

TRIBUNALE DI BRESCIA

**CONCORDATO PREVENTIVO: GIACINTO RIVADOSSI
S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**

GIUDICE DELEGATO : DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. STEFANO MIDOLO

PERIZIA DI STIMA



Brescia, 24.08.2009

PREMESSE

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato dott. Raffaele Del Porto con provvedimento in data 14.07.2009 nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima degli immobili di proprietà della soc. Giacinto Rivadossi spa in liquidazione con sede in Agnosine c.f. 00283320174.

Successivamente il sottoscritto si recava in Comune di Agnosine dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima; eseguito sopralluogo, acquisiti tutti gli elementi e le informazioni necessarie, completati tutti gli accertamenti, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione per una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale; inoltre il mercato immobiliare nel Comune di Agnosine attraversa una stagnazione notevole dovuta a scarsità della domanda e abbondanza di offerta sia per immobili produttivi che residenziali con inevitabile riduzione dei prezzi. La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

1)IMMOBILE RESIDENZIALE IN AGNOSINE (BS) via Roma 92 e via Fontana Trebbio 13/15 (fotografie da 1 a 15)

Trattasi di complesso residenziale con autorimessa, giardino e corte



pertinenziali.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. a seguito di impianto meccanografico del 30/06/1987, di variazione del 05/05/2006 n. 43980.1/2006 come segue:

Comune di Agnosine

Foglio 1

<u>mapp.3362/4</u>	via F. Trebbio pS1 cat.C/6 cl U mq.65	RC€ 43,64
<u>mapp.182/8</u>	via Roma pS1, T, 1, 2 cat.A/2 cl.3 vani 15	RC€ 619,75
<u>mapp.182/10</u>	via F. Trebbio pS1, cat.A/2 cl.2 vani 5	RC€ 175,60
<u>mapp.182/11</u>	via Roma pT, 1, cat.A/2 cl.3 vani 6	RC€ 247,90
<u>mapp.182/9</u>	via F. Trebbio pT cat.A/2 cl. 2 vani 3,5	RC€ 122,92
<u>mapp.182/12</u>	via F. Trebbio pS1 cat.C/6 cl 2 mq 12	RC€ 9,92
<u>mapp.182/13</u>	parti comuni	
<u>mapp.182/14</u>	parti comuni	
<u>mapp.182/15</u>	parti comuni	

e al catasto terreni come segue:

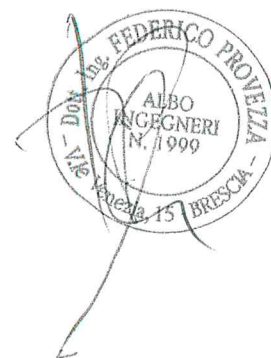
Comune di Agnosine

Foglio 9

<u>mapp.181</u>	seminativo arboreo cl 2, 848 mq	RD € 3,50, RA € 1,97
------------------------	---------------------------------	----------------------

DESCRIZIONE

Trattasi di casa padronale di antica origine con ampia corte, giardino retrostante ed autorimesse sita nel centro abitato del Comune di



Agnosine con accesso pedonale da via Roma e carraio da via Fontana Trebbio. L'edificio di forma ad L, si sviluppa su 4 piani di cui uno seminterrato per complessivi 1.060 mq commerciali circa. L'edificio è stato suddiviso in 4 unità abitative (mappale 182 sub 8, 9, 10, 11) con parti comuni (giardino mappale 181, corte interna mappale 182 sub 13, 14, 15) ed autorimesse (mappale 182 sub 12, mappale 3362 sub 4).

Unità abitativa mappale 182 sub 8: l'unità, termo autonoma con caldaia murale a gas metano, si sviluppa su 4 piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano sottotetto) per complessivi 815 mq circa, è dotata di ascensore ed è così disposta:

- al piano seminterrato (fotografia 8) sono realizzati cantine (circa 107 mq) a cui si accede direttamente dalla corte interna, con pavimento in battuto di cemento, soffitto a volta, serramenti in legno e vetro semplice; un locale adibito a chiesetta (circa 45 mq fotografia 7) a cui si accede direttamente dalla corte interna con pavimento in marmettoni, soffitto a volta pareti intonacate e serramenti in legno e vetro semplice; un locale adibito a lavanderia (circa 37 mq) con pavimento piastrellato e in marmettoni, pareti intonacate, serramenti in legno e vetro semplice a cui si accede direttamente dalla corte interna o dall'appartamento soprastante mediante scala interna finita in marmo;
- al piano terra (circa 285 mq) sono ricavati locali adibiti a veranda



(con bifore che si affacciano sulla corte interna), cucina (piastrelle a pavimento e a parete), sala da pranzo con camino e pavimento in marmettoni), sala con pareti tappezzate;

- al piano primo (circa 185 mq) sono ricavati locali adibiti a sala, camera, bagno, ripostiglio; questi locali sono stati oggetto di ristrutturazione con finiture di pregio (pavimento in piastrelle, serramenti in legno e vetrocamera, pareti intonacate e piastrellate per il bagno); la zona mansardata (fotografie 13-14) ha soffitto con travi a vista; il piano è completato con balconi (circa 13 mq);
- il piano sottotetto (fotografia 15) di circa 140 mq è al rustico ed è adibito a soffitta di altezza da ml.2,00 a 3,50.

