

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Giudice delegato: **Dott.Gianluigi CANALI**

Creditore procedente:

SIRIO NPL S.R.L.
Con sede in Conegliano (Treviso)
Via Vittorio Alfieri n. 1
P.Iva 05122460263
C.f.

Esecutato:

--- OMISSIS ---
Con sede in Brescia Via Rose n. 24
P.Iva --- OMISSIS ---
C.f. --- OMISSIS ---

Esperto incaricato

ARCHITETTO ALBERTO EUGENIO GILBERTI
Via Martiri della libertà n.151-25035 Ospitaletto - bs
CF GLB LRT55M11G170L

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1173

**ATTENZIONE PER IL SIGNOR GIUDICE
IL BENE NON PUO' ESSERE MESSO ALL'ASTA
IN QUANTO E' STATA IDENTIFICATA CATASTALMENTE IN MANIERA ERRATA LA
PROPRIETA' (OGGETTO DI ESECUZIONE E' ANCHE IL MAPPALE 74 SUB 4 DEL
FOGLIO 109 MA CHE E' È LA STRADA ANTISTANTE L'INSEDIAMENTO (VIA ROSE
) DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BRESCIA
(VEDI CAPITOLO RIGUARDANTE RISPONDEZZA CATASTALE E TITOLARITA')**

UNA VOLTA RIDEFINITA L'ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E LA GIUSTA PROPRIETA' ,IL PRESENTE ELABORATO PERITALE CON I RELATIVI ALLEGATI PUO' ESSERE TENUTO IN CONSIDERAZIONE IN QUANTO QUESTA RELAZIONE NON HA MAI TENUTO CONTO DEL BENE ATTRIBUITO (ERRONEAMENTE) ALL'ESECUTATO IN QUANTO ESTERNO AL SITO OVE GIACE IL COMPLESSO ARTIGIANALE (PARTE DELLA STRADA COMUNALE VIA ROSE ESPROPRIATA DAL COMUNE DI BRESCIA)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 469/2021

Giudice delegato: **Dott.Gianluigi CANALI**

Anagrafica

Creditore procedente:

SIRIO NPL S.R.L.
Con sede in Conegliano (Treviso)
Via Vittorio Alfieri n. 1
P.Iva 05122460263
C.f.

e per essa

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Con sede in Milano
Via Valtellina 15/17
P.Iva 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

Matteo Rossi
Con Studio in Corso Giacomo Matteotti n.1
Comune di 20121 MILANO
Tel + 39 02 7607901
E mail: matteo.rossi@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

--- OMISSIS ---
Con sede in Brescia Via Rose n. 24
P.Iva --- OMISSIS
---C.f.

Sig. _____
In qualità di
Residente in
Via
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Il CTU

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

ARCHITETTO ALBERTO EUGENIO GILBERTI
Via Martiri della libertà n.151-25035 Ospitaletto - bs
CF GLB LRT55M11G170L
Tel 0306840251
Fax 0306840251
Mail : a.gilberti55 @gmail.com
Pec: albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1173

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	15.10.2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21.10.2021 e 08.11.2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	27.05.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24.06.2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : EDIFICI ARTIGIANALI IN CUI è SVOLTA ATTIVITA' DI CARROZZERIA

Ubicazione : **Fiumicello, Via Rose 24, area a 250 mt dall'accesso di Via Milano**

Identificativi catastali : **NCT fabbricati foglio 109 mappale 74 sub 3**
NCT fabbricati foglio 109 mappale 74 sub 4

Quota di proprietà : 100/100

Diritto di proprietà : intero

Divisibilità dell'immobile : NO

Più probabile valore in libero mercato EURO 382.999,13

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) EURO 344.699,22

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : DISCRETO

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si **No** se No vedi pagina 60

Conformità catastale Si **No** se No vedi pagina 63

Conformità titolarità Si **No** se No vedi pagina 64

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No **Si** se Si vedi pagina 65

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No **Si** se Si vedi pagina 66

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No **Si** se Si vedi pagina 67

Limitazioni

Assunzioni limitative No **Si** se Si vedi pagina 68

Condizioni limitative No **Si** se Si vedi pagina 68

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	25
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	61
4.2	Rispondenza catastale	64
4.3	Verifica della titolarità	65
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	67
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	68
7.	Analisi estimativa.....	69
8.	Riepilogo dei valori di stima	73
9.	Dichiarazione di rispondenza	74
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	75

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- il giorno 21-10-2021 ho ricevuto l'incarico dal Tribunale di Brescia (vedi allegato n. 1a)
- il giorno 08-11-2021 ho effettuato l'accettazione dell'incarico ed il giuramento(vedi allegato n. 2a)
- il giorno 17-11-2021 ho effettuato le Visure Catastali all'Agenzia del Territorio
- il giorno 17-11-2021 il Notaio Guido Cirilli di Brescia mi trasmette Atto di Compravendita del bene oggetto di Esecuzione
- il giorno 20-11-2021 ho effettuato l'accesso agli atti al Settore Edilizia Privata del Comune di Brescia (vedi allegato n. 3a)
- il giorno 22-11-2021 ho inviato tramite pec la richiesta di accesso ai luoghi per effettuare la rilevazione del bene all'attuale occupante della attività artigianale giacente sul sito. (vedi allegato n. 4a)
- il giorno 29-11-2021 mi sono recato sul luogo ed ho iniziato le rilevazione metrica dei beni
- il giorno 02-12-2021 ho inviato richiesta di accesso ai luoghi per continuare la rilevazione del bene all'attuale occupante della attività artigianale giacente sul sito
- il giorno 06-12-2021 mi sono recato sul luogo ed ho continuato le operazioni di rilevazione metrica dei beni
- il giorno 09-12-2021 ho effettuato accesso ai luoghi con il Custode Giudiziario (vedi allegato n. 5a)
- il giorno 20-12-2021 ho effettuato richiesta di accesso agli atti al Comando dei Vigili del Fuoco (vedi allegato n. 6a)
- il giorno 27-12-2021 ho effettuato l'accesso alla Documentazione depositata presso il Comando dei Vigili del Fuoco
- il giorno 29-12-2021 ho effettuato l'accesso alla Documentazione depositata presso il Comune di Brescia settore Edilizia Privata
- - il giorno 04-01-2022 ho effettuato richiesta di accesso agli Atti al Settore Patrimonio del Comune di Brescia per il Frazionamento ed il successivo Esproprio dell'area antistante il bene esecutato ,della quale ne faceva parte ante esproprio (vedi allegato n. 7a)
- il giorno 04-01-2022 ho effettuato comunicazione scritta al Comando dei Vigli del Fuoco di Brescia(vedi allegato n. 8a)
- il giorno 10-01-2022 ho effettuato richiesta alla Agenzia delle Entrate del contratto di locazione in essere durante la permanenza sul sito del proprietario e relativa risposta (vedi allegato n. 9a)
- il giorno 10-01-2022 ho terminato lo studio delle pratiche depositate presso il Comune di Brescia settore Edilizia Privata
- il giorno 12-01-2022 mi sono recato sul luogo ed ho continuato le operazioni di rilevazione metrica dei beni
- il giorno 09-02-2022 Il Comune di Brescia mi conferma incontro definito per il giorno 25.02.2022 , da me precedentemente richiesto, con il Tecnico di turno Arch. Barbara Bonomi ,per chiarimenti in merito alla Procedura di doppia Sanatoria cui è stato sottoposto il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare (vedi allegato n. 10a)

-
- il giorno 09-03-2022 il Comune di Brescia -Settore Patrimonio- Espropri mi consegna telematicamente il Frazionamento richiesto in data 04-01-2022.
 - il giorno 19-03-2022 l'attuale gestore del bene oggetto di Esecuzione Immobiliare mi trasmette via mail l'ordinanza di Rilascio del Bene per il giorno 21 marzo 2022 ricevuta dal Tribunale di Brescia(**vedi allegato n. 11b**)
 - il giorno 08-04-2022 mi sono recato presso lo Sportello SUAP (sportello unico attività produttive) del Comune di Brescia per chiedere informazioni sullo stato in essere della Attività della Carrozzeria Tognazzi Alberto e C. snc . Dopo aver colloquiato con una Responsabile del Settore , (Arch Feroldi) ho inviato allo sportello SUAP una mia PEC con le richieste di chiarimento discusse verbalmente. (**vedi allegato n. 12b**)
 - il giorno 11-04-2022 il Comune di Brescia -Settore Patrimonio- Espropri mi consegna telematicamente gli atti dell'avvenuta presa in carico da parte del Comune di Brescia dell'Area espropriata, documenti richiesti in data 04-01-2022.
 - il giorno 12-04-2022 il Comune di Brescia , ha firma del Responsabile Unico del Settore Edilizia Privata ed Attività Produttive , risponde alla mia PEC . (**vedi allegato n. 13b**)

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BRESCIA
- X Località Comparto Milano
- X Quartiere Fiumicello
- X Via Rose
- X Civico n.24

Zona Ponte Mella

Mappa geografica



x	Destinazione urbanistica dell'immobile	<p>L'immobile è una carrozzeria per autoveicoli giacente su di un sito definito attualmente dal PGT quale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Art. 85C . Ambito non urbanizzato- Ambito di salvaguardia e Mitigazione Ambientale (“Aree di valore paesistico-ambientale ai sensi dell’art. 10 lettera c.) punto 2, della L.R n.12/2005. ➔ Art.86 Estensione PLIS delle Colline (Parco Locale di Interesse Sovracomunale Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale
x	Tipologia immobiliare	Fabbricato - Laboratorio per arti e mestieri (C3) – Carrozzeria autovetture
x	Tipologia edilizia dei fabbricati	Capannoni in muratura ed in ferro con copertura in eternit ed in lamiera
x	Tipologia edilizia unità immobiliari	Vedi sopra
x	Caratteristiche generali dell'immobile	Spazioso, in buono stato
x	Dimensione	L'area su cui sorge l'edificio è di circa mq. 752,00
x	Caratteri domanda e offerta	Nella media
x	Forma di mercato	Asta
x	Filtering	Nulla
x	Fase del mercato immobiliare	Buona per gli edifici artigianali

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito



L'immobile è un edificio a destinazione artigianale , edificato in più fasi successive , che sorge alla periferia ovest del centro abitato di Brescia , nell'area del Comparto Milano , in aderenza alla bretella che collega la Tangenziale Ovest a Via Rose per poi proseguire verso il Cimitero Vantiniano ed il Centro Commerciale Freccia Rossa. **(vedi allegato n. 14b)**



Il lotto su cui sorgono gli immobili è a forma rettangolare : il lato lungo, di circa m.41,00 , direzione Nord /Sud il lato corto, ovest est di circa mt. 18,50.

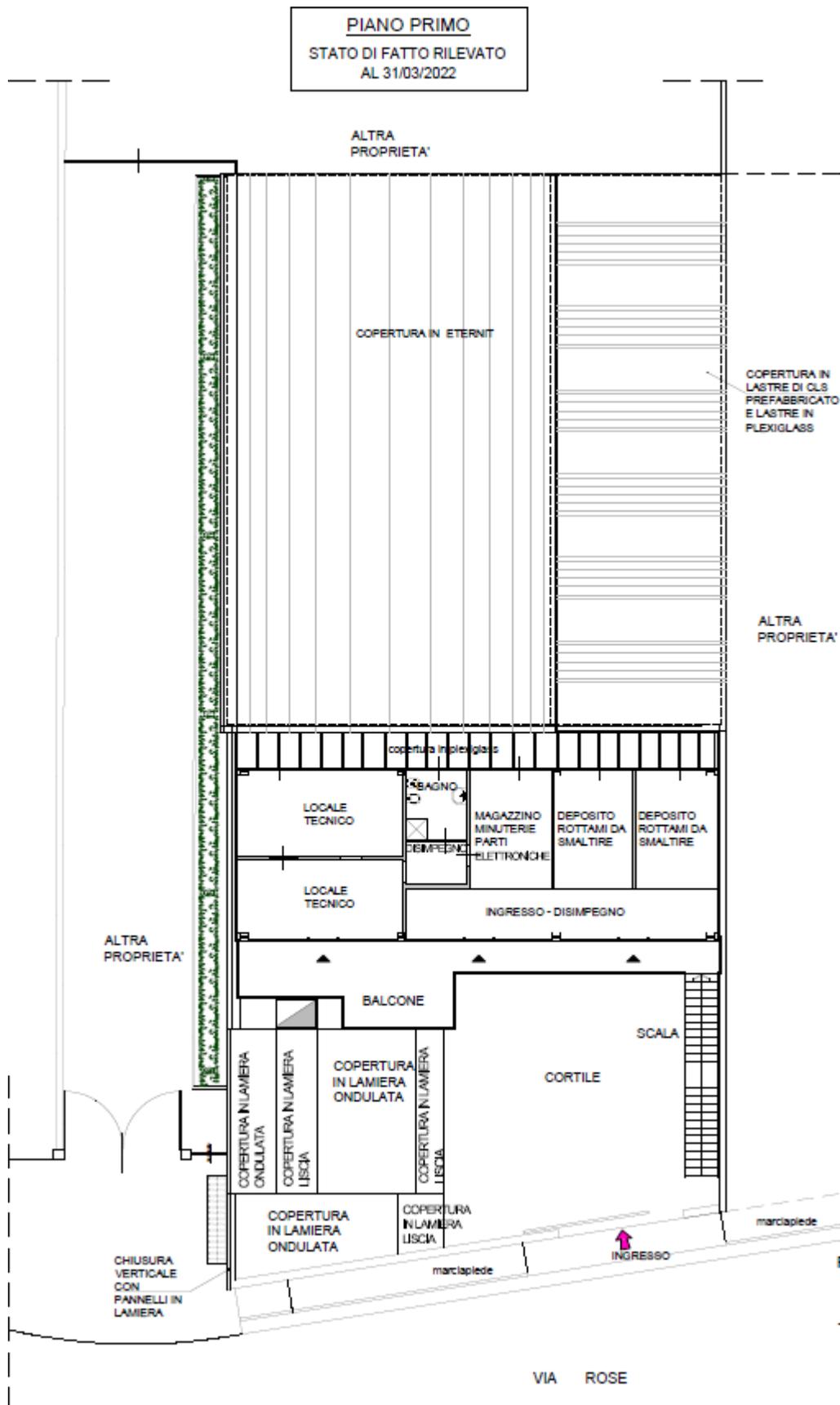
Tutti i lati confinano con altre proprietà, all'infuori del lato sud che confina con Vie Rose , ove vi è l'ingresso carraio civico N. 24. che da su un ampio cortile.

La parte meno recente dell' insediamento è posta in lato Nord del Lotto (peraltro quasi totalmente occupato dai fabbricati) ed è composto da un capannone con struttura mista e con copertura a volta (esternamente rivestita in eternit) e da un edificio in muratura, a copertura piana in pannelli prefabbricati in cls alternati a lastre in plexiglass..

La parte relativamente nuova è la parte sud, che propone un cortile di stazionamento autovetture: in lato ovest trovano sede n.2 Forni /colore per autovetture e spazi adiacenti , coperti con lamiera e con struttura di sostegno in profilati di ferro a vista .

La parte centrale del cortile è caratterizzata dalla presenza di una superficie coperta , con struttura in profilati di ferro a vista , adibita allo stazionamento delle autovetture oggetto delle lavorazioni.

Sopra questa area, si accede , tramite scala posta in estremo est del lotto, ad un Piano Primo che attualmente , pur se finito in ogni sua parte (struttura vetro e ferro a vista) è sostanzialmente inutilizzato.



Confini

Indicare i confini catastali

- X Nord :mappale n.73
- X Sud :mappale n.165 (via Rose)
- X Est : mappale n. 75
- X Ovest: mappale n. 73 strada privata

(vedi allegato n. 15b)



Consistenza

X Rilievo

X Interno ed esterno

X Diretto in loco

**X Data del sopralluogo
e rilevazioni**

- 29/11/2021
- 06/12/2021
- 12/01/2022
- 18/01/2022

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 494,01 P-Terra
Superficie principale m² 119,14 P-Primo

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Magazzini Piano terra	m ² 142,11	60 %
Cortile Piano terra	m ² 115,88	10 %
Balconi Piano Primo	m ² 142,11	60 %
Magazzini Piano terra	m ² 44,94	30 %

Superficie commerciale

m² 723,49



N.B.

nelle tabelle di valutazione i magazzini di Piano Terra , in quanto locali accessori realizzati NON in muratura, sono stati valutati al 50% del valore base.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso al bene oggetto di valutazione avviene direttamente dalla Via Rose , al numero civico 24 , per mezzo di un cancello carraio a binario.



l'ingresso su via rose

L'ingresso , in lato SUD ,si apre in un ampio cortile, realizzato in battuto di cemento con una superficie di circa mq. 115,88



il cortile d'ingresso

Sul lato Est, a confine , si sviluppa in senso verticale costeggiando il confine una scala in ferro ed alluminio.

