

