Unità abitativa mappale 182 sub 9: l'unità, termo autonoma con caldaia murale a gas metano, si sviluppa su 2 piani (piano seminterrato, piano terra) per complessivi 145 mq circa così disposto:

- al piano seminterrato è realizzata una cantina (circa 20 mq) a cui si accede direttamente dalla corte interna, con pavimento in piastrelle, serramenti in legno e vetro semplice;
- al piano terra (circa 100 mq) sono ricavati locali adibiti a corridoio, cucina, camera e bagno; le finiture sono tipiche degli anni sessanta con pavimento in marmettoni pareti intonacate, serramenti in legno e vetro semplice, caloriferi in ghisa; il piano è completato dalla scala esterna di accesso dalla corte e dal balcone (circa 30 mq complessivi) con ringhiera in ferro e



pavimento in gres;

L'unità abitativa è oggetto di usufrutto vitalizio a favore di Formenti Giuseppe nato il 09.08.1937 ad Agnosine e Pasinetti Maria Lucia nata il 13.12.1939 a Preseglie.

Unità abitativa mappale 182 sub 10: l'unità, termo autonoma con caldaia murale a gas metano, si sviluppa su 1 piano (piano seminterrato) per complessivi 102 mq circa distribuiti in 6 locali e vi si accede da via Fontana Trebbio. è caratterizzata da finiture tipiche degli anni sessanta con pavimento in marmettoni, pareti intonacate o tappezzate, serramenti in legno e vetro semplice, caloriferi in ghisa.

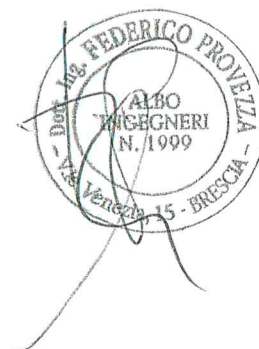
Attualmente l'unità è oggetto di contratto di locazione.

Unità abitativa mappale 182 sub 11: l'unità, termo autonoma con caldaia murale a gas metano, si sviluppa su 1 piano (piano primo) per complessivi 193 mq circa distribuiti in 6 locali; è caratterizzata da finiture tipiche degli anni sessanta con pavimento in marmettoni e graniglia, pareti intonacate o tappezzate, serramenti in legno e vetro semplice, caloriferi in ghisa.

Le unità abitative sub 11 e sub 8 (al piano terra) sono difformi rispetto alle schede catastali per diversa distribuzione interna.

I sub 13, 14 e 15 rappresentano:

- sub 13 sito a piano terra è l'atrio d'ingresso (circa 25 mq);
- sub 14 sito al piano seminterrato è il corridoio di accesso alle cantine (circa 60 mq);



- sub 15 sito al piano seminterrato è la corte interna tenuta a verde (circa 270 mq)

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate ed i serramenti esterni sono in legno; la copertura è a doppia falda con tetto in legno e coppi; il giardino che si affaccia su via Roma in pendenza e piantumato con vialetto di accesso.

L'autorimessa (mappale 182 sub 12 fotografia 5) è sita all'interno della corte ed è dotata di porta basculante in lamiera.

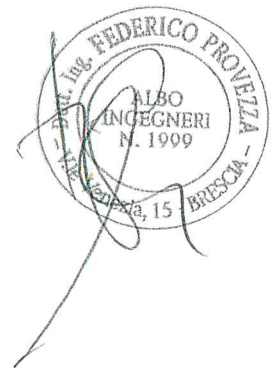
L'autorimessa (mappale 3362 sub 4), con pavimento in battuto di cemento e pareti al rustico, costituisce il piano seminterrato di un altro edificio a cui si accede da via Fontana Trebbio.

Le unita' immobiliari sub 9 e 10 necessitano di opere di ristrutturazione e rifacimento di finiture e impianti; le unita' sub 8 e 11 presentano buono stato di manutenzione anche se con finiture datate.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato edificato precedentemente al 1967. Dall'accesso agli atti depositati presso gli uffici comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 120/2470 del 03/10/1963: licenza per la costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uffici e abitazione privata, da erigersi sui mappali n. 30, 3027, 182, 185 nel Comune di Agnosine
- licenza di costruzione n. 233 del 02/05/1969 relativa alla



sistemazione del tetto e degli interni dell'edificio sito in via Roma
32.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente classifica l'area come 3B2 (3. categoria storico ambientale: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni; B. categoria tipologia: edifici a cortina; 2. categoria funzionale: residenza). Nello specifico l'immobile è individuato dalla scheda n. 84 (grado di operatività 3B2) nella quale l'unico vincolo previsto è la conservazione delle colonne presenti in giardino.