Lo sviluppo degli edifici dell'insediamento artigianale inizia all' estremità sud del lato ovest, con : un magazzino ripostiglio(identificato con il numero 11 , di circa mq. 23,96 pareti laterali sud ed ovest in cemento armato sino a circa mt. 2,15 / 2,18 (che è anche muro di confine) ; oltre i mt.2,18 sono posti dei pannelli in lamiera che raggiungono complessivamente un altezza di circa mt. 3.10 alla falda e circa mt 3,25 al sotto lamiera di copertura orizzontale . Copertura con struttura

verticale ed orizzontale in ferro con tetto di chiusura in lamiera non coibentata e pavimento in battuto di cemento .Il locale è identificato sulle planimetrie allegate con il numero 11.

A salire verso Nord si apre successivamente un magazzino (locale n. 10) che funge da deposito vernici , di circa mq.20,20 dalle stesse caratteristiche costruttive e tipologiche del locale n.11.

A seguire (locale 9) si apre un ampia superficie coperta in cui trova sede un forno (in uso) che occupa una superficie di circa mq. 35,55.



il forno in uso

Tale area su cui è inserito il prefabbricato in ferro per il trattamento delle autovetture ha una struttura e copertura in ferro con tetto di chiusura in lamiera non coibentata e pavimento in battuto di cemento.

A seguire , sempre in lato Ovest , vi è un area (locale n. 8) destinata a magazzino/deposito con le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive della precedenti. Superficie di circa mq. 21,30.

La copertura dei locali nn. 10- 9- 8 è unica ed ha struttura portante verticale ed orizzontale in ferro, copertura di chiusura in lamiera non coibentata. Altezza circa mt. 3,43 all'imposta di falda e circa mt.3,85 al colmo.

Prima di accedere alla zona vera e propria della attività di Carrozzeria , si attraversa un ampia area , ove :

in lato est, definita con i numeri 5 e 6 , chiamata accettazione veicoli , rispettivamente di circa mq.38,05 e mq. 40,54 ,è' la zona ove le autovetture giacciono in attesa di essere lavorate ;altezza al controsoffitto in pannelli di fibra di cartongesso i circa mt.3,55;

difronte, in lato ovest ,trova spazio un area parte definita a magazzino/deposito di circa mq .12,89 e parte un'area su cui giace un secondo forno in disuso per circa mq.29,82, con un altezza di circa mt. 3,55.



zona accettazione

Fra questa ultima zona descritta , (accettazione e forno) ed i locali di lavorazione delle autovetture vi è (locale 3) , con profondità di circa mt. 1,35 ed a tutta larghezza (appena poco oltre i mt. 18,00), ad altezza variabile oltre il Piano Primo .Nel progetto approvato nel 2008 era aperto, ora è chiuso con struttura in ferro e plexiglass.

In questo spazio , sono collocate le linee degli impianti elettrici e di riscaldamento(per l'edificio del Piano Primo).



cavedio coperto e forno in disuso



cavedio coperto

Attraversato questo spazio si accede ad i locali principali della attività della Carrozzeria.

Il primo, identificato come locale n. 1 , ha una superficie complessiva di circa mq.249,42 .Ha forma rettangolare regolare , i suoi muri laterali sono in muratura da cm.25/30 intonacata e tinteggiata.



il capannone principale

Quello che chiude a Nord ,a confine con altra proprietà è cieco, in quello in lato ovest si aprono n. 4 finestre con dimensione circa mt.2,00 x 1,50 con altezza da terra di mt. 2,03.

Il soffitto , visibile , è in pannelli mt.0,50 x 0,50 di fibra di cemento dello spessore variabile (1,5 / 2,0 cm) .Il locale è alto 3,55 .

Il soffitto strutturale è a volta , non visibile dall'interno. si presume in cls armato con copertura in lastre di fibro/amianto/cemento (Eternit).

All' interno della struttura qui descritta trova spazio un ufficio , con superficie di circa mq,11,80 ed un altezza di circa mt. 3,70 , ed un servizio igienico/doccia con superficie di circa mq. 8,80 ed un altezza di circa mt.3,65 La superficie della copertura di questi locali interni concorrono al calcolo della Superficie Lorda di Pavimento ma non è stata tenuta in considerazione per la valutazione complessiva del bene

In lato est del Capannone Principale vi è un accesso al capannone così-detto secondario (locale n. 2) , con una superficie di circa mq. 136,18.

Ha forma rettangolare, regolare, i muri perimetrali sono in muratura da cm 25/30 cm intonacati e tinteggiati.



il capannone secondario

Il lato Nord ed il lato Est , confinanti, sono ciechi .Il lato sud, per mezzo anche di un'ampia apertura in ferro e vetro scorrevole, conduce al locale accettazione. Il lato ovest, che separa dal capannone principale, è provvisto di n. 6 ampie finestrate con dimensioni circa mt. 2,00 x 1,50 con un'altezza da terra di circa mt. 1,98.

La copertura è in lastre di calcestruzzo prefabbricato con larghezza di circa mt.1,20 , alternativamente poste in opera con lastre di copertura in plexiglass, della stessa dimensione. L'altezza del locale è di circa mt.3,60 , in lato est e di circa mt. 3,93 in lato ovest.(muro a confine con il locale 1).La pavimentazione è in monocottura ceramica .

All'interno del locale n. 2, in posizione estrema nord trova sede un ripostiglio di circa mq. 9,44, cieco. Ha una altezza di circa mt.2,55 con un piano di calpestio più basso del locale principale di cm.40.

La superficie della copertura di questo locale interno concorre al calcolo della Superficie Lorda di Pavimento ma non è stata tenuta in considerazione per la valutazione complessiva del bene.

PIANO PRIMO

Al piano primo si accede tramite scala esterna ed ampio balcone rispettivamente di mq. 10,01 e mq. 34,93 prima menzionati.



la scala di accesso al Piano Primo

La struttura di questi sopralzo è in profilati di ferro HEB , così come la struttura di copertura. Il fronte principale sud è una parete continua realizzata con serramento di lega leggera (mm 65 di spessore) con vetro stratificato. Gli altri lati perimetrali sono realizzati con pannelli prefabbricati in cartongesso, spessore circa cm. 10,00



parte del balcone

Internamente i locali sono divisi sempre con cartongesso da cm.10,00 .Sono pressoché vuoti, inutilizzati , non sono sicuramente definiti per le destinazioni assegnate nel Progetto del 2008 .La copertura è in pannelli di cartongesso, dalla quale in ambienti differenti si aprono 3 bocche di diffusione della climatizzazione dei locali.

L'altezza dei locali è di circa mt.2,88

Il pavimento in tutto il Piano è in monocottura ceramica di tipo commerciale

Il piano di calpestio del balcone è a circa mt.+ 4,26 dal piano di calpestio del sottostante cortile definito a quota + 0,00



Parete Sud

Al Piano Primo, è stato realizzato un servizio igienico, no previsto nel progetto originale, la cui superficie (circa mq. 6,71) parzialmente è all'interno della SLP richiesta ed autorizzata con il Progetto del 2008 e parzialmente giace all'interno di quelli che erano considerati locali tecnici. Complessivamente il Piano primo ha una superficie lorda di mq. 107.75



la copertura del cavedio, del capannone principale e di quello secondario

Tabelle riepilogative superfici commerciali per ogni piano(vedi allegato n. 16b)

SUPERFICI COMMERCIALI					
PIANO TERRA					
					Superficie.
1	Capannone Copertura a volta	MQ	249,42	249,42	
2	Capannone Copertura Piana	MQ	136,18	136,18	
3	Cavedio Coperto	MQ	28,21	28,21	
4	Area ove giace Forno in disuso	MQ	29,82	29,82	
5	Accettazione Veicoli	MQ	38,05	38,05	
6	Accettazione Veicoli	MQ	40,54	40,54	
7	Magazzino	MQ	12,89	12,89	
8	Magazzino	MQ	21,30	21,30	
9	Area ove giace forno in uso	MQ	35,55	35,55	
10	Deposito vernici	MQ	20,20	20,20	
11	Magazzino	MQ	23,96	23,96	
TOT.	Superficie lorda PianoTerra	MQ.	636,12		
12	Cortile interno	Mq.	115,88		
TOTALE SUPERFICIE					
OCCUPATA DI PIANO TERRA					
		MQ	752,00		

SUPERFICI COMMERCIALI					
PIANO PRIMO					
					Superficie.
1	Locale tecnico	MQ	21,66	21,66	
2	Servizio igienico	MQ	6,71	6,71	
3	Magazzino Minuterie	MQ	14,33	14,33	
4	Deposito rottami da smaltire	MQ	13,65	13,65	
5	Deposito rottami da smaltire	MQ	14,51	14,51	
6	Ingresso Disimpegno	MQ	24,34	24,34	
7	Disimpegno	MQ	4,17	4,17	
8	Locale tecnico	MQ	19,77	19,77	
11	Copertura sopra rip. p.t. interno cap	Mq	9,44	non calcolato ai fini valutazione	
12	Copertura sop. Uff e bagno int capa	Mq	20,60	non calcolato ai fini valutazione	
TOTALE SUPERFICIE lorda pavimento					
AL PIANO PRIMO		MQ	119,14		
9	Balcone	MQ	34,93	34,93	
10	SCALA ACCESSO AL 1° Piano	MQ	10,01	10,01	
TOTALE SUPERFICI ACCESSORIE					
AL PIANO PRIMO		MQ.	44,94		

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

La parte originale dell'insediamento è il Capannone a volta che è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente è stata rilasciata in data 10 febbraio 1988 dal Comune di Brescia Concessione in Sanatoria Prot. Gen. n. 13462/86 . **(vedi allegato n. 17b)**

Tale provvedimento Amministrativo riguarda "" un aggiunta al capannone esistente di un locale in muratura della misura di mt.21,10 x mt.6,70 e di una tettoia in legno con copertura in lamiera zincata delle dimensioni di mt.7,10x mt.6,25 "" ; tali beni sono stati dichiarati Abitabili con provvedimento di Autorizzazione all'Abitabilità in Sanatoria n.6149/96 U.T. rilasciato dal Comune di Brescia in data 31 gennaio 1989 , Prot, Generale 13462/86. **(vedi allegato n. 18b)**

In data 27 gennaio 2006 con Protocollo n. 136 STAT - N. 003832/06 P.G è presentata richiesta di PERMESSO di COSTRUIRE per AMPLIAMENTO E SOVRALZO DI FABBRICATO ARTIGIANALE **(vedi allegato n. 19b)**

Durante la fase dei lavori sono state accertate delle Violazioni Edilizie a seguito di sopralluogo ed accertamento della Vigilanza del Comune di Brescia in data 16/07/2007 , presso il cantiere oggetto dei lavori **(vedi allegato n. 20b)** In questo rapporto sono evidenziati le difformità rispetto al Progetto presentato ed inoltre viene sollecitata la proprietà a fornire Atto di Autorizzazione da parte dei confinanti di edificazione "a confine" lungo il tratto EST.

In data 28 febbraio 2008 è presentato Atto di "Permuta" (e possibilità di edificazione a confine per entrambi i confinanti) Notaio Defendi Corrado in Brescia, Repertorio n.47350 Raccolta 14372 stipulato in Brescia in data 7 febbraio 2008 , registrato presso Agenzia Entrate Brescia 2 in data 21 febbraio 2008 n. 2811 serie IT e Trascritto a Brescia il 26 febbraio 2008 ai Numeri N. 9239 Reg.Gen. e N. 5632 Reg. Part. **vedi allegato n. 21c)**

In data 28 febbraio 2008 con Protocollo Comune 21 marzo 2008 è presentata integrazione di Tavola Grafica (definita UNICA) come richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia **(vedi allegato n. 22c)**

In data 3 aprile 2008 vi è una memoria /riepilogo da parte del Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Brescia che detta alcune direttive ai suoi collaboratori in particolare modo

per la definizione di quanto sia l' aumento di Superficie Loda di Pavimento nel Progetto ed i relativi Oneri – **(vedi allegato n. 23c)**

In data 28 aprile 2008 con Protocollo Comune 14 maggio 2008 è presentata nuova tavola grafica di PIANO TERRA (3/6) con l'individuazione del Piazzale Coperto - **(vedi allegato n. 24c)**

Successivamente in data 26 maggio 2008 è stata rilasciata dal Comune di Brescia PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.136 Stat e. N. 003832/06 P.G – **Note e prescrizioni – SLP di PROGETTO MQ. 69.56 --** Trattasi di provvedimento in Sanatoria in seguito ad accertamento di violazione urbanistico edilizia del **(vedi allegato n. 25c).**

A seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria di cui sopra , è stata inoltrata , *in relazione alla << Legge Regionale n. 1 del 2007 art. 5 Semplificazione dei Rapporti >>* , **Dichiarazione di Agibilità in data 6 novembre 2008 Prot. n. 0052177/2008** da parte della proprietà , supportata da documentazione tecnica relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria. Si legge, fra le altre cose, *“” che i lavori sono terminati in data 15/09/2008 e che le pensiline a sbalzo previste dal progetto NON sono ancora state realizzate e che quindi sono escluse dal Certificato di Agibilità. (vedi allegato n. 26c) .*

ATTENZIONE!!!

DURANTE LA FASI DELL 'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E SOPRALZO IL COMUNE DI BRESCIA HA EFFETTUATO ESPROPRIO DI PARTE DELL AREA DI PROPRIETA' OVE GIACE IL COMPLESSO ARTIGIANALE PER AMPLIAMENTO DELLA STRADA DI VIA ROSE , ANTISTANTE L'INGRESSO

VERIFICA DOPPIA CONFORMITA' EDILIZIA

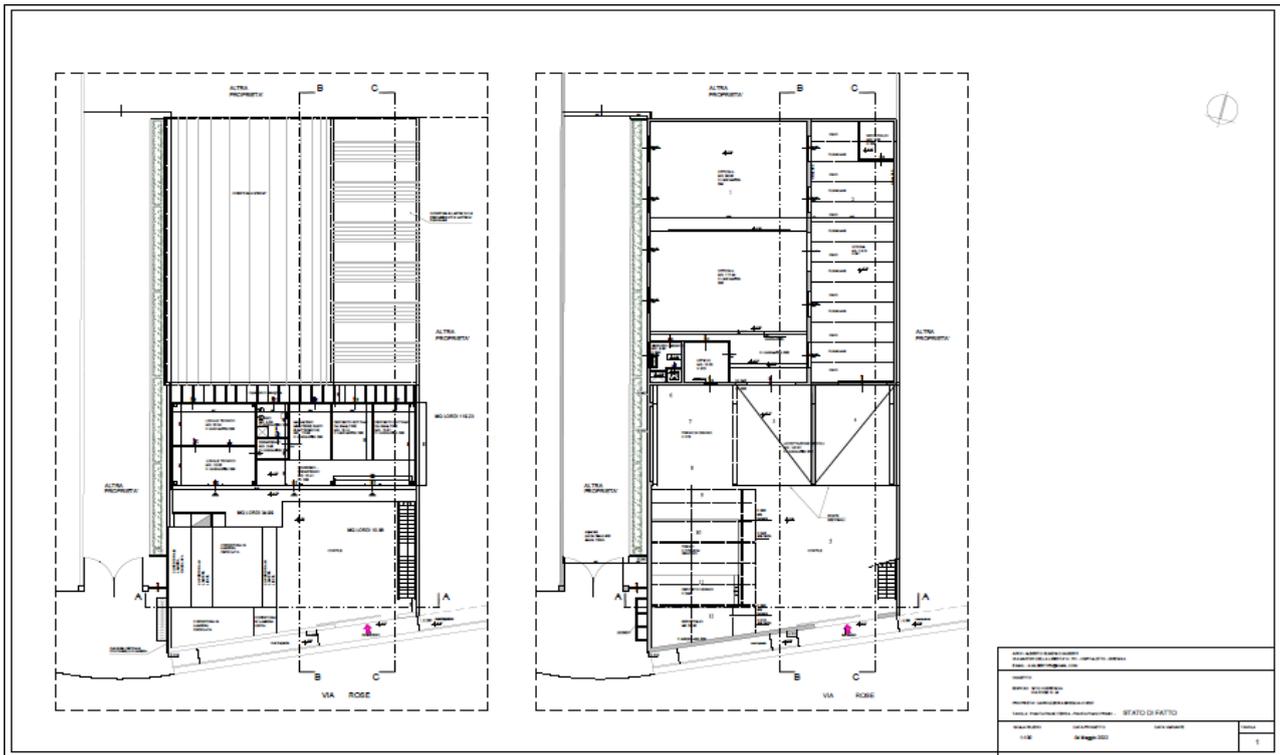
Per meglio avere un quadro chiaro sull' evoluzione edificatoria sulla Particella originale n. 74 del Foglio 109 ho realizzato una Tavola grafica riepilogativa temporale i cui sono riassunti in n. 2 interventi realizzati (Concessione in Sanatoria Prot. Gen. n. 13462/86 in data 10 febbraio 1988 rilasciato dal Comune di Brescia su ampliamento edificio esistente edificato ante 1967 , Permesso di Costruire in Sanatoria del 26 maggio 2008 N.136 Stat e. N. 003832/06 P.G) e la successiva rilevazione metrica da me effettuata nel periodo della elaborazione della presente Relazione (gennaio/maggio 2022)

(vedi allegato n. 27c) .

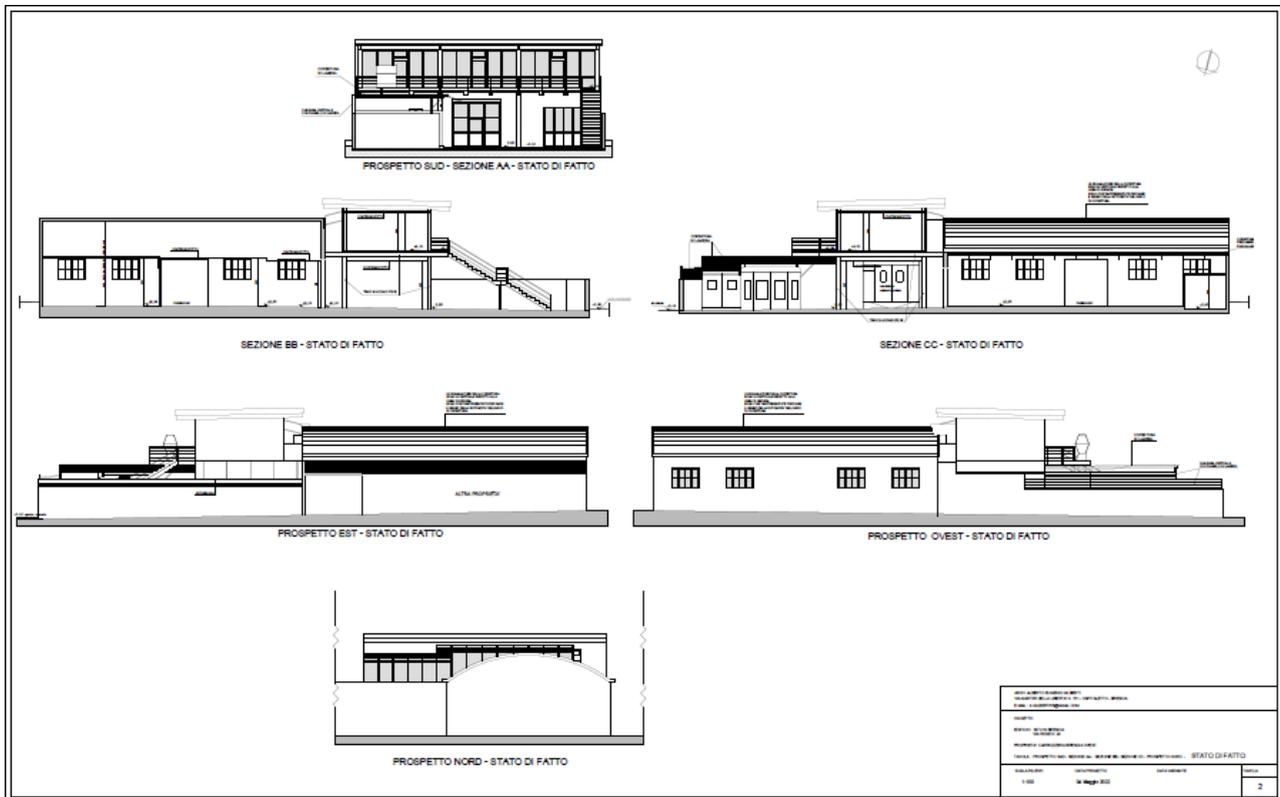


Successivamente , ho confrontato , sovrapposto la rilevazione dell'intero insediamento artigianale, da me effettuata , e quanto rappresentato e depositato in Comune di Brescia con il Permesso di Costruire in Sanatoria N.136 Stat del 26 maggio 2008 ,_ sono emerse alcune difformità .

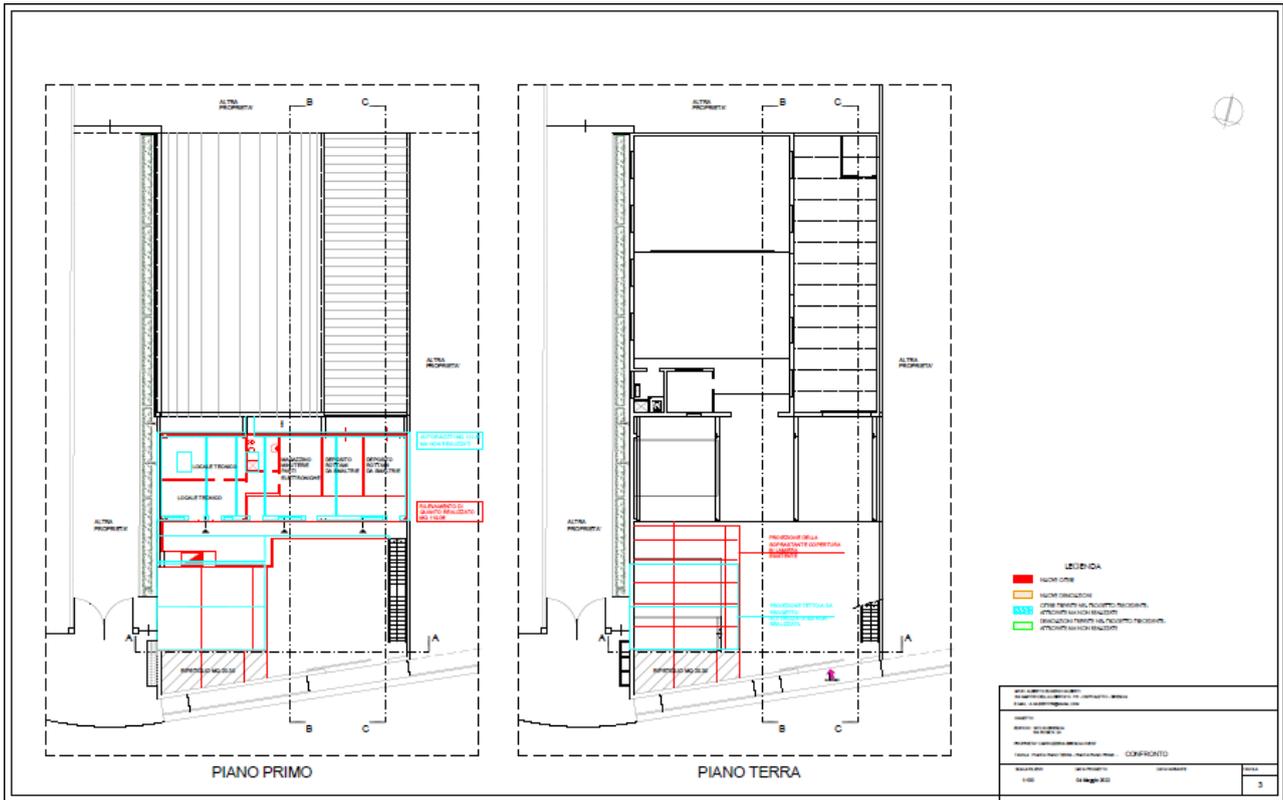
(vedi allegato n. 28c Stato di fatto Piano terra e Piano Primo)



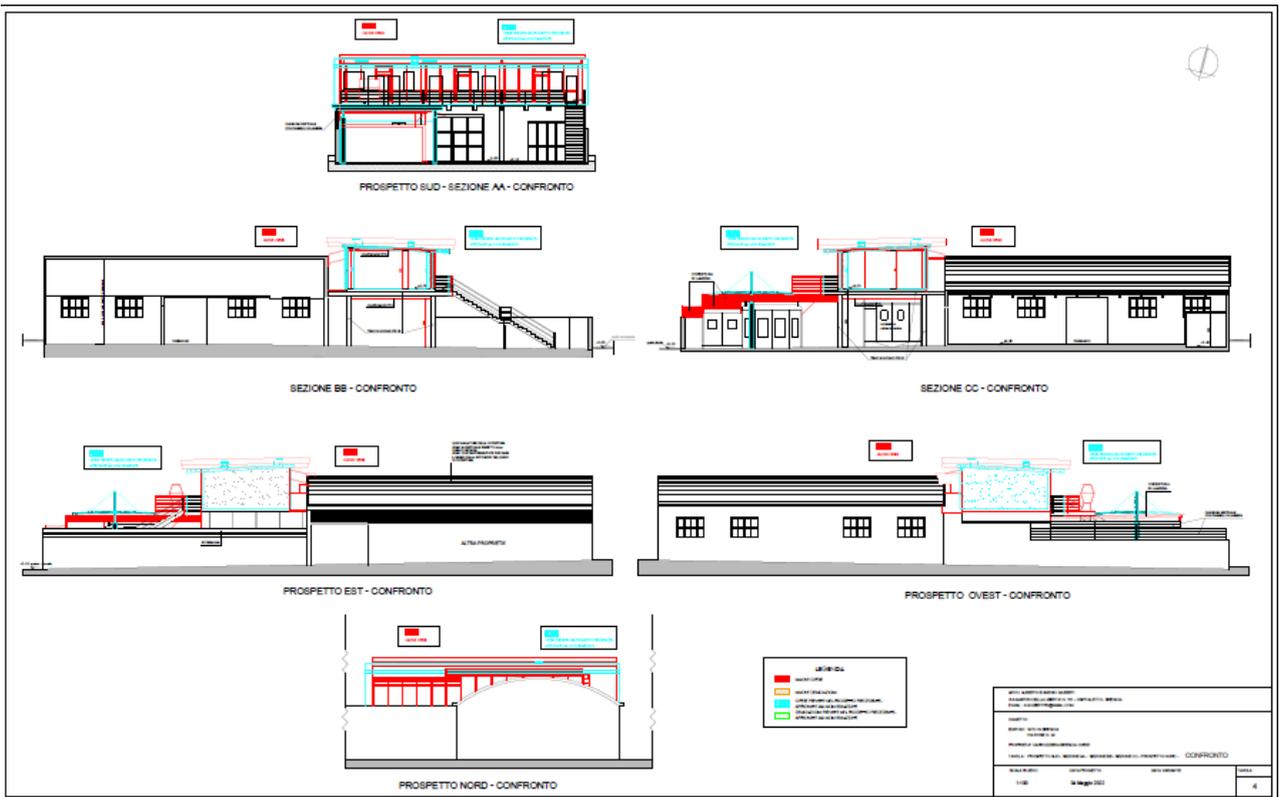
(vedi allegato n. 29c Stato di fatto Prospetti e Sezioni)



(vedi allegato n. 30c Confronto/Sovrapposizione Piano Terra e Piano Primo)



(vedi allegato n. 31d Confronto/ Sovrapposizione Prospetti e Sezioni)



PREMESSA

Tutti i dati tecnici calcolati di progetto (superfici coperte, superfici scoperte , Superfici Lorde di Pavimento S.L.P. , superfici E VOLUMI TECNICI) e riportati nella Relazione accompagnatoria. **(vedi Relazione Tecnica all' allegato n. 19b)** ., essendo stati approvati dal Comune di Brescia PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.136 Stat e. N. 003832/06 P.G , li prendo in considerazione senza discuterli.

Ma la diversa realizzazione di quanto progettato fa si che molti di questi dati perdano le caratteristiche peculiari che aveva permesso loro di ESSERE CONSIDERATI come **“superfici tecniche e/o comunque esenti dal partecipare”** alle sommatorie metriche che regolano il rispetto dei parametri tecnici imposti dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) per la progettazione di edifici esistenti SIA al momento della edificazione SIA alla data odierna. (doppia conformità) .

SUPERFICIE COPERTA (S.C.)

Punto 1) La pensilina a sbalzo non è stata realizzata, come d'altra parte già denunciato dallo stesso progettista quando ha inoltrato la **Dichiarazione di Agibilità in data 6 novembre 2008 Prot. n. 0052177/2008 Art. 7 - Superficie coperta (Sc)** Le NTA che regolavano l'allora vigente PGT (2002/2004 e successive varianti) , all'Art 7 recitava :

“Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt.2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 4,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Questa pensilina aveva il compito di coprire parte delle lavorazioni della Carrozzeria ed era situata quasi in aderenza al confine in lato Ovest ,in posizione mezzana del medesimo.

Al suo posto è stata realizzata una struttura portante fissa in ferro, con coperture in lamiera , **creando quindi superficie coperta** . Questa realizzazione copre una parte della Attività lavorativa dell' Azienda (forni di lavorazione autovetture , magazzini e depositi vernici)

Punto 2) Il cavedio realizzato esternamente ai Capannoni Principali , ed in aderenza al loro sviluppo in larghezza **NON è aperto** (come dichiarato nel Progetto del 2006) **MA CHIUSO** , **creando quindi superficie coperta** .

VERIFICA doppia CONFORMITÀ DELLA SUPERFICIE COPERTA

PUNTO 1 .Come anticipato al soprastante Punto 1 ,NON E' non è stata realizzata la pensilina a sbalzo come permettevano le allora norme di NTA , (la superficie di mq. 74,88 di proiezione della copertura sostenuta dalla pensilina era esentata dall'essere considerata SUPERFICIE COPERTA) , ma sono state realizzate delle tettoie con struttura in ferro e copertura in lamiera .Attualmente la superficie coperta (area 8-9-10) che ha “ sostituito” quella NON coperta della pensilina è di circa mq. 77,05.

E' stata coperta inoltre una superficie (in aderenza al muro di prospiciente via Rose) (area 11) non calcolata nel progetto del 2006 di circa mq.23,96

La superficie definita dal progettista NUOVO portico , di mq.85,00 , (indicativamente occupa le posizioni delle aree 4. 5. 6 .7) dalle misurazioni effettuate assommano a circa mq. 121,30

PUNTO 2

Come anticipato al soprastante punto 2 , il cavedio presentato nel progetto **come APERTO** e con una superficie di mq. 20,55 , **E' CHIUSO** da una copertura in plexiglas armata con struttura in alluminio, per una superficie di circa mq. 28,21 (area 3)

RIEPILOGO SUPERFICIE COPERTE		
EDIFICIO ESISTENTE PRINCIPALE	CIRCA	MQ. 249,42
EDIFICIO ESISTENTE SECONDARIO	CIRCA	MQ. 136,18
AREA 8-9-10	CIRCA	MQ. 77,05
AREA 11	CIRCA	MQ. 23,96
AREA 4-5-6-7	CIRCA	MQ. 121,30
AREA 3	CIRCA	MQ. 28,21
TOTALE SUPERFICIE COPERTA SUL SITO	CIRCA	MQ. 636,12
TOTALE SUPERFICIE COPERTA DA PROGETTO APPROVATO	CIRCA	MQ. 523,47
TOTALE SUPERFICIE COPERTA EXTRA PROGETTO	CIRCA	MQ.112,65

Il progettista , secondo i suoi calcoli, copriva con strutture ed edifici complessivamente una superficie di mq. 523,47 che , rapportata alla superficie del lotto di allora, mq. 884,51 forniva un rapporto di 0,59 inferiore a 0,60che era il massimo consentito.

Rapportando la allora superficie del lotto di mq.884,51 alla superficie coperta EFFETTIVAMENTE REALIZZATA si ha un rapporto di copertura di **0,72** (mq. 636,12 / mq .884,51) **superiore** a quello massimo allora ammissibile di **0,60**.

All' attualità', con la superficie del lotto di circa mq.752,00 , si ha un rapporto di copertura **0,84** dovuto a (mq .636,12 / mq. 752,00)

(vedi Allegato Grafico n.32d dimensioni e destinazioni d'uso dell'insediamento)

(vedi Allegato Grafico n.33d Schema confronto metrico fra quanto realizzato e quanto progettato)

DEMEOLIZIONE O SANZIONI

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

Si prospettano due linee di intervento per la risoluzione alla difformità riscontrata :

1) la prima è la demolizione della superficie coperta realizzata in più , in questo caso eliminando le strutture che permettono la copertura agli spazi definiti con i NN.3- 9-10-11 ed in parte la copertura n. 8 ,

RIEPILOGO SUPERFICI COPERTE dopo proposta di demolizione		
EDIFICIO ESISTENTE PRINCIPALE	CIRCA	MQ. 249,42
EDIFICIO ESISTENTE SECONDARIO	CIRCA	MQ. 136,18
AREA 8 parte-	CIRCA	MQ. 16,57
AREA 4-5-6-7	CIRCA	MQ. 121,30
TOTALE SUPERFICIE COPERTA SUL SITO	CIRCA	MQ. 523,47

TOTALE SUPERFICIE COPERTA DA PROGETTO APPROVATO	CIRCA	MQ. 523,47
---	-------	------------

Alla demolizione va comunque aggiunta una sanzione Amministrativa ORA di difficile preventivazione , perché deve essere concordato FRA LE PARTI (nuovo acquirente ed Amministrazione Comunale di Brescia) sia la parte da demolire sia la sanzione da comminare. L'importo massimo applicabile secondo le direttive contenute nel DPR 380/01 , sezione II Sanzioni articoli 30 e segg. di euro 20.000,00

2) Nel caso che il tecnico delegato dalla futura proprietà certifichi , per mezzo di relazione Tecnico/ Statica , l'impossibilità di demolire il bene senza recare pregiudizio alla costruzione edificata regolarmente , è da definire, congiuntamente fra la futura proprietà e l'Amministrazione Comunale di Brescia , l'esatto importo della sanzione monetaria (il doppio dell' aumento del valore venale del bene valutandolo senza opere difformi e con le opere difformi).

Per calcolare la sanzione : 1) ,valuto il bene nella sua interezza quale valore finale da porre in asta 2) a questo valore calcolato detraggo gli importi valutativi assegnati ai singoli manufatti; sostituisco cioè l'importo calcolato del magazzino(0,50 del valore base moltiplicato per la sua superficie) con un valore valutato a cortile (0,10 dell' importo base) , logicamente della medesima superficie .

A termini del Dpr 380/01 si può presupporre un calcolo , per definire la sanzione Amministrativa così sviluppato.

SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (S.L.P.)

1) Nel conteggio complessivo di S.L.P di Piano Terra . (superficie lorda di pavimento) nel Progetto approvato del 2006 sono riportati : i mq.259,08 del Capannone a copertura tonda Costruito ante 1967 ; i mq. 135,02 del “*Capannone in Muratura a copertura Piana*” Autorizzati con Partica di Condono Edilizio rilasciata in data 10 febbraio 1988 dal Comune di Brescia “”Concessione in Sanatoria Prot. Gen. n. 13462/86”” ; altri mq 44,37 Autorizzati sempre con il medesimo provvedimento in Sanatoria ove nella Relazione Tecnica accompagnatoria quando si descrive dei manufatti oggetto di Condono, in questo caso si parla “” *di tettoia in legno con copertura in lamiera zincata*” .

Secondo i dati riportati dal Progettista la somma complessiva di S.l.p esistente sul lotto dopo il 1° Condono Edilizio(vedi riferimento pratiche edilizie) è di mq. 438,47 per il Piano Terra e mq. 27,00 per il Piano Primo. (mq 18,97 per la copertura uffici e servizio igienico all’interno del capannone principale e mq. 8,03 per la copertura magazzino capannone secondario).

Complessivamente SLP mq. 465,47. Questa superficie , con le allora Norme Tecniche di Attuazione (Art 124) , poteva essere aumentata sino al 15% e cioè : mq (465,47 x 15%)= mq 69,82 aumento possibile massimo.

Il progettista assomma (alla superficie lorda di pavimento già esistente) un nuovo ampliamento di mq. 69,56 al Piano Primo (Nuovo edificio con sopralzo) , che è inferiore ai mq 69,82 massimi consentiti : Il Progetto, approvato, prevede una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) di mq.535,03.

Il nuovo corpo edificato (sopralzo al di sopra della galleria centrale) , secondo i calcoli del progettista ,da origine di fatto ad un Piano Primo di complessivi mq.121,81 così considerati e contraddistinti : mq. 52,25 per locali tecnici + mq. 69,56 per Superficie Lorda di Pavimento.)

Verifica della SLP

La misurazione sul posto della S.L.P. dei manufatti ha dato le seguenti superfici : Piano Terra Capannone Principale circa mq. 249,42 , Capannone secondario circa mq.136,18 ;Superficie generica di mq.44,37 riportata ancora dal Primo Condono edilizio ed “Ubicabile” nella zona 4 e 5 ;Piano Primo copertura sopra ufficio e servizio igienico capannone principale circa mq. 20,60 e copertura ripostiglio interno capannone secondario circa mq. 9,44 ; superfici edificio sopralzato : magazzino minuteria circa mq. 14,33 , deposito rottami circa mq. 13,65, deposito rottami circa mq 14,51, disimpegno circa mq.24,34 , servizio igienico circa mq. 6,71 disimpegno circa mq. 4,17

Complessivamente la S.L.P è di circa mq.537,72 rispetto ai mq.535,03 del progetto approvato
Le destinazioni dei locali di piano terra sono rimaste inalterate.

Lo stesso si può affermare anche per le destinazioni del Piano Primo del corpo sopraelevato in quanto tali locali sono praticamente vuoti E QUINDI POSSONO ESSERE DESTINATE a quanto riportato nel progetto originario.

La differenza riscontrata è :

a) una Superficie Lorda di Pavimento maggiore di circa mq. 2,69 rispetto al progetto approvato;

Questa differenza NON E' sanzionabile in quanto rientra nell' art.34/bis Tolleranze Costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) , che recita al comma 1 :

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Superficie Lorda di Pavimento autorizzata : mq. 535,03 Realizzata 537,72

2% di mq 535,03 = mq 10,70 tolleranza ammessa (che è maggiore di mq. 2,69 realizzati in eccesso)

RIEPILOGO SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO		
EDIFICIO ESISTENTE PRINCIPALE	CIRCA	MQ. 249,42
EDIFICIO ESISTENTE SECONDARIO	CIRCA	MQ. 136,18
AREA 1° CONDONO EDILIZIO IDENTIFICABILE IN ZONA 4 E 5	CIRCA	MQ. 44,37
PIANO PRIMO SOPRA SERVIZIO IGIENICO	CIRCA	MQ. 20,60
PIANO PRIMO SOPRA MAGAZZINO	CIRCA	MQ. 9,44
PIANO PRIMO MAGAZZINO MINUTERIA	CIRCA	MQ. 14,33
DEPOSITO ROTTAMI	CIRCA	MQ. 13,65
DEPOSITO ROTTAMI	CIRCA	MQ. 14,51

DISIMPEGNO	CIRCA	MQ. 24,34
SERVIZIO IGIENICO	CIRCA	MQ. 6,71
DISIMPEGNO	CIRCA	MQ. 4,17
TOTALE	CIRCA	MQ. 537,72

4.2 Urbanistica

vedi Allegati Grafici Estratti PGT n.34d

BRESCA PRG E PGT

Il Comune di Brescia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale Lombarda n. VII/17704 del 6 aprile 2004 , Pubblicato sul BURL in data 3 giugno 2004.

Che con Deliberazione G.C. n.7 giugno 2006 n.575/23058 P.G. il Comune di Brescia ha dato avvio al procedimento di formazione degli Atti Costituenti il PGT pubblicando l'avviso sul BURL del 5 luglio 2006, così come previsto dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12

Avvio della VAS con Delibera di Giunta n. 1283/67570 del 9 dicembre 2009 e pubblicato sul BURL n. 8 in data 24 febbraio 2010

Che il P.G.T. Generale del Comune di Brescia è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 163 P.G. n. 71826 del 29 settembre 2011 , approvato il PGT da parte del Consiglio Comunale in data 19 marzo 2012 in forma Definitiva con deliberazione n. 57/19378 P.G. e pubblicato il 24/10/2012 BURL n. 43

Con Delibera del 28-07-2015 n. 128 /106789 si è proceduto alla approvazione della 2^ Variante al PGT (Variante Generale) e con Delibera del 9-02-2016 n. 17/44571 -è stato approvato in maniera definitiva la 2^ Variante al PGT (Variante Generale)

1) Successivamente sono state eseguite ulteriori varianti o rettifiche definite ed approvate con delibere di cui rimando alla lettura nel **FRONTESPIZIO** della Tavola Grafica V-PR02 Q.3 Febbraio 2016 di cui al Piano delle REGOLE – AZIONI di PIANO , che definisce la qualifica dell' Area su cui giace l'Edifici Oggetto di Esecuzione :

Ambito Non Urbanizzato ,

area che giace in **“AMBITO DI SALVAGUARDIA A MITIGAZIONE AMBIENTALE” (regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione art.85 c)**

area soggetta anche al vincolo **ESTENSIONE PLIS DELLE COLLINE (regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione art.86**

➔ **a seguire alcune caratterizzazioni di come sia “censito” il sito dal punto di vista Urbanistico**

2) Nella Tavola Grafica V-PR06 - Ottobre 2020- PIANO Delle REGOLE - Carta dei vincoli per la difesa del suolo - Adeguamento della Componente geologica , idrogeologica e sismica del PGT al

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) è evidenziato che il sito è definito : Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia.- Caffaro (D.M. 24/02/2003)

3) Nella Tavola grafica V-PR12 -Febbraio 2016 - Tavola di Vicoli Amministrativi l'area su cui giace il fabbricato è definita come riferimento territoriale "Centro Abitato"



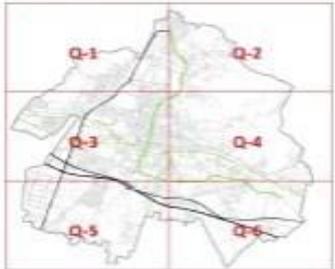
VARIANTE GENERALE

P.G.T.

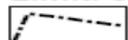
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRIGENTE	Arch. Gianpiero Ribolla
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gavazzi Pian. Simona Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzardi
CONSULENTI	Arch. Alessandro Benevola Arch. Stefano Bordoli Arch. Claudia Bulza Ing. Ilario Fumagalli Arch. Mario Manzoni Pian. Alessandro Martinelli
ADOZIONE	Delibera n. 128/106789 P.G. del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n. 17/44571 P.G. del 09.02.2016
PIANO DELLE REGOLE	<p>Elaborato modificato a seguito dell'approvazione di varianti e rettifiche di cui alle delibera:</p> <ul style="list-style-type: none"> -D.C.C. n. 108 del 20/12/2017 -D.C.C. n. 23 del 26/03/2018 -D.C.C. n. 25 del 26/03/2018 -D.C.C. n. 30 del 16/04/2018 -D.C.C. n. 35 del 16/04/2018 -D.C.C. n. 65 del 30/07/2018 -D.C.C. n. 23 del 26/03/2018 -D.C.C. n. 76 del 18/09/2018 -D.C.C. n. 77 del 18/09/2018 -D.C.C. n. 90 del 26/10/2018
V-PR02 Q3	<h3>Azioni di piano</h3>
Estensori	
Scale	1 : 5.000
Data	Febbraio 2016



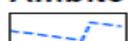
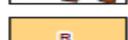
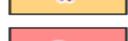
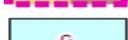
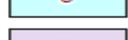
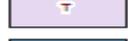
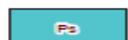
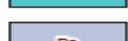

Limiti e riferimenti territoriali

-  Confine comunale
-  Rete idrografica e invasi artificiali

Infrastrutture

-  Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobuses
-  Viabilità di previsione

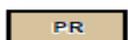
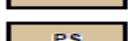
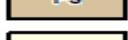
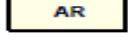
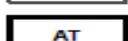
Ambito del tessuto urbano consolidato

-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Nuclei storici (NTA art.73)
-  Tessuti storici (NTA Art.80)
-  Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
-  Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
-  Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
-  Grandi poli produttivi (NTA art.81)
-  Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
-  Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
-  Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Città storica

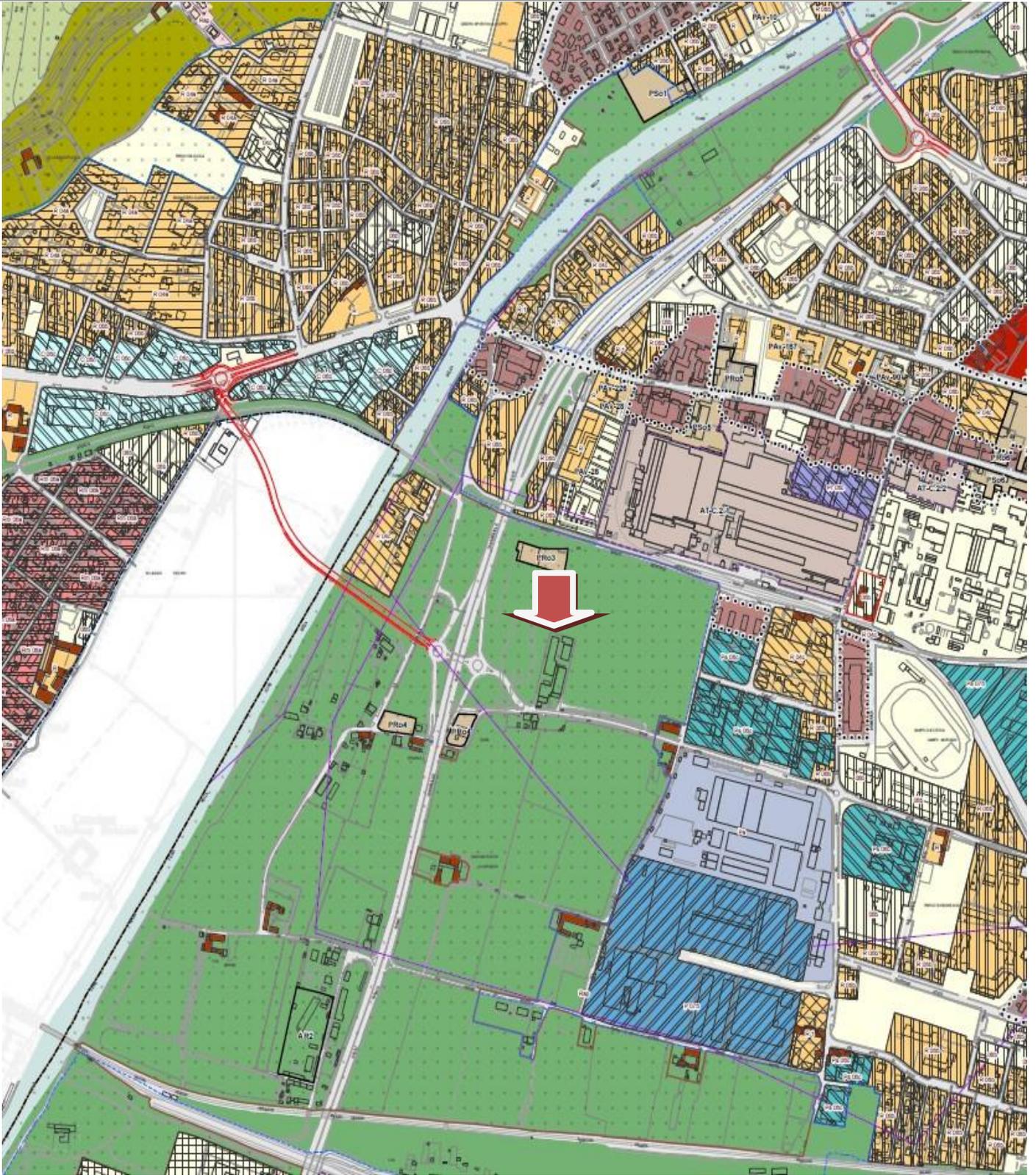
Città di recente formazione

Ambiti della città in trasformazione

-  Progetti Speciali disciplinati del Piano delle Regole (NTA art.82)
-  Progetti Speciali disciplinati del Piano dei Servizi (NTA art.63)
-  Aree di rinaturalizzazione (NTA art.88)
-  Piani attuativi vigenti (NTA art.83a)
-  Ambiti di Trasformazione con doppio regime (DdP-PdR) (NTA art.83b)
-  Ambiti di trasformazione disciplinati del Documento di Piano (NTA art.83b)

Ambito non urbanizzato

-  Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
-  Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
-  Aree rurali periurbane (NTA art.85a)
-  Ambito di salvaguardia ambientale (NTA art.85b)
-  Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art.85c)
-  PLIS delle Colline (NTA art.86)
-  Estensione PLIS delle Colline (NTA art.86)
-  PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)



		VARIANTE IDROGEOLOGICA P.G.T. Piano di Governo del Territorio
COMUNE DI BRESCIA - Assessorato all'Urbanistica e Pianificazione per lo sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Pianificazione Urbanistica		
SINDACO ASSESSORE DIRIGENTE UFFICIO DI PIANO CONSULENTI	Dott. Emilio Del Bono Prof. Ing. Michela Tiboni Arch. Alessandro Abeni Arch. Fabio Gavazzi Arch. Giulia Orlandi Dott. Geol. Davide Gasparetti Dott. Geol. Gianantonio Quassoli Ing. Giuseppe Rossi Arch. Giovanna Michielin	
Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) (D.G.R. 19 giugno 2017 n. 10/6738)		
		
V - PR06	Carta dei Vincoli per la Difesa del Suolo	
<i>Scala</i>	1 : 15.000	
<i>Data</i>	Ottobre 2020	

Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM 27 Ottobre 2016

Ambito Territoriale RP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
*Per il T. Garza la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 100 anni.
Per il F. Mella la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni.*
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Ambito Territoriale RSCM

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Ambito Territoriale RSP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)

Vincoli di polizia idraulica - Fasce di rispetto dei corpi idrici

-  Reticolo principale di competenza regionale
-  Reticolo minore - Consorzi di bonifica
-  Reticolo minore di competenza comunale

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Pozzi

-  Zona di tutela assoluta
-  Zona di rispetto valutata con criterio geometrico e con criterio temporale

Sorgente di Mompiano

-  Zona di tutela assoluta
-  Zona di rispetto
-  Zona di protezione

Aree di valore paesaggistico e ambientale di spiccata connotazione geologica (Geositi) - Ai sensi dell'art. 22, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale

-  Collina della Badia - Geosito di valore geologico-stratigrafico di livello regionale

Industrie a Rischio di Incidenti Rilevanti (D.M. 9 maggio 2001)

-  Industrie rischio di incidenti rilevanti (IRIR)
-  Ambiti delle categorie territoriali compatibili (IRIR)

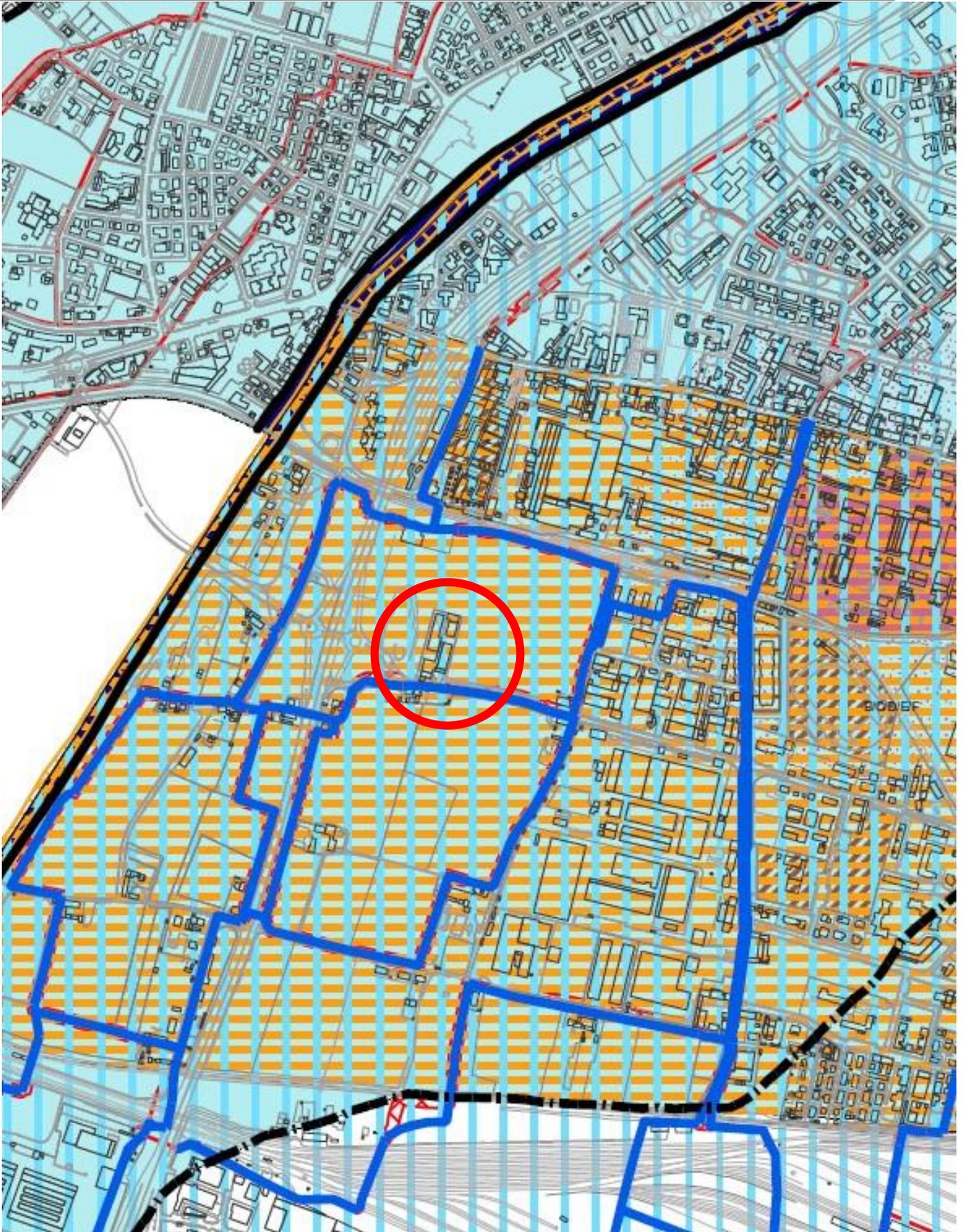
Anagrafe dei Siti Inquinati (D.M. 471/1999)

-  Siti inquinati

Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)

-  SIN Terreni
-  SIN Falda
-  SIN Rogge

Path: U:\208_UFFICIO DI PIANO\21_QUARTA VARIANTE\PRIV-PRO6 - Carta dei vincoli di difesa del suolo.mxd





VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO	Dott. Emilio Del Bono
ASSESSORE	Prof. Ing. Michela Tiboni
DIRETTORE	Arch. Giuseppina Abbate
UFFICIO DI PIANO	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Giovanini Pian. Simona Ricci Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Vizzani
CONSULENTI	Arch. Alessandro Ormezzano Arch. Stefano Berzoli Arch. Claudio Basso Ing. Dario Farnagoli Arch. Maria Marzoni Pian. Alessandro Martini

ADOZIONE	Delibera n. 128/106789 P.G. del 28.07.2015
APPROVAZIONE	Delibera n. 27/44572 P.G. del 09.02.2016

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione della delibera:
 D.C.C. n. 90 del 29/11/2017
 D.D.C. n. 153 del 04/11/2018

V-PR12 Tavola dei Vincoli Amministrativi

Estensione	
Scala	1 : 15.000
Data	Febbraio 2016

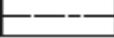
Limiti e riferimenti territoriali

	Confine comunale
	Perimetro centro antico
	Centro Abitato
	Aree "ex cave"
	Viabilità di previsione

Vincoli Amministrativi

	Fascia di Rispetto Cimiteriale
	Depuratore
	Fascia di Rispetto depuratore (mt. 100)
	Elettrodotti
	Vincolo militare

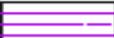
Rete Ferroviaria e Metropolitana

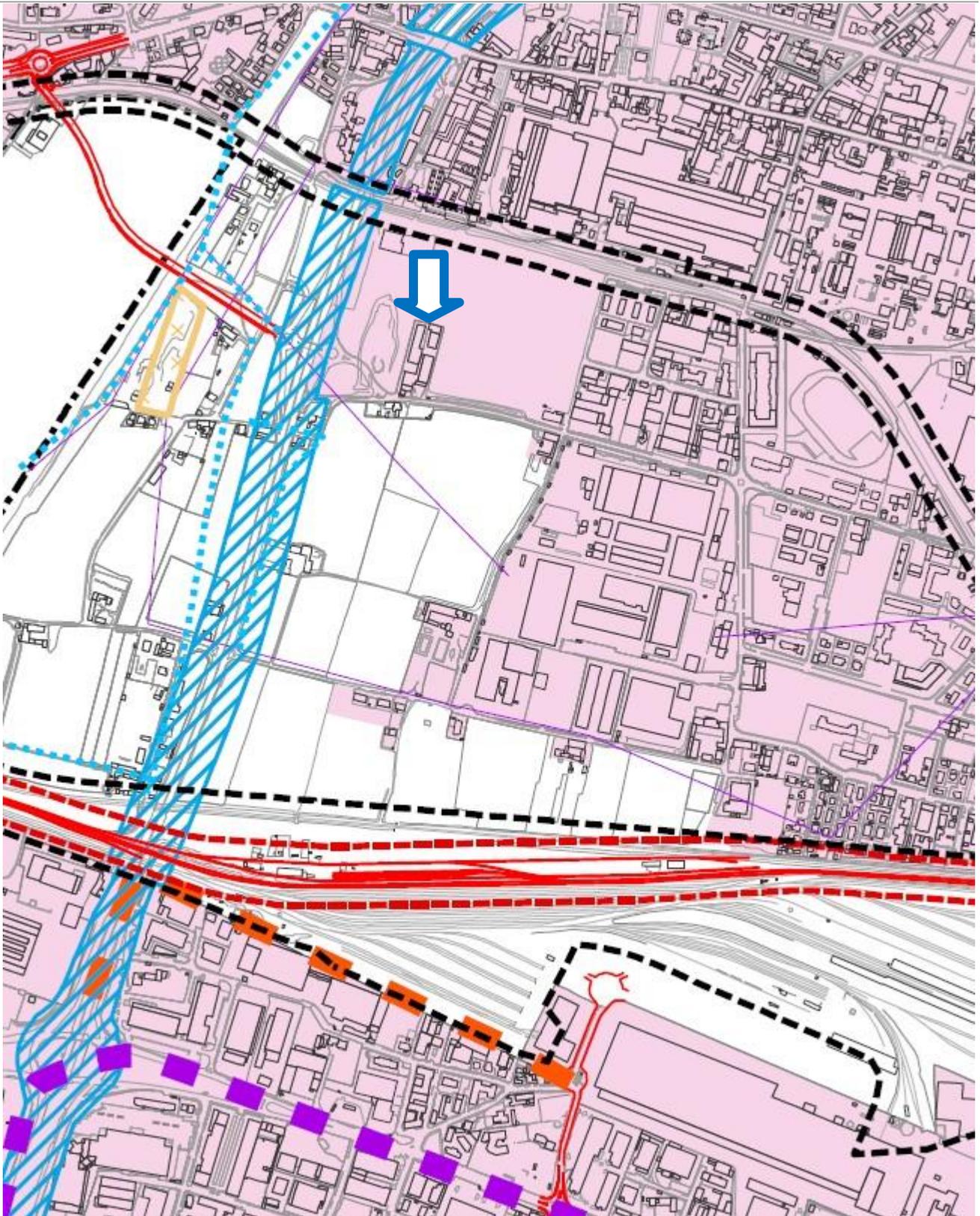
	Ferrovia - fascia di rispetto mt.30
	Ferrovia - fascia di rispetto mt.30
	TAV - progetto
	TAV - fascia di rispetto mt.30
	Metrobus (fascia di rispetto mt.6)

Classificazione delle strade nel territorio comunale (Codice della strada)

	Distanza di rispetto fuori dai centri abitati	Distanza di rispetto nei centri abitati
 Autostrada TIPO A	60 m	30 m
 Strade extraurbane principali TIPO B	40 m	20 m
 Strade extraurbane secondarie TIPO C	30 m	---
 Strade urbane di scorrimento TIPO D	---	20 m
 Strade extraurbane locali TIPO F1	20 m	---

Fasce di salvaguardia per la realizzazione della viabilità di previsione

	Distanza di rispetto fuori dai centri abitati	Distanza di rispetto nei centri abitati
 Strade extraurbane principali TIPO B	40 m	20 m
 Strade extraurbane locali TIPO F1	20 m	---
 Prolungamento Metropolitana e relativa fascia di salvaguardia	25 m	50 m
 Tracciato Metrobus con valore di indirizzo	---	---



➡ **a seguire alcune caratterizzazioni di come ERA “censito” il sito dal punto di vista Urbanistico/Edilizio alla data della Richiesta di Autorizzazione di Concessione Edilizia in Sanatoria (con edificio parzialmente esistente)**

4) Nel Piano Regolatore Generale 2002/2004 nella tavola n. 33 Azzonamento _Uso del suolo e modalità di Intervento, l'area su cui giace il fabbricato era definita quale “ E1 -V2 - AREA AGRICOLA DI PIANURA”

5) Nel Piano Regolatore Generale 2002/2004 , nella Tavola grafica di AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (riferimento delib G.M- n.57 /2645 del 26/01/2000) l'area su cui giace il fabbricato era compresa nell'ampliamento in essere della perimetrazione del Centro Abitato

6) Nel Piano Regolatore Generale 2002/2004 , nella Tavola grafica di AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (riferimento delib G.M- n.295/7490 del 14/03/2001) la nuova tavola grafica ri-presenta l'area su cui giace il fabbricato all'interno della perimetrazione del Centro Abitato