PROVENIENZA

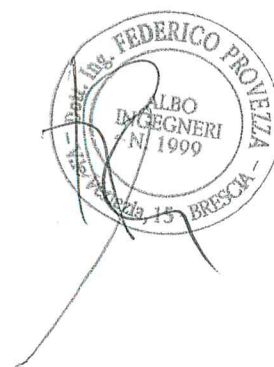
L'immobile è pervenuto per atto di compravendita notaio Zichichi del 10.10.2007 rep.87612/13039 trascritto a Brescia il 21.11.2007 n.9073/5718

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Agnosine;



- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

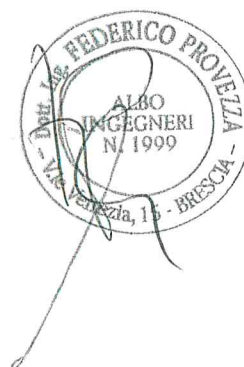
Si deve innanzi tutto evidenziare che esiste una differenza tra il valore patrimoniale dell'immobile, cioè il valore calcolato sulla base dei valori medi correnti nella zona per immobili simili, ed il valore di realizzo, quest'ultimo sicuramente inferiore vista la situazione economica generale e la particolare scarsità di domanda nel Comune di Agnosine.

Il valore patrimoniale dell'immobile è stimabile a corpo in complessivi € 675.000,00;

il valore di realizzo, calcolato in base ai correnti valori di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, dell'attuale recessione economica con stagnazione della domanda e flessione dei prezzi, è stimabile a corpo in complessivi € **600.000,00** (in ragione di €/mq. 900,00 per le porzioni con buon grado di finitura, di €/mq 300,00 per le porzioni da ristrutturare e di 100,00 €/mq per locali adibiti a cantina).

Tale valutazione tiene conto anche del possibile utilizzo dell'immobile ai fini di trasformazione con parziale ristrutturazione e frazionamento in più unità immobiliari da parte di imprese o operatori immobiliari; tale possibilità aumenta il numero di potenziali acquirenti che diversamente, nel caso di utilizzo dell'immobile come singola proprietà, risulta essere assai limitato.

Detraendo il valore del diritto di abitazione sui mapp. 182/9 e 12 (valore stimato € 50.000,00) si ottiene:



eta' beneficiario = anni 70

coefficiente = 12,50

valore diritto = 37,50% = € 18.750,00

restano

€ 600.000,00 – 18.750,00 = € 581.250.000

VALORE STIMATO € 580.000,00

(dicansi euro cinquecentoottantamila)

SITUAZIONE IPOTECARIA

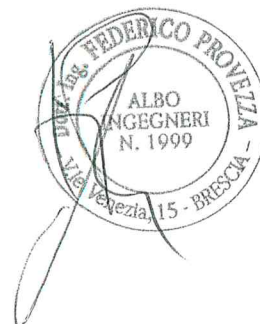
Con visure ipotecarie (allegate) eseguite presso la conservatoria dei RR II di Brescia con aggiornamento al 24.07.2009 si è accertato che l'immobile in oggetto al momento del trasferimento risultava colpito dai seguenti gravami:

- 1) ipoteca volontaria di € 1.600.000 iscritta il 03.08.2007 n.6400/1444 quota capitale € 800.000 durata anni 15 a favore di Banca Valsabbina scpa, accollata dalla società.
- 2) diritto di abitazione relativo ai mappali 182/9 e 182/12 a favore di Formenti Giuseppe nato il 09.08.1937 ad Agnosine e Pasinetti Maria Lucia nata il 13.12.1939 a Preseglie

* * * * *

2) IMMOBILE RESIDENZIALE IN AGNOSINE vicolo Trebbio **(fotografie 16-17-18)**

Trattasi di fabbricato rurale sito in centro storico del Comune di Agnosine.



LOTTO 1

IMMOBILE RESIDENZIALE AGNOSINE

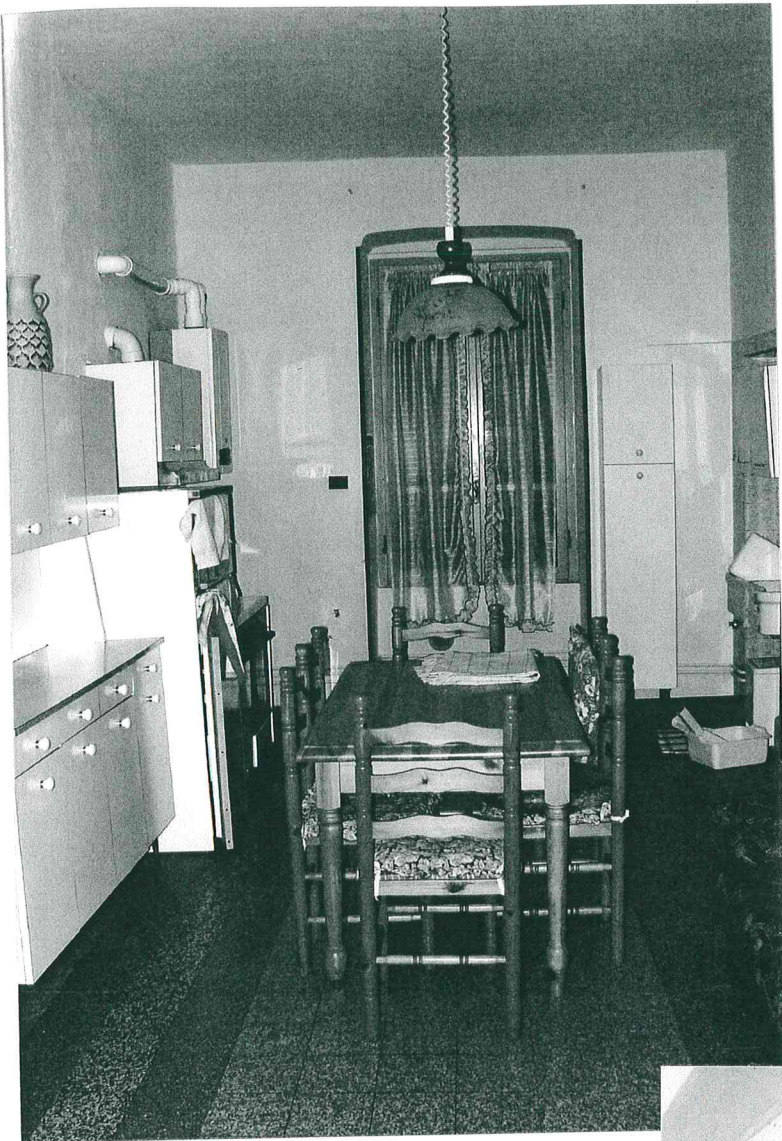
VICOLO TREBBIO



FOTOGRAFIA N.1

FOTOGRAFIA N. 2





FOTOGRAFIA N.3

FOTOGRAFIA N. 4





FOTOGRAFIA N.5



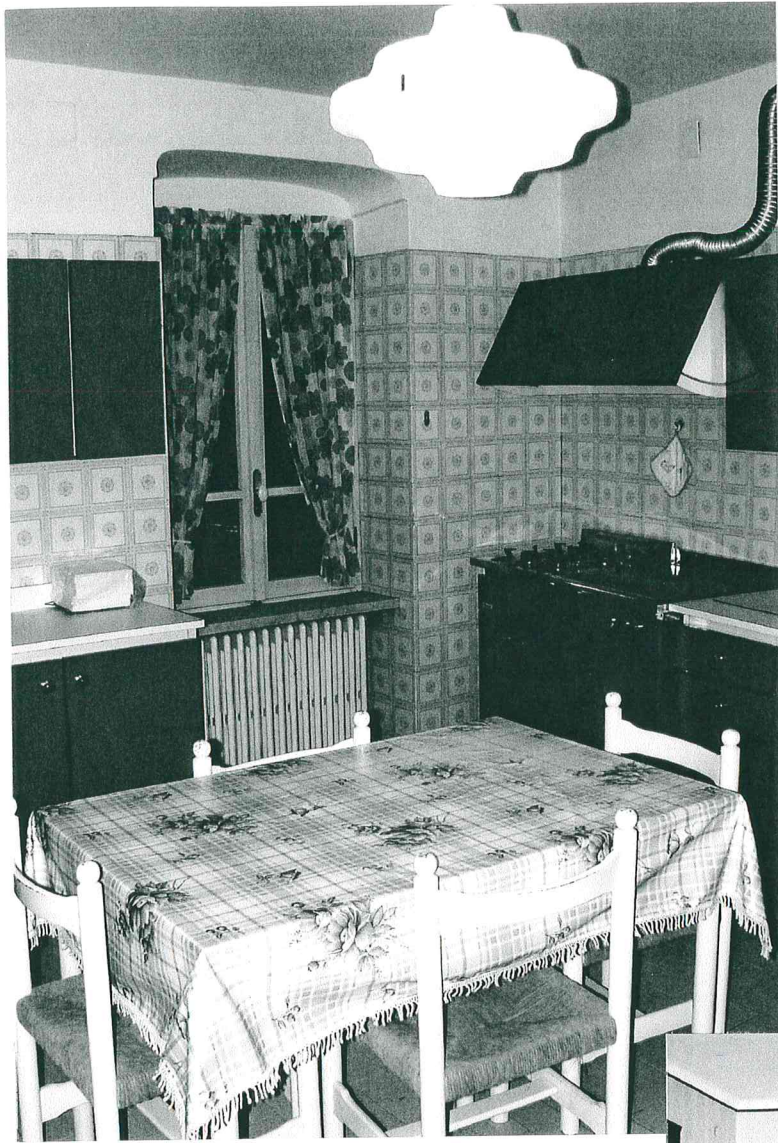
FOTOGRAFIA N.6



FOTOGRAFIA N.7



FOTOGRAFIA N. 8



FOTOGRAFIA N.9

FOTOGRAFIA N. 10





FOTOGRAFIA N.11

FOTOGRAFIA N. 12

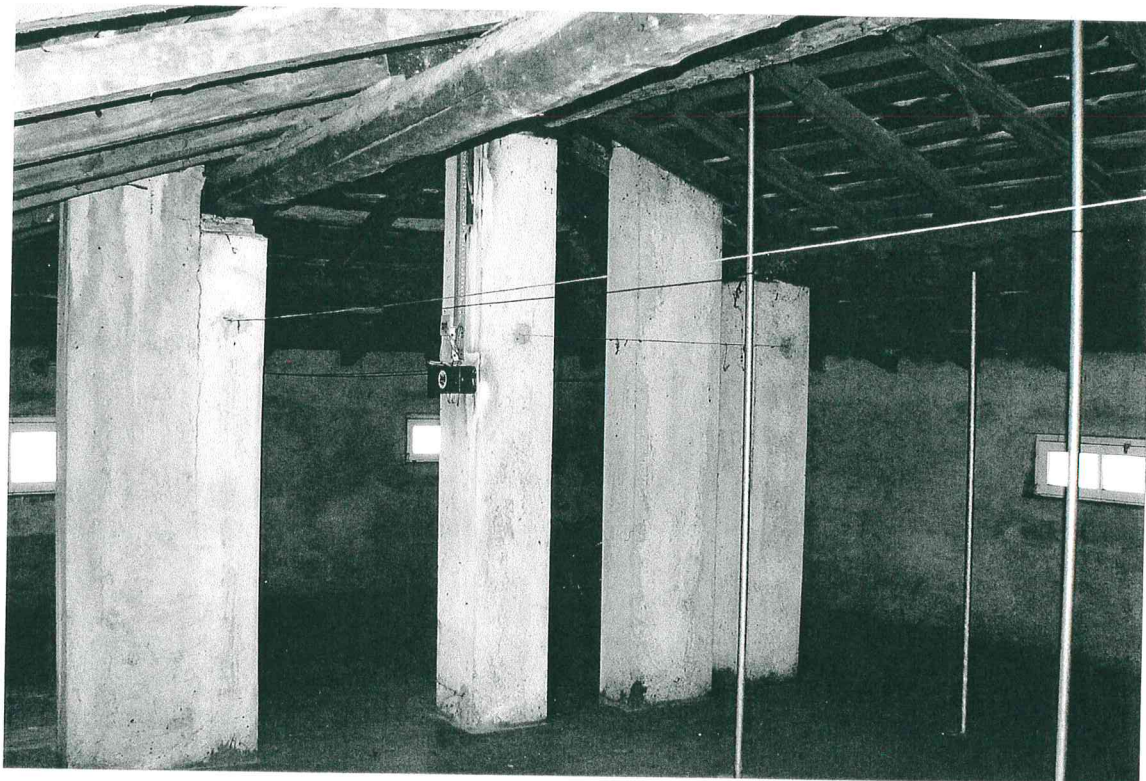




FOTOGRAFIA N.13



FOTOGRAFIA N. 14



FOTOGRAFIA N.15



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di BRESCIA
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 05/05/2006

Ora: 8.57.08

pag: 1 di 2

Catasto Fabbricati	Comune di AGNOSINE (Codice :C3AF)	Unità in variazione n.: -
Protocollo n.: BS0122507	Unità a destinazione ordinaria n.: 5	Unità in costituzione n.: 8
Codice di Riscontro: 0004E2248	Tipo Mappale n.: -	Unità in soppressione n.: 4
	Beni Comuni non Censibili n.: 3	
Motivo della variazione : DIVISIONE,FUSIONE,VARIAZIONE TOPONOMASTICA		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale				Dati di classamento proposti					Rendita			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		1	182	4							
2	S		1	182	5							
3	S		1	182	6							
4	S		1	182	7							
5	C		1	182	8	VIA ROMA n.92, p.S1-T, 1-2	U	A02	3	15	567	619,75
6	C		1	182	9	VIA FONTANA TREBBIO n.13, p.T	U	A02	2	3,5	106	122,92
7	C		1	182	10	VIA FONTANA TREBBIO n.15, p.S1	U	A02	2	5	99	175,60
8	C		1	182	11	VIA ROMA n.92, p.T-1	U	A02	3	6	195	247,90
9	C		1	182	12	VIA FONTANA TREBBIO n.13, p.S1	U	C06	2	12	17	9,92
10	C		1	182	13	VIA ROMA n.92, p.T		00				



Ufficio Provinciale di BRESCIA
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 05/05/2006
Ora: 8.57.08
pag: 2 di 2

Catasto Fabbricati

Comune di AGNOSINE (Codice :C3AF)

Protocollo n.: BS0122507

Codice di Riscontro: 0004E2248

Unità in variazione n.: -

Unità a destinazione ordinaria n.: 5

Unità in costituzione n.: 8

Unità a dest.speciale e particolare n.: -

Unità in soppressione n.: 4

Beni Comuni non Censibili n.: 3

Motivo della variazione : DIVISIONE,FUSIONE,VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
11	C		1	182	14	VIA ROMA n.92, p.S1		00				
12	C		1	182	15	VIA FONTANA TREBBIO n.13, p.S1		00				

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000036709/2006

Importo della liquidazione: Euro 175

Data 05/05/2006

Protocollo n.: BS0122507

L'incaricato

ELABORATO PERANIMEFRE 00

Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 2300

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Agnosine

Sezione: Foglio: 1

Particella: 182

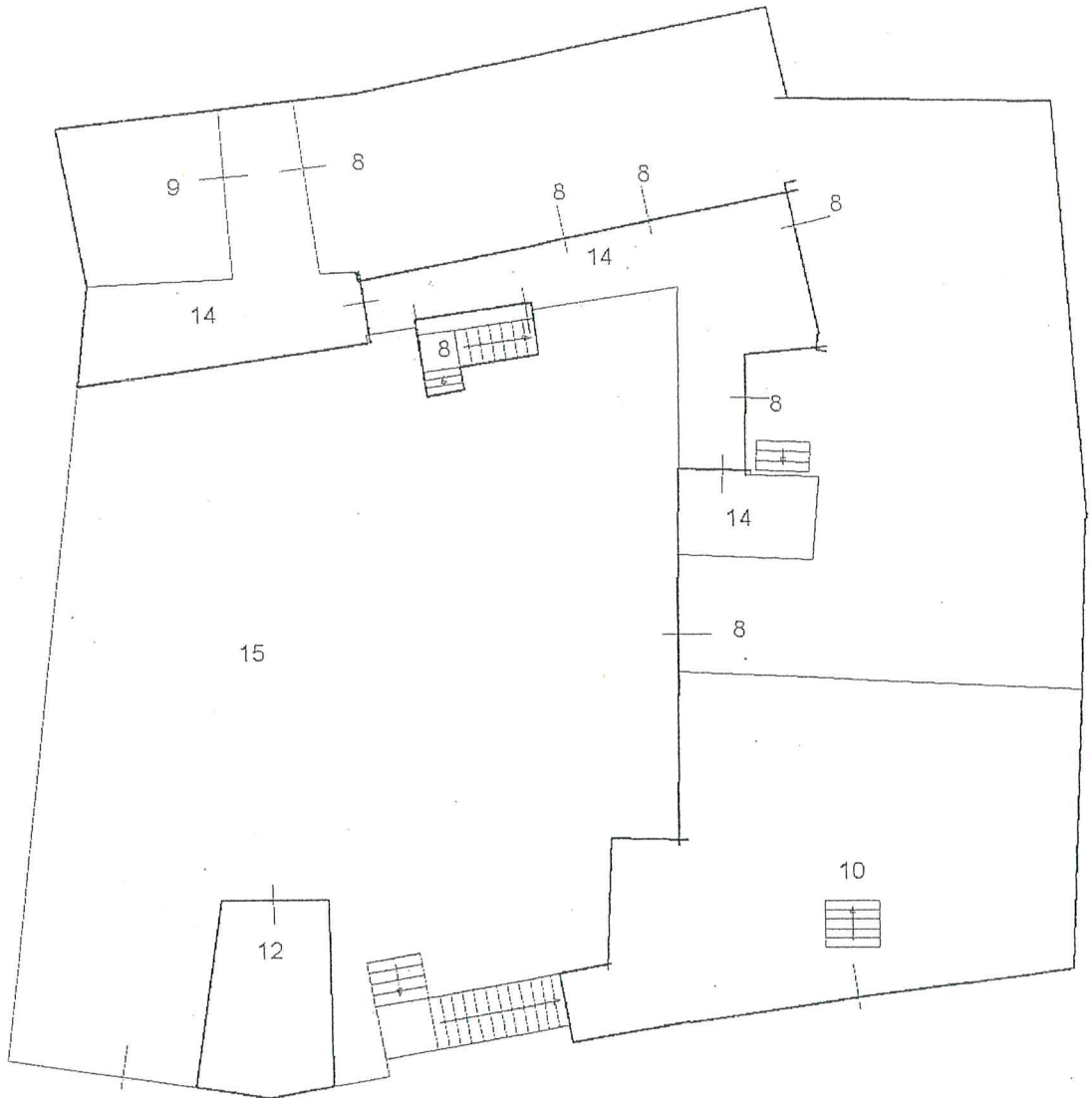
Protocollo n.
Tipo Mappale n.

del
del / /

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

Piano Seminterrato



Via Fontana Trebbio

ZACCONE GIUSEPPE
COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300



N=5056200

E=1605200



Particella: 3362

Comune: AGNOSINE
Foglio: 907 Svi: B

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

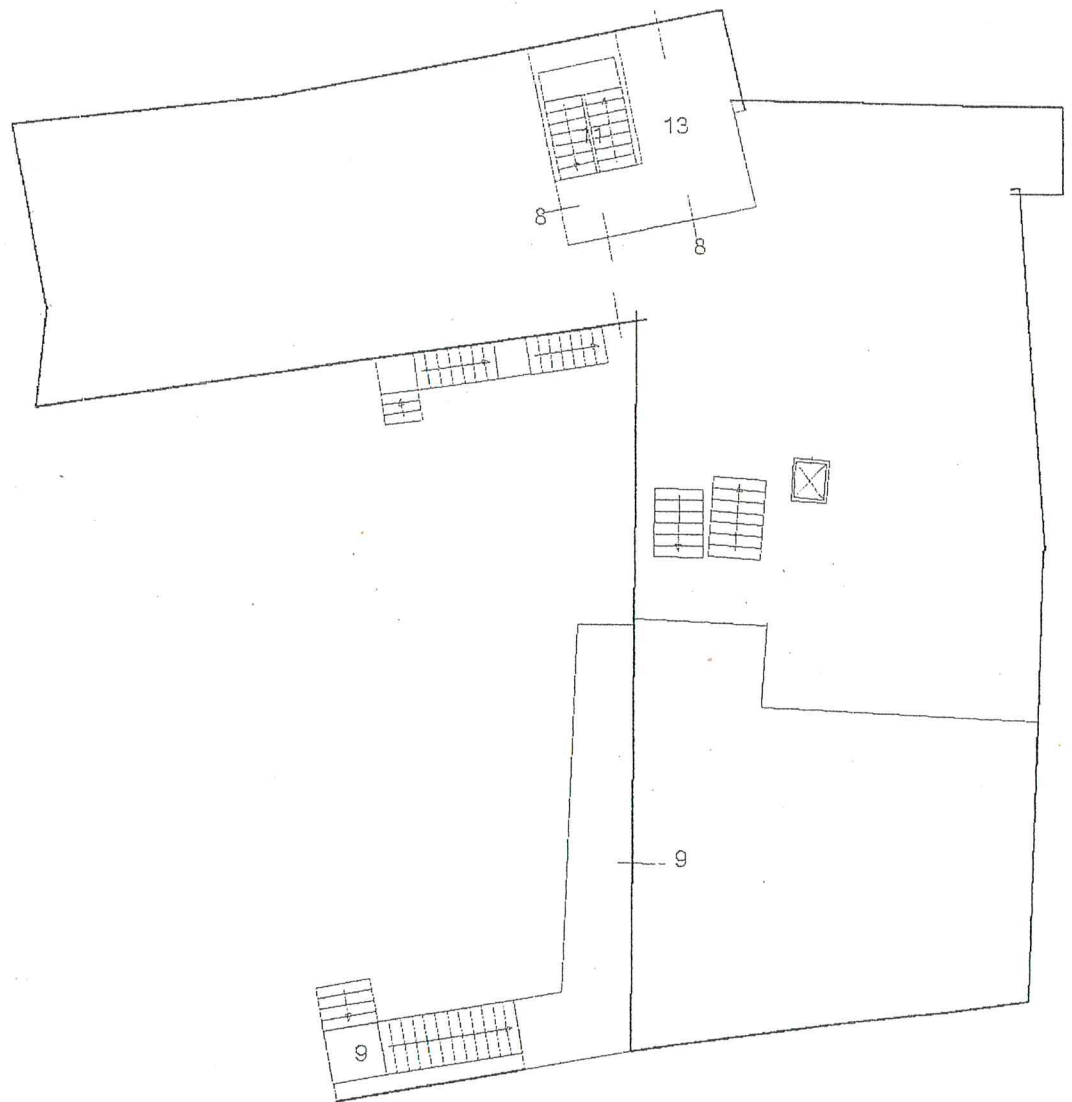
25-Lug-2009 17:37
Prot. n. 535750/2009

LABORATOIO PLANIMETRICO
Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 2300

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Agnosine	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 1 Particella: 182	Tipo Mappale n.	del / /
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200

Piano Terreno



ZACCONE GIUSEPPE
COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300



Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 2300

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Agnosine

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 182

Protocollo n.

del

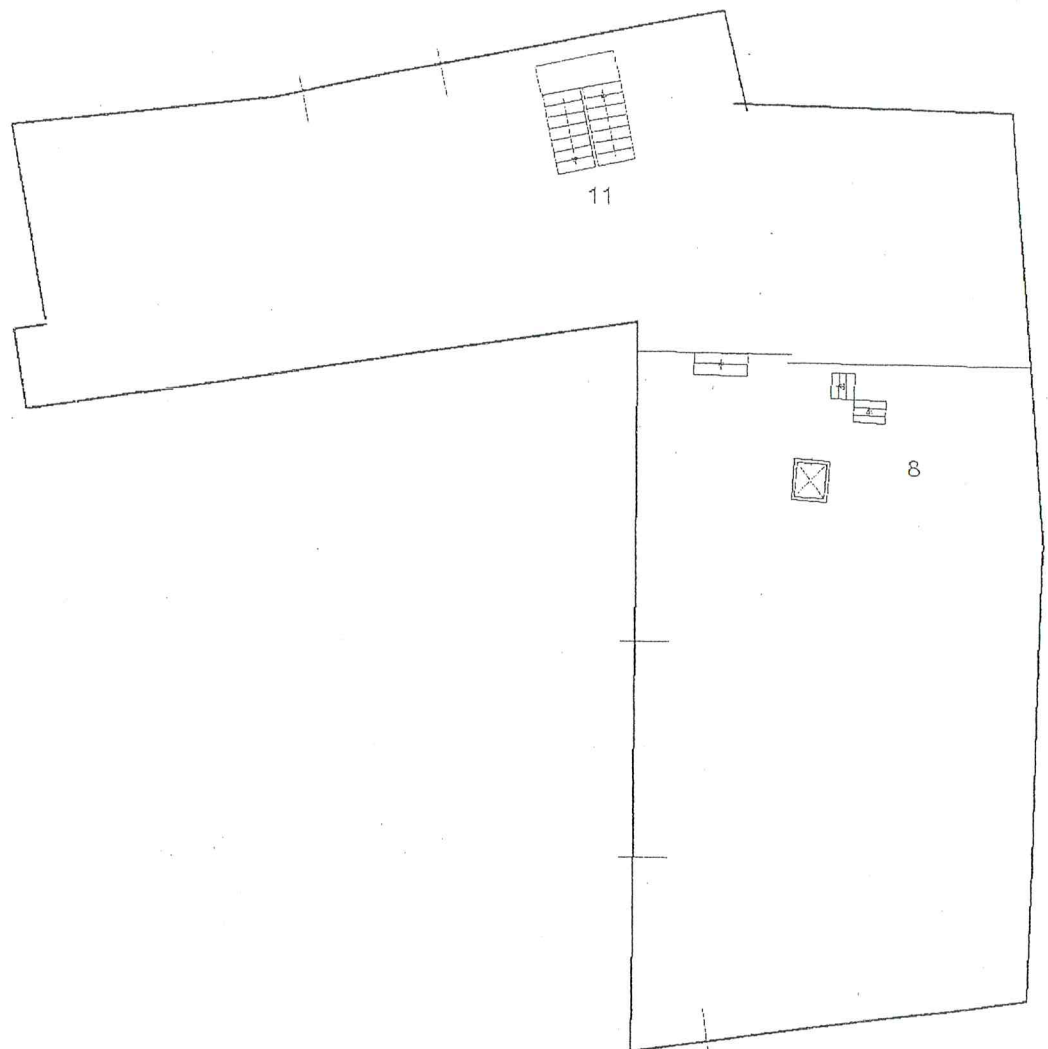
Tipo Mappale n.

del / /

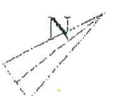
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

Piano Primo



ZACCONE GIUSEPPE
COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300

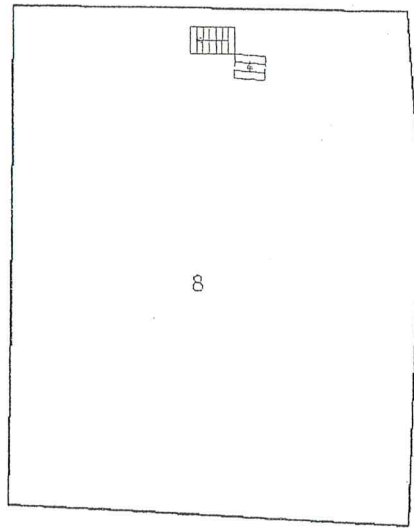


ELABORATO PLANIMETRICO
Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 2300

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Agnosine	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 1 Particella: 182	Tipo Mappale n.	del / /
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200

Piano Sottotetto



ZACCONE GIUSEPPE
CO. *[Signature]* DEL GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine
VIA ROMA

civ. 92

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 182
Subalterno: 8

Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia

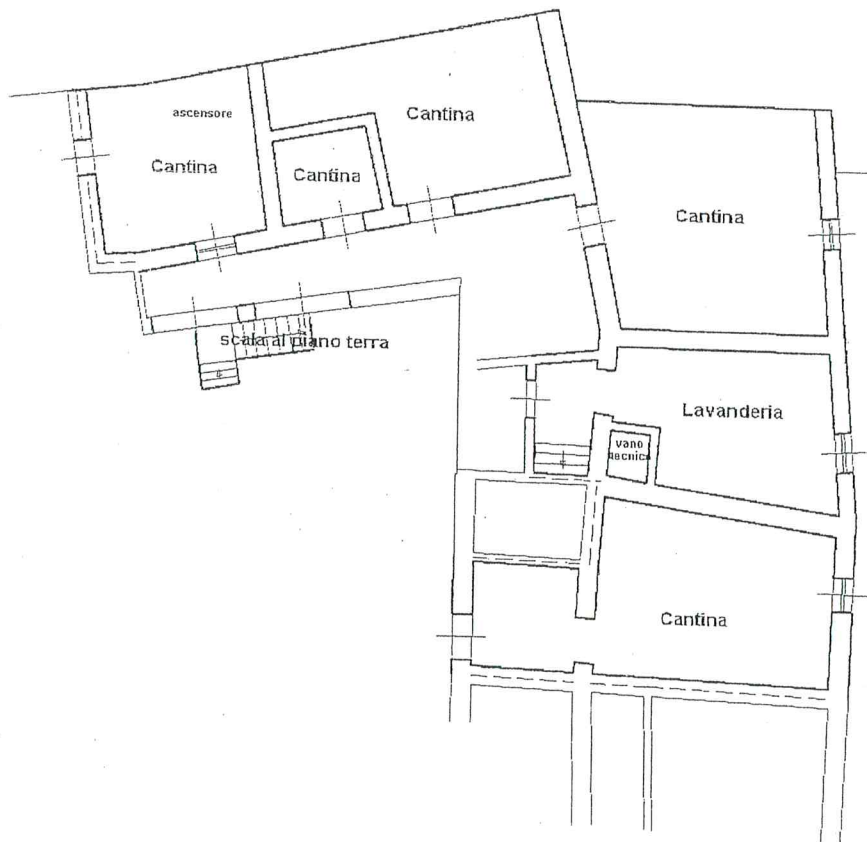
N. 2300

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato

H = 2.70



ZACCONE GIUSEPPE
COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine
VIA ROMA

civ. 92

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 182
Subalterno: 8

Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia