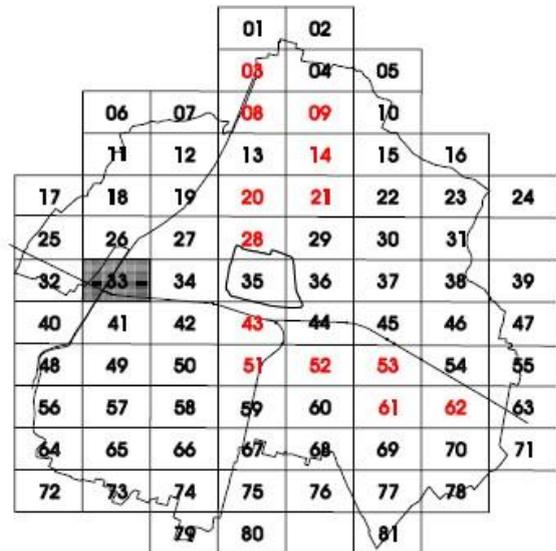
COMUNE DI BRESCIA

AZZONAMENTO - USO DEL SUOLO E MODALITA' D'INTERVENTO

LUGLIO 2005

FOGLIO 33

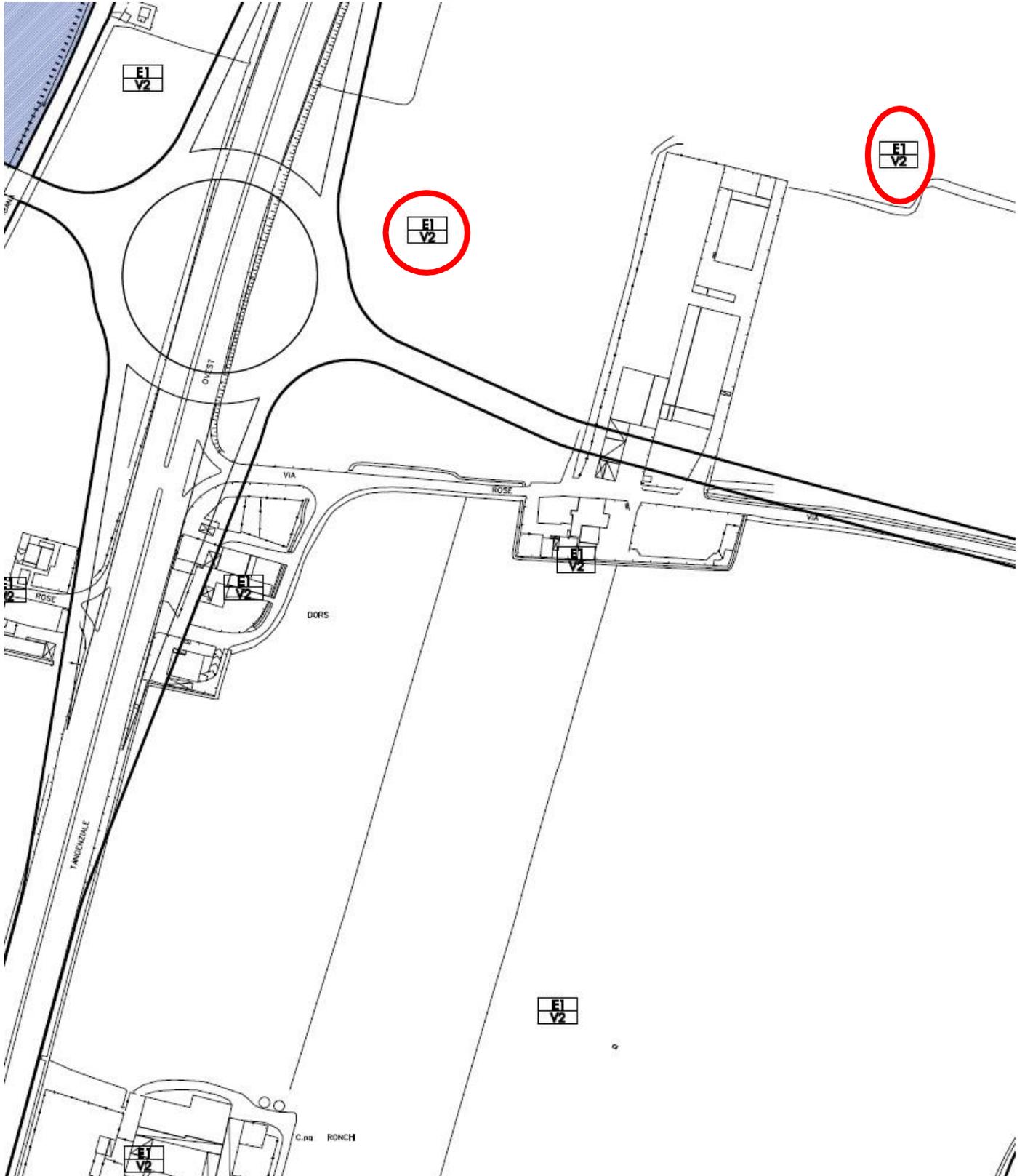
SCALA 1: 2000



LEGENDA

ZONE OMOGENEE

- | | |
|---|--|
| <p>A Centro antico e nuclei di interesse storico, artistico e ambientale</p> <p>A1* L1 funzioni di interesse generale - edifici da restaurare</p> <p>A1 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da restaurare</p> <p>A1 R1 città residenziale - edifici da restaurare</p> <p>A2* L1 funzioni di interesse generale - edifici da risanare</p> <p>A2 L2 luoghi centrali a scala urbana - edifici da risanare</p> <p>A2 L5 luoghi centrali della residenza - edifici da risanare</p> <p>A2 R1 città residenziale - edifici da risanare</p> <p>A3* L1 funzioni di interesse generale - edifici da ristrutturare</p> <p>A3 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da ristrutturare</p> <p>A3 R1 città residenziale - edifici da ristrutturare</p> <p>A AT aree di trasformazione</p> <p>A PN ambito di progetto norma</p> <p>B Città parzialmente o totalmente edificata</p> <p>B1 L2 luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità</p> <p>B2 L2 luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta</p> | <p>D Città della produzione di beni e servizi</p> <p>D1 P1 capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta a densità alta</p> <p>D1 P2 aree della mescolanza funzionale a densità alta</p> <p>D1 L3 strade mercato ad alta densità</p> <p>D1 L4 attrezzature a scala urbana</p> <p>D2 L3 strade mercato a densità medio alta</p> <p>D AT aree di trasformazione</p> <p>D PN ambito di progetto norma</p> <p>E Aree agricole e di interesse paesistico, naturalistico e ambientale</p> <p>E1 V2 aree agricole di pianura</p> <p>E2 V2 ambiti di pianura di rilevante interesse paesistico e ambientale</p> <p>E3 V1 ambiti collinari e pedecollinari di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale</p> <p>E AT aree di trasformazione</p> <p>E PN ambito di progetto norma</p> |
|---|--|



COMUNE DI BRESCIA Settore Urbanistica

AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DEL
CENTRO ABITATO
AI SENSI DELL'ART. 4 - COMMA 1 - DEL D. L.vo 30-04-1992 n.285
E AI SENSI DELLA LEGGE 765/1967
E DEL CENTRO EDIFICATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI
DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 22-10-1971 N . 865

Scala 1: 15.000

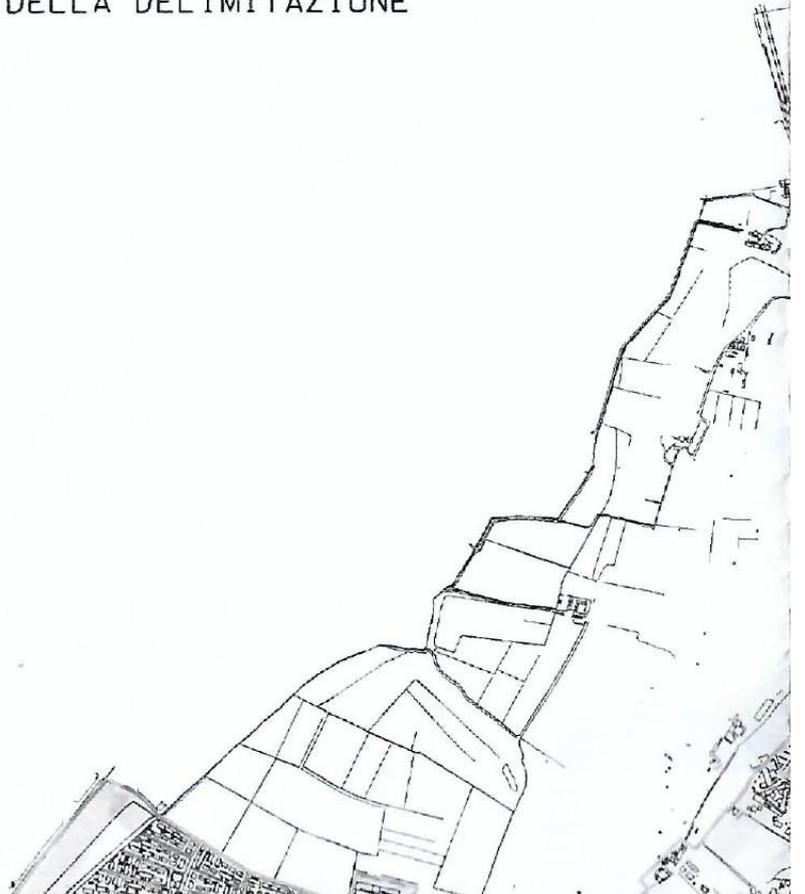
LEGENDA



LIMITE ATTUALE (Delib. G.M. N.57/2645 del 26-01-2000)



AMPLIAMENTO DELLA DELIMITAZIONE



COMUNE DI BRESCIA Settore Urbanistica

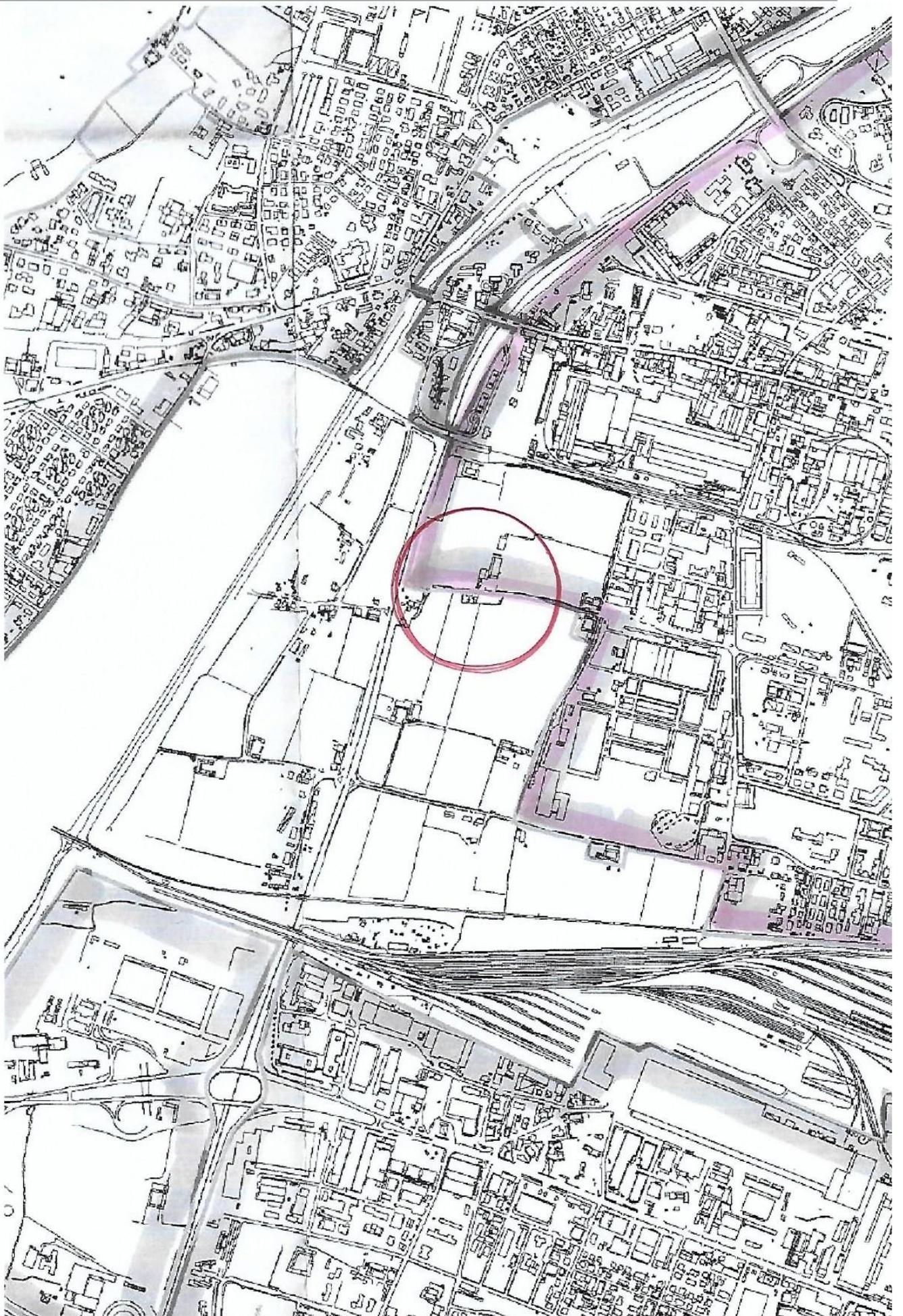
AGGIORNAMENTO DELLA DELIMITAZIONE DEL
CENTRO ABITATO
AI SENSI DELL'ART. 4 - COMMA 1 - DEL D. L.vo 30-04-1992 n.285
E AI SENSI DELLA LEGGE 765/1967
E DEL CENTRO EDIFICATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI
DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 22-10-1971 N . 865

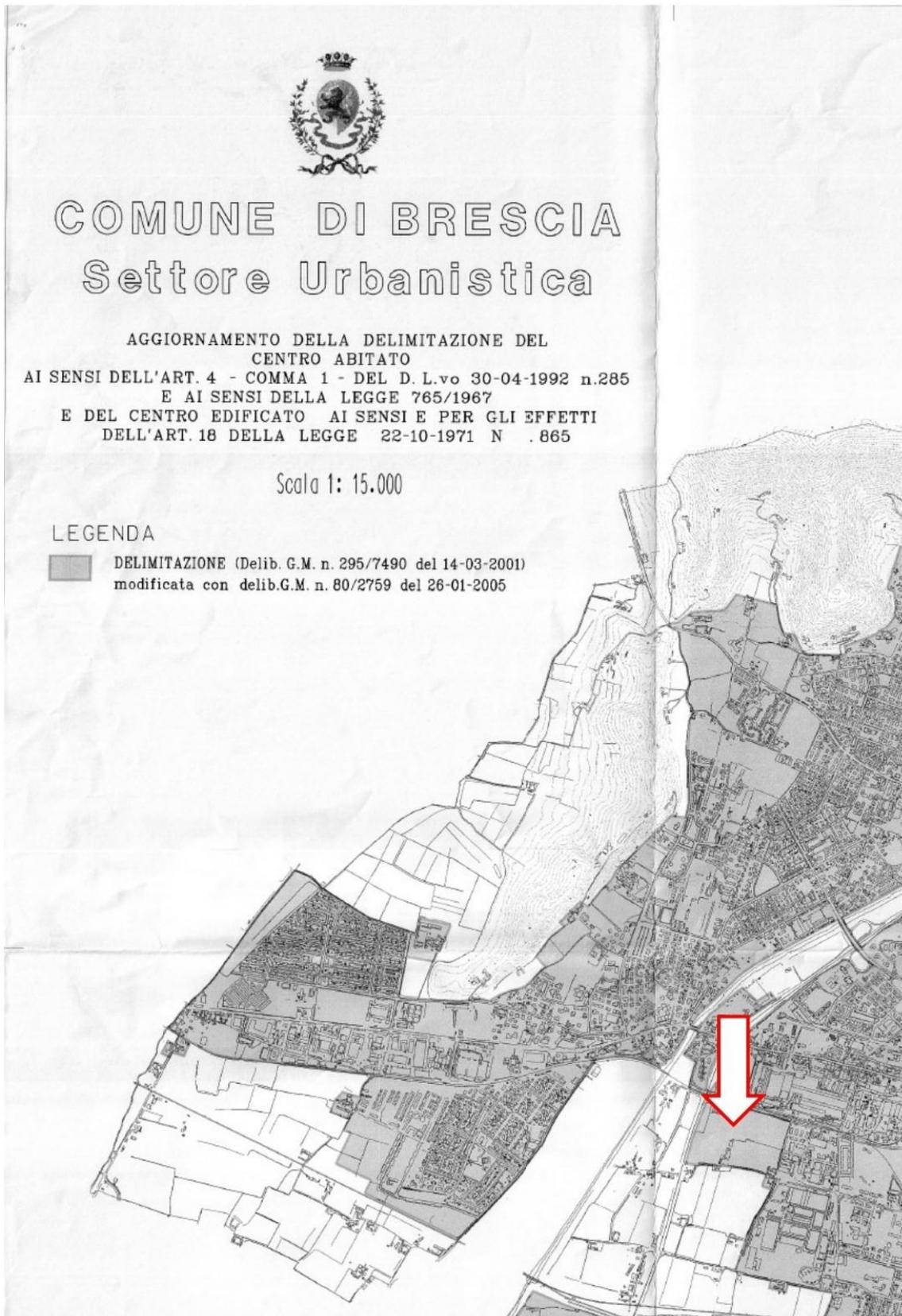
Scala 1: 15.000

LEGENDA

-  LIMITE ATTUALE (Delib. G.M. N.57/2645 del 26-01-2000)
-  AMPLIAMENTO DELLA DELIMITAZIONE







STRALCIO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE DI BRESCIA

Art. 85.

Aree di valore paesistico-ambientale Il PR individua le “Aree di valore paesistico-ambientale” ai sensi dell’art. 10 lettera c.) punto 2, della L.R. n.12/2005.

c. Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale (classificazione area ove è sito l’edificio)

(si distinguono nel medesimo art. 85 anche altri due sottogruppi **a.** Aree rurali periurbane(omissis) **b.** Aree di salvaguardia ambientale(omissis)

LINEE SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE DEL NUOVO O DELL’ESISTENTE

Finalità

Per tale aree, il PR individua specifiche politiche finalizzate alla tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici, nonché alla mitigazione degli impatti ambientali costituiti dalla prossimità di attività antropiche particolarmente significativi, nel rispetto comunque delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali.

Destinazioni d'uso

Il regime delle destinazione d’uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d’uso prevalente è Servizi limitatamente a “verde di mitigazione” (V5); sono ammesse le destinazioni a "Attività agricola limitatamente a “Esercizio di conduzione del fondo agricolo” (punto A.a art.27) e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5 (infrastrutture stradali) e M4 (percorsi ciclopedonali).

I distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all’interno delle rispettive fasce di rispetto e al servizio delle stesse infrastrutture, all’esterno dei perimetri dei PLIS delle Colline e sua estensione al Mella e delle Cave di Buffalora e San Polo, e secondo le modalità previste dal presente articolo.

Sono escluse tutte le altre attività.

Per le aree di salvaguardia e mitigazione ambientale classificate “Aree Agricole Strategiche” ai sensi del PTCP vigente, la destinazione d’uso prevalente è "Attività agricola limitatamente a “Esercizio di conduzione del fondo agricolo” (punto A.a art.27); sono ammesse le destinazioni a Servizi limitatamente a “verde di mitigazione” (V5) e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5 (infrastrutture stradali) e M4 (percorsi ciclopedonali).

I distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto e al servizio delle stesse infrastrutture, all'esterno dei perimetri dei PLIS delle Colline e sua estensione al Mella e delle Cave di Buffalora e San Polo, e secondo le modalità previste dal presente articolo.

Sono escluse tutte le altre attività.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso prevalente è quella agricola.

Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), "Attività direzionali", "Residenze", Attività Ricettive, **Attività artigianali di servizio (esclusa la riparazione di automezzi)**, e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali.

Interventi ammessi e modalità

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti diversi da "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione: qualora l'intervento tale intervento si attui mediante demolizione e ricostruzione, questa, qualora interessi immobili situate in aree sottoposte a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m., dovrà avvenire senza modifica di sagoma: l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, interventi di demolizione e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, purché finalizzati a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze.

E' altresì consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza. Il trasferimento dei diritti edificatori potrà avvenire anche in tempi e fasi successive l'intervento di demolizione e ripristino delle aree. I cambi di destinazione da "Attività Agricola" A.b, Abitazioni per i conduttori dei fondi, e A.c Attrezzature e infrastrutture" ad altre destinazioni ammesse sono consentiti esclusivamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

Alle aree di salvaguardia e mitigazione ambientale classificate "Aree Agricole Strategiche" ai sensi del PTCP vigente è attribuita la medesima edificabilità prevista per le aree agricole di cintura di cui alla lettera a) del precedente articolo 84; tali diritti edificatori peraltro possono essere esercitati esclusivamente su fondi inclusi in suddette aree agricole di cintura di cui alla lettera a) dell'art 84 e con le medesime modalità previste dalla norma.

Salvo quanto più sotto specificato, le alterazioni del suolo sono consentite solo se finalizzate ad usi agricoli.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli, nonché l'apertura di nuove cave e discariche.

Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale.

Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza eco sistemica, le architetture, e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione.

Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli.

E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà.

Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali (compresa la residenza agricola), previa attenta valutazione, circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali compatibili con il paesaggio.

La realizzazione dei distributori di carburante, qualora consentita, dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione e dovrà comunque garantire una compensazione del Valore ecologico, così come definito dal precedente art.40, in misura almeno doppia rispetto alla situazione esistente.

Art. 86.

Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Colline e sua estensione al Mella

Nelle aree di salvaguardia all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline di Brescia riconosciuto con deliberazione della Giunta Provinciale in data 22 novembre 2002 n. 547 vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia e potenziamento degli ambienti naturali e la valorizzazione dell'agricoltura. In tal senso viene promossa la riattivazione di pratiche agricole e selvicolturali.

La nuova edificazione, pertanto, e, più in generale, qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

Le destinazioni ammesse sono previste dal PR per ciascuna tipologia di area con le seguenti precisazioni.

Si intendono funzionali al Parco quelle attività che promuovono lo svolgimento di lavori manutentivi dei boschi e dei prati e la conservazione di produzioni agricole locali in modo economicamente ed ecologicamente sostenibile.

Sono quindi funzionali al Parco le attività agricole, di pastorizia, selvicoltura e attività connesse alla trasformazione dei prodotti derivanti da tali attività eseguite all'interno del PLIS delle Colline di Brescia. Possono essere funzionali al Parco anche attività ricettive e turistiche purchè secondarie e subordinate alle attività agricole e selvicolturali di cui sopra.

Previa valutazione del Consiglio Comunale potranno essere ammesse nuove costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività sopra indicate in base ai seguenti presupposti: – la presenza di un piano aziendale economicamente ed ecologicamente sostenibile, dal quale emerga quantità e qualità delle attività funzionali al Parco che l'azienda intende e può svolgere; – adeguati impegni registrati e trascritti da parte del proponente di vincolo di destinazione e, in caso di cessata attività o al venir meno della funzionalità dell'attività, di ripristino dei luoghi o cessione all'Amministrazione Comunale delle strutture realizzate: tali impegni dovranno essere contenuti in una Convenzione o Atto d'obbligo a cui è subordinato il Permesso di Costruire.

Le dimensioni e le caratteristiche dei fabbricati dovranno essere congrui rispetto al piano aziendale precisando che in via prioritaria dovranno essere utilizzate le strutture esistenti. Le nuove costruzioni saranno ammesse soltanto in presenza di strade di accesso preesistenti l'intervento.

I materiali da impiegare dovranno essere preferibilmente tali da facilitare le eventuali demolizioni.

Con analoghe procedure e modalità potranno essere autorizzati ampliamenti di edifici esistenti destinati a funzioni ricettive in attività alla data del 30/06/2011, con l'esclusione degli edifici storici e di pregio.

All'interno del Parco delle Colline l'Amministrazione Comunale, anche su proposta di privati, si riserva di promuovere Piani Attuativi, da approvare con specifica variante al PGT, finalizzati alla promozione di attività integrative rispetto alla prevalente attività agricola, con particolare riferimento ad attività di carattere ricreativo tendenti alla valorizzazione del parco ed alla sua integrazione nel sistema generale dei servizi pubblici previsti dal PGT.

L'area dell'ex Polveriera della Valle di Mompiano assume in tal senso il ruolo di caposaldo della rete verde fruitiva, questo anche grazie alla posizione di cerniera fra i luoghi della residenza e le aree a vocazione agro-naturalistica del Plis posti a nord della città. Il progetto di recupero dell'ex Polveriera, individuato fra le Nuove opere del Piano dei Servizi (V-PSall02), è quindi finalizzato alla promozione di attività ricreative e divulgative, che integrano quelle di salvaguardia e potenziamento dei valori naturali e valorizzazione dell'agricoltura, proprie del Plis.

Per le aree non edificate, oltre alle funzioni ludico-ricreative, è ammessa la destinazione agricola. Il recupero a tali fini degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza è condizionato ad una valutazione della Giunta Comunale della congruità delle funzioni insediate rispetto alla fruibilità e valorizzazione del Parco, nonché al rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati.

Tutela dei prati naturali

Mentre il bosco risulta già molto tutelato da normative specifiche (nazionale e regionale), il prato naturale (con particolare riferimento al prato arido), non risulta tutelato da alcuna legge.

Ciò costituisce un controsenso, dal momento che gli ambiti prativi sono considerati oggetto prioritario di tutela e conservazione dalla “Direttiva habitat” dell’Unione Europea. Occorre quindi ipotizzare delle misure di tutela speciale di questi ambiti almeno su scala comunale. Le misure devono andare nel senso di: - impedire il cambio di destinazione d’uso del suolo - impedire attività che modifichino l’assetto pedologico e idrogeologico del contesto o che disturbino o danneggino la cotica erbosa - favorire e incentivare attività che contribuiscono alla conservazione degli spazi prativi quali: pascolamento controllato di ovini o caprini gestito secondo precisi piani di pascolo predisposti dal Parco, operazioni di controllo del bosco e dell’arbusteto, ecc.

Qualsiasi manomissione del suolo deve rispettare i sentieri pedonali esistenti alla data di adozione del PGT, che, devono essere conservati e di cui deve essere garantito il libero transito.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti. I sentieri pedonali dovranno essere conservati nelle condizioni di percorribilità.

Estensione del Parco delle Colline al Mella Il PGT estende il Plis delle Colline alle aree del Mella interessate dal corridoio ecologico primario della Rete Ecologica Regionale, con l’obiettivo di salvaguardare e valorizzare le potenzialità di collegamento ambientale e fruitivo verso la Val Trompia a nord e il Parco Regionale del Monte Netto e la bassa pianura a sud.

Inoltre, in chiave metropolitana, esso rappresenta l’elemento strategico di connessione eco-fruitiva a ovest del capoluogo, tra le aree collinari pedemontane, le aree agricole di cintura urbana e il Plis delle Cave di Buffalora e San Polo. Le disposizioni per l’ambito del Parco già riconosciuto sono integrate dalle seguenti: L’obiettivo di salvaguardia ambientale è accompagnato da quelli più specifici di riqualificazione e controllo della qualità e quantità delle acque, riqualificazione delle situazioni di degrado, compreso l’inquinamento del suolo e il miglioramento della connessione ecologica e fruitiva dell’asta fluviale.

In particolare il potenziamento ecologico avviene attraverso progetti di approfondimento del disegno generale di rete ecologica del PGT, volti alla rinaturalizzazione del corso d’acqua e più in generale ad incrementare il valore naturalistico delle aree inserite nel corridoio ecologico, compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti.

La connessione fruitiva avviene attraverso la riqualificazione e la realizzazione di connessioni ciclopedonali l’ungo l’asta fluviale e in direzione degli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d’utenza del parco stesso, anche realizzando attraversamenti del fiume e delle

infrastrutture in modo coordinato con le deframmentazioni ecologiche. In tal senso i punti di accesso dovranno essere contraddistinti da ottimali condizioni di accessibilità, fruibilità e riconoscibilità, anche con la realizzazione di eventuali strutture leggere per l'interscambio, l'informazione e la ristorazione.

Gli interventi nel SIN Caffaro e le trasformazioni del PGT esterne al perimetro del Parco devono essere compatibili e coordinati con le presenti finalità estendendo le connessioni eco-fruitive alle aree urbane. Per le motivazioni sopra citate, compresa l'esiguità delle aree ancora libere in ambito urbano lungo l'asta del Mella, non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle sopra richiamate funzionali alla accessibilità e fruibilità del Parco.

NOTA A MARGINE A CONCLUSIONE DELL' ARGOMENTO " URBANISTICA "

Dopo aver letto le Norme Tecniche che regolano l' Attività Urbanistica / Edilizia dell'area su cui giace l'edificio oggetto di esecuzione , ad una mia specifica richiesta ad un Istruttore Tecnico del servizio SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) del Comune di Brescia ("**chi acquisisce il bene e la licenza di Carrozzeria all'asta può continuare in questa attività e come.....**") ha risposto il Responsabile del Settore Sportello Unico dell'Edilizia , Attività produttive e Attività Commerciali del Comune di Brescia ."**..... non può essere esercitata l' attività di autoriparatore se non tramite sub-ingresso in quanto in contrasto con le previsioni del vigente PGT Da disposizioni del Tribunale tuttavia emerge che detta attività è stata cessata con provvedimento di fallimento n.89/2021 del 1/08/2021 , pertanto il sub-ingresso non è possibile.....**" (**vedi risposta completa all'allegato n. 13b**)

E' pertanto vietato la riproposizione di una carrozzeria per autovetture sul medesimo sito.

Sono invece concesse altre e svariate attività : come logico sia ,data la destinazione di zona ed il vincolo paesistico apposto per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazioni d'uso prevalente è quella agricola.

Sono ammessi comunque "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), "Attività direzionali", "Residenze", Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa la riparazione di automezzi), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 1173., in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: Difformità dal Permesso di Costruire in Sanatoria e del 26 maggio 2008 N.136 Stat e. N. 003832/06 P.G

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

Come detto in Relazione è possibile sanare (se non si può demolire la parte di fabbricato edificata in difformità) pagando una sanzione di Euro 59.015,13

oppure

demolendo la parte di fabbricato edificata in difformità e pagando una sanzione Amministrativa L'importo massimo applicabile secondo le direttive contenute nel DPR 380/01 , sezione II Sanzioni articoli 30 e segg. è di di euro 20.000,00

4.3 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 109 Sezione NCT Particella 74

X Sub. 3 categoria C/3 classe 3 consistenza 595 m2 Rendita € 1.106,25

(X Sub. 4 categoria F/1 consistenza 127m2 Rendita € 0) E' DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BRESCIA

Elenco documentazione visionata :

- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Corrado Defendi in data 31 ottobre 2003 Repertorio n.26452 e Raccolta n. 8165 Trascritto a Brescia in data 21 novembre 2003 Rep generale n. 58148 e Rep. particolare n. 35427 riguardante il mappale 74 sub. 1 , catasto fabbricati , a seguito di Denuncia di Variazione N.34286.1/2003 dl 19 settembre 2003 (prot. n. 264367)
- FRAZIONAMENTO **vedi allegato n 35d** del 18 settembre 2006 Pratica N. BS0231946 in Atti dal 18/09/2006 (n. 231946 .1/2006) .Parte del mappale n.74 viene frazionato in particella n.165 di mq. 100 e con DOCFA BS0307136 del 22/11/2006 la particella 165 viene subalternata in :

subalterno 1	via rose	snc	piano terra	AREA URBANA MQ 85
subalterno 2	via rose	snc	piano terra	AREA URBANA MQ.15

- ATTO DI "PERMUTA" (E POSSIBILITÀ DI EDIFICAZIONE A CONFINE PER I CONFINANTI) In data 28 febbraio 2008 Notaio Defendi Corrado in Brescia, Repertorio n.47350 Raccolta 14372 stipulato in Brescia in data 7 febbraio 2008 , registrato presso Agenzia Entrate Brescia 2 in data 21 febbraio 2008 n. 2811 serie IT e Trascritto a Brescia il 26 febbraio 2008 ai Numeri N. 9239 Reg.Gen. e N. 5632 Reg. Part. (**vedi allegato n 36d**)
- DECRETO di ESPROPRIO n.13/09 PG 70823 del 16 dicembre 2009 Registrato a Brescia in data 22 dicembre 2009 serie 3 V trasferisce definitivamente a favore del Comune di Brescia gli Immobili di Proprietà della Società --- OMISSIS --- Italia spa ubicati in Brescia e così identificati catastalmente: NCTR di BRESCIA foglio 109 mappale 165 (ex 74 parte)ente urbano di mt. 100 identificato in catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT

foglio 109 particella 65 sub 1 . Area urbana di mq.84 .Il presente decreto è stato prima di ora eseguito a seguito di immissione in possesso avvenuta in data 2' ottobre 2005 per effetto del trascrivendo decreto. Gli immobili sono acquisiti al patrimonio demaniale del Comune di Brescia (**vedi allegato n 37d**)

- Atto di compravendita Notaio Guido Cirilli del 18settembre 2015 Repertorio n 31327 Raccolta n. 13617 Registrato a Brescia il 23/09/2015 al N. 35047 serie IT e trascritto a Brescia in data 23/09/2015 N.32024 Reg Gen. e N. 20562 Reg.Part. fra --- OMISSIS --- (ITALIA) spa con sede in Brescia Via Pietro Nenni civico n.18 iscritta al Registro delle Imprese con il numero di codice fiscale --- OMISSIS ---ed al numero --- OMISSIS --- del R.E.A. , Partita I.V.A. --- OMISSIS --- che interviene con il suo procuratore speciale della Società Sig. --- OMISSIS ---nato a Caravaggio (bg) il giorno 11 giugno 1958 e domiciliato pr la carica in Brescia Via Pietro Nenni civico n. 18 e --- OMISSIS --- nato a Brescia il --- OMISSIS --- domiciliato per la carica presso la Sede sociale , che interviene al presente atto nella qualità di socio accomandatario e quindi in rappresentanza della società --- OMISSIS ---.con sede in Brescia Via Rose 24 iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.di Brescia con il numero di Codice Fiscale --- OMISSIS --- (**vedi allegato 38d**)

VISURE STORICHE TERRENI E FABBRICATI MAPPAL E 74 SUBLATERNI 1 / 2 / 3 / 4

VISURE STORICHE MAPPAL E 165

ISPEZIONI AI MAPPALI 74 E 165

(**vedi allegato 39d**)

DOCFA PRESENTATI A RIFERIMENTO DEGLI ATTI DI CUI SOPRA

(**vedi allegato 40d**)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti

MOTIVAZIONI

L'esame della identificazione catastale dalle Banche Dati Fabbricati e Terreni dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio, della particella e dei subalterni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 469/2021 ha portato ad evidenziare degli errori sulla identificazione della proprietà oggetto per l'appunto della Esecuzione.

La Banca Dati fabbricati ha un percorso in cui il Mappale originario n. 74 doveva portare alla chiusura della particella alla Banca Dati Terreni , PARTITA SPECIALE, cosa che non si è verificata.

Questo ha creato n. 2 differenti identificazioni numeriche sulla stessa identica perimetrazione.

Il subalterno 4 erroneamente ancora attribuito quale proprietà della --- OMISSIS --- è dovuto ad un errore nella trascrizione del Decreto di Esproprio nella quale si riporta la particella soppressa (165 sub 1) e non la particella derivata dal DOCFA Prot. BS0209610 del 29/05/2009 tipo mappale n. 116513 del 26/03/2009 ; quindi si è generato un esito negativo della Voltura del decreto di Esproprio e quindi la particella non è mai stata intestata al Comune di Brescia

Come conseguenza il Notaio Rogante l'Atto di Compravendita del 18 settembre 2015 Repertorio n 31327 Raccolta n. 13617 Registrato a Brescia il 23/09/2015 al N. 35047 serie IT e trascritto a Brescia in data 23/09/2015 N.32024 Reg Gen. e N. 20562 Reg.Part. ha inserito il subalterno 4 del mappale 74 non verificando la provenienza

4.4 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza (Vedi all'allegato n. 38d)

Atto di compravendita Notaio Guido Cirilli del 18 settembre 2015 Repertorio n 31327 Raccolta n. 13617 Registrato a Brescia il 23/09/2015 al N. 35047 serie IT e trascritto a Brescia in data 23/09/2015 N.32024 Reg Gen. e N. 20562 Reg.Part.

fra

--- OMISSIS --- (ITALIA) spa con sede in Brescia Via Pietro Nenni civico n.18 iscritta al Registro delle Imprese con il numero di codice fiscale --- OMISSIS --- ed al numero --- OMISSIS --- del R.E.A. , Partita

I.V.A. --- OMISSIS --- che interviene con il suo procuratore speciale della Società Sig. --- OMISSIS --- nato a Caravaggio (bg) il giorno 11 giugno 1958 e domiciliato pr la carica in Brescia Via Pietro Nenni civico n. 18

e

--- OMISSIS --- nato a Brescia il --- OMISSIS --- domiciliato per la carica presso la Sede sociale , che interviene al presente atto nella qualità di socio accomandatario e quindi in rappresentanza della società

--- OMISSIS ---.con sede in Brescia Via Rose 24 iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.di Brescia con il numero di Codice Fiscale --- OMISSIS ---

X Quota di proprietà **100/100**

Condizioni limitanti

X Servitù

In data 7 febbraio 2008 presso il Notaio Defendi Corrado in Brescia, Repertorio n.47350 Raccolta 14372 , è stipulato in Brescia , Atto di "Permuta" (possibilità di edificazione a confine per entrambi i confinanti) registrato presso Agenzia Entrate Brescia 2 in data 21 febbraio 2008 n. 2811 serie IT e Trascritto a Brescia il 26 febbraio 2008 ai Numeri N. 9239 Reg.Gen. e N. 5632 Reg. Part. (**vedi allegato n. 36d**)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero alla data della consegna della Relazione Peritale

X Occupato Senza Titolo durante le fasi della rilevazione

Vedo Ordinanza Atto di rilascio da parte del Tribunale di Brescia del 3 febbraio 2022 n. 1115

(Vedi all'allegato n. 11b)

NOTA BENE

Secondo le ricerche effettuate dallo scrivente gli estremi catastali riportati nella esecuzione e riportati nell'Atto di Compravendita Notaio Guido Cirilli del 18settembre 2015 Repertorio n 31327 Raccolta n. 13617 Registrato a Brescia il 23/09/2015 al N. 35047 serie IT e trascritto a Brescia in data 23/09/2015 N.32024 Reg Gen. e N. 20562 Reg.Part
non corrispondono alla medesima proprietà come già ampiamente trattato nel capitolo della rispondenza catastale (pag.61 / 62 / 63)

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

- ➡ ATTO DI "PERMUTA" (E POSSIBILITÀ DI EDIFICAZIONE A CONFINE PER I CONFINANTI) In data 28 febbraio 2008 Notaio Defendi Corrado in Brescia, Repertorio n.47350 Raccolta 14372 stipulato in Brescia in data 7 febbraio 2008 , registrato presso Agenzia Entrate Brescia 2 in data 21 febbraio 2008 n. 2811 serie IT e Trascritto a Brescia il 26 febbraio 2008 ai Numeri N. 9239 Reg.Gen. e N. 5632 Reg. Part. (**vedi allegato n. 36d**)

- ➡ AREA soggetta anche al vincolo **ESTENSIONE PLIS DELLE COLLINE (regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione art.86)**

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

.

Alla data della stesura della presente perizia non vi sono ulteriori note oltre a quelle riportate nella Certificazione Notarile Ventennale

7. Analisi estimativa

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini per la ricerca di un valore medio previsionale ordinario. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione sono:

- i Vincoli Ambientali e Paesaggistici che limitano eventuali interventi edilizi
- il dubbio se demolire la parte "abusiva " del bene previ accordi con l'Amministrazione Comunale di Brescia, anche per quanto riguarda una piccola sanzione monetaria da "contrattare" fra le parti, oppure se optare per l' Applicazione dell' Art 34 comma 2 , con il pagamento , quale sanzione ,del doppio dell' aumento di valore del bene , riferito alla parte abusiva.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'Immobile staggito :

- ➡ Dato che : Non sono stati recuperati Atti di Compravendita aventi per oggetto immobili dalle stesse caratteristiche tipologiche e costruttive simili per avere più riferimenti comparabili/parametrici

è stato applicato il seguente criterio di valutazione : ci si è rifatti alle valutazioni tabellari di due enti che tengono monitorato il mercato immobiliare : Il Borsino della Camera di Commercio di Brescia e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, entrambi riportanti Valori Commerciali.

Il riferimento che prendo in considerazione è il seguente :Immobili di tipo Produttivo/ Laboratori per gli edifici di Piano Terra con i relativi accessori e ad immobili equiparabili a terziario/abitativo per l'edificio sopralzato di Piano Primo

Il Borsino della Camera di Commercio per la Zona Ovest di Brescia (da via Pascoli a Via Valle-Camonica) periodo temporale 2021 , riporta valori residenziali/ terziario di Euro 1.785,00 /1.950,00, mentre per l'area Ovest di Brescia presenta un valore per edifici produttivi di euro/mq 720,00 / 800,00.

L'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2021 per la medesima zona, che definisce C3-Semicentrale Via Milano / Fiumicello , propone una valutazione Abitativo/terziario di Euro/mq.1.450,00 /1.800,00

L'Agenzia delle Entrate non produce valori per quanto riguarda gli edifici Produttivi nella zona C3 vista sopra, ma propone valori per zona limitrofa definita E1 Suburbana / Oltre Mella /Violino di Euro 580,00 / 670,00

Consultate anche due Agenzie Immobiliari in zona Porta Milano e quartiere Cesare Abba ,ritengo che il Valore Commerciale congruo di base per edifici nuovi della stessa tipologia costruttiva e distributiva sia di Euro/mq 650,00 per gli edifici produttivi di Piano Terra e di Euro/mq 1.500,00 per l'edificio di Piano Primo; a queste valutazioni di base sono stati applicati coefficienti correttivi

A questi valori base sono stati applicati i coefficienti correttivi e/o di omogenizzazione fra cui anche la vetustà degli edifici, per la quale ho preso a riferimento i valori riportati dalla rivista "" Il Consulente Immobiliare"" edito dal Sole 24 Ore

Coefficiente di Piano : 1 per il Piano Terra - 0,95 per il Piano Primo

Coefficiente d'uso : 1 Per Edificio Principale 0,50 per accessorio

Ubicazione nel territorio: facilmente raggiungibile per presenza di numerose vie di comunicazione
1,10

Vincoli paesistici per eventuali interventi edilizi : 0,90

Vetustà : 0,65 per parte di edifici costruiti ante 1967 -- costruiti dopo il 1967 0,75

SUPERFICI COMMERCIALI				VALUTAZIONE							TABELLA N. 5
PIANO PRIMO				Superficie Piano	Coeff. d'uso destinaz	Ubicazion nel territorio	Vetustà	Vincoli paesistici per interventi edifi	Prezzo base mq/anno	Valore	
1	Locale tecnico	MQ	21,66	21,66	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	20.824,21
2	Servizio igienico	MQ	6,71	6,71	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	6.454,18
3	Magazzino Minuterie	MQ	14,33	14,33	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	13.783,67
4	Deposito rottami da smaltire	MQ	13,65	13,65	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	13.129,59
5	Deposito rottami da smaltire	MQ	14,51	14,51	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	13.956,81
6	Ingresso Disimpegno	MQ	24,34	24,34	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	23.432,04
7	Disimpegno	MQ	4,17	4,17	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	4.011,02
8	Locale tecnico	MQ	19,77	19,77	0,95	1	1	0,75	0,90	1.500,00	19.006,27
11	Copertura sopra rip. p.t. inte ma cap	Mq	9,44	non calcolato ai fini valutazione							
12	Copertura sop. Uff e bagno int c apo	Mq	20,60	non calcolato ai fini valutazione							
TOTALE SUPERFICIE lorda pavimento AL PIANO PRIMO			MQ	119,14							114.597,79
9	Balcone	MQ	34,93	34,93	0,95	0,3	1	0,75	0,90	1.500,00	10.079,49
10	SCALA ACCESSO AL 1° Piano	MQ	10,01	10,01	0,95	0,3	1	0,75	0,90	1.500,00	2.888,51
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORIE AL PIANO PRIMO			MQ	44,94							12.968,00
			164,08	VALORE COMPLESSIVO DEL BENE A PIANO PRIMO							EURO: 127.565,79

SUPERFICI COMMERCIALI				VALUTAZIONE								TABELLA 4	
PIANO TERRA				Superficie	Coeff.	Coeff.	Ubicazione	Vetustà	Vincoli	Prezzo	Valore		
				piano	d'uso	nel	territorio	paesistici	base				
					destinaz			per interventi	mq/euro				
								ediizi					
1	Capannone Copertura a volta	MQ	249,42	249,42	1	1	1,10	0,65	0,90	650,00	104.326,15		
2	Capannone Copertura Piana	MQ	136,18	136,18	1	1	1,10	0,65	0,90	650,00	56.960,69		
3	Cavedio Coperto	MQ	28,21	28,21	1	0,5	1,10	0,75	0,90	650,00	6.807,43		
4	Area ove giace Forno in disuso	MQ	29,82	29,82	1	1	1,10	0,75	0,90	650,00	14.391,88		
5	Accettazione Veicoli	MQ	38,05	38,05	1	1	1,10	0,75	0,90	650,00	18.363,88		
6	Accettazione Veicoli	MQ	40,54	40,54	1	1	1,10	0,75	0,90	650,00	19.565,62		
7	Magazzino	MQ	12,89	12,89	1	0,5	1,10	0,75	0,90	650,00	3.110,52		
8	Magazzino	MQ	21,30	21,30	1	0,5	1,10	0,75	0,90	650,00	5.139,96		
9	Area ove giace forno in uso	MQ	35,55	35,55	1	0,5	1,10	0,75	0,90	650,00	8.578,66		
10	Deposito vernici	MQ	20,20	20,20	1	0,5	1,10	0,75	0,90	650,00	4.874,51		
11	Magazzino	MQ	23,96	23,96	1	0,5	1,10	0,75	0,90	650,00	5.781,85		
TOT. Superficie lorda PianoTerra		MQ.	636,12								247.901,14		
12	Cortile interno	Mq.	115,88			0,1				650,00	7.532,20		
TOTALE SUPERFICIE OCCUPATA DI PIANO TERRA		MQ	752,00										
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE A PIANO TERRA										EURO	255.433,34		
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE A PIANO PRIMO										EURO	127.565,79		
VALORE COMPLESSIVO TOTALE DEL BENE										EURO	382.999,13		

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 109 Sezione NCT Mappale 74 sub 3

categoria C/3 classe 3 consistenza 595 m2 Rendita € 1.106,25

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 382.999,13** diconsì

Euro trecentoottantaduemilanovecentonovantanove/13

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene

quantificato in **€ 344.699,22** diconsì Euro trecentoquarantaquattroseicentonovantanove/22

RIEPILOGO

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE A PIANO TERRA		EURO	255.433,34
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE A PIANO PRIMO		EURO	127.565,79
VALORE COMPLESSIVO TOTALE DEL BENE		EURO	382.999,13
	MENO 10%	EURO	38.299,91
VALORE DEL BENE DA PORRE IN ASTA			344.699,22
ed inoltre per chi partecipa all' Asta deve prendere in considerazione a seconda la scelta che effettuerà in merito alle difformità riscontrate che , concordatamente con Amministrazione Comuneale di Brescia potrà decidere se optare per una delle due seguenti opzioni :			
1) SANZIONE AMMINISTRATIVA DA CORRISPONDERE (se il Comune di Brescia accetta la non demolizione dei fabbricati costruiti in difformità dal Permesso di Costruire) oppure in alternativa			
		EURO	59.015,13
2) demolizione dei fabbricati edificati in difformità del Permesso di costruire più sanzione Amministrativa per un massimo di euro			
			20.000,00

NB .Come già ampiamente argomentato il bene catastalmente identificato :

Foglio 109 Sezione NCT Mappale 74 Sub. 4 categoria F/1 consistenza127m2

Rendita € 0

NON APPARTIENE ALLA PROPRIETA' DELLA --- OMISSIS ---

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALBERTO EUGENIO GILBERTI

Iscritto all'Ordine Architetti di Brescia al n. 1173

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

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____ 

Data rapporto valutazione: 26 /05/2022_____

10. ALLEGATI

ALLEGATO	1A	INCARICO	DA PAG	1	A PAG	9
ALLEGATO	2A	GIURAMENTO	DA PAG	10	A PAG	11
ALLEGATO	3A	ACCESSO AGLI ATTI COMUNE BRESCIA	DA PAG	12	A PAG	15
ALLEGATO	4A	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	DA PAG	16	A PAG	17
ALLEGATO	5A	NOMINA CUSTODE, SOPRALLUOGO CONGIUNTO E VERBALE	DA PAG	18	A PAG	21
ALLEGATO	6A	ACCESSO AGLI ATTI VIGILI DEL FUOCO	DA PAG	22	A PAG	24
ALLEGATO	7A	ACCESSO AGLI ATTI COMUNE BRESCIA PER ESPROPRIO	DA PAG	25	A PAG	26
ALLEGATO	8A	CHIARIMENTO VIGILI DEL FUOCO	DA PAG	27	A PAG	29
ALLEGATO	9A	RICHIESTA CONTRATTO LOCAZIONE AGENZIA ENTRATE	DA PAG	30	A PAG	33
ALLEGATO	10A	INCONTRO TECNICO DI TURNO COMUNE DI BRECIA	DA PAG	34	A PAG	35
ALLEGATO	11B	ORDINANZA TRIBUNALE RILASCIO IMMOBILE	DA PAG	1	A PAG	10
ALLEGATO	12B	RICHIESTA CHIARIMENTO UFFICIO SUAP COMUNE DI BRESCIA	DA PAG	11	A PAG	14
ALLEGATO	13B	RISPOSTA RESPONSABILE UFFICIO SUAP	DA PAG	15	A PAG	16
ALLEGATO	14B	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEL BENE MAPPE GOOGLE	DA PAG	17	A PAG	19
ALLEGATO	15B	ESTRATTO MAPPA	DA PAG	20	A PAG	22
ALLEGATO	16B	DIMNSIONI LOCALI PIANO TERRA E PIANO PRIMO	DA PAG	23	A PAG	25
ALLEGATO	17B	PRIMA SANATORIA 1986	DA PAG	26	A PAG	32
ALLEGATO	18B	AGIBILITÀ 1986	DA PAG	33	A PAG	35
ALLEGATO	19B	RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE AMPLIAMENTO E SOVRALZO	DA PAG	36	A PAG	55
ALLEGATO	20B	DIFFORMITA' NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	DA PAG	56	A PAG	59
ALLEGATO	21C	ATTO NOTAIO EDIFICAZIONE A CONFINE	DA PAG	1	A PAG	26
ALLEGATO	22C	INTEGRAZIONE PROGETTO A RICHIESTA DEL COMUNE	DA PAG	27	A PAG	29
ALLEGATO	23C	MEMORIA RESPONSABILE EDILIZIA PRIVATA COMUNE DI BRESCIA	DA PAG	30	A PAG	31
ALLEGATO	24C	INTEGRAZIONE PROGETTO A RICHIESTA DEL COMUNE	DA PAG	32	A PAG	34
ALLEGATO	25C	RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	DA PAG	35	A PAG	37
ALLEGATO	26C	DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'	DA PAG	38	A PAG	43
ALLEGATO	27C	RAPPRESENTAZIONE CRONOLOGICA EDIFICAZIONE SUL SITO	DA PAG	44	A PAG	45
ALLEGATO	28C	STATO DI FATTO ATTUALE DEL BENE PIANO TERRA E PIANO PRIMO	DA PAG	46	A PAG	47
ALLEGATO	29C	STATO DI FATTO ATTUALE DEL BENE PROSPETTI E SEZIONI	DA PAG	48	A PAG	49
ALLEGATO	30C	CONFRONTO GRAFICO PIANO TERRA E PIANO PRIMO ATTUALE CON IL PROGETTO 2008	DA PAG	50	A PAG	51
ALLEGATO	31D	CONFRONTO GRAFICO PROSPETTI E SEZIONI ATTUALE CON IL PROGETTO 2008	DA PAG	1	A PAG	2
ALLEGATO	32D	TAVOLE GRAFICHE DESTINAZIONI E SUPERFICI	DA PAG	3	A PAG	5
ALLEGATO	33D	RAFFRONTO DATI DI PROGETTO 2008 E SITUAZIONE ATTUALE	DA PAG	6	A PAG	7
ALLEGATO	34D	ESTRATTI DI PGT	DA PAG	8	A PAG	21
ALLEGATO	35D	FRAZIONAMENTO AREA SU CUI GIACE L'INSEDIAMENTO	DA PAG	22	A PAG	42
ALLEGATO	36D	ATTO NOTARILE EDIFICAZIONE A CONFINE	DA PAG	43	A PAG	67
ALLEGATO	37D	DECRETO D'ESPROPRIO AREA SU CUI GIACE L INSEDIAMENTO PER ALLARGAMENTO VIA ROSE	DA PAG	68	A PAG	74
ALLEGATO	38D	ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA DEL BENE IN ESECUZIONE	DA PAG	75	A PAG	87
ALLEGATO	39D	VISURE ED ISPEZIONI CHE RIGUARDANO IL MAPPALE 74 E SUB. ED IL MAPP.165	DA PAG	88	A PAG	141
ALLEGATO	40D	DOCFA 2003 E 2009	DA PAG	142	A PAG	146
ALLEGATO	41E	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	DA PAG		A PAG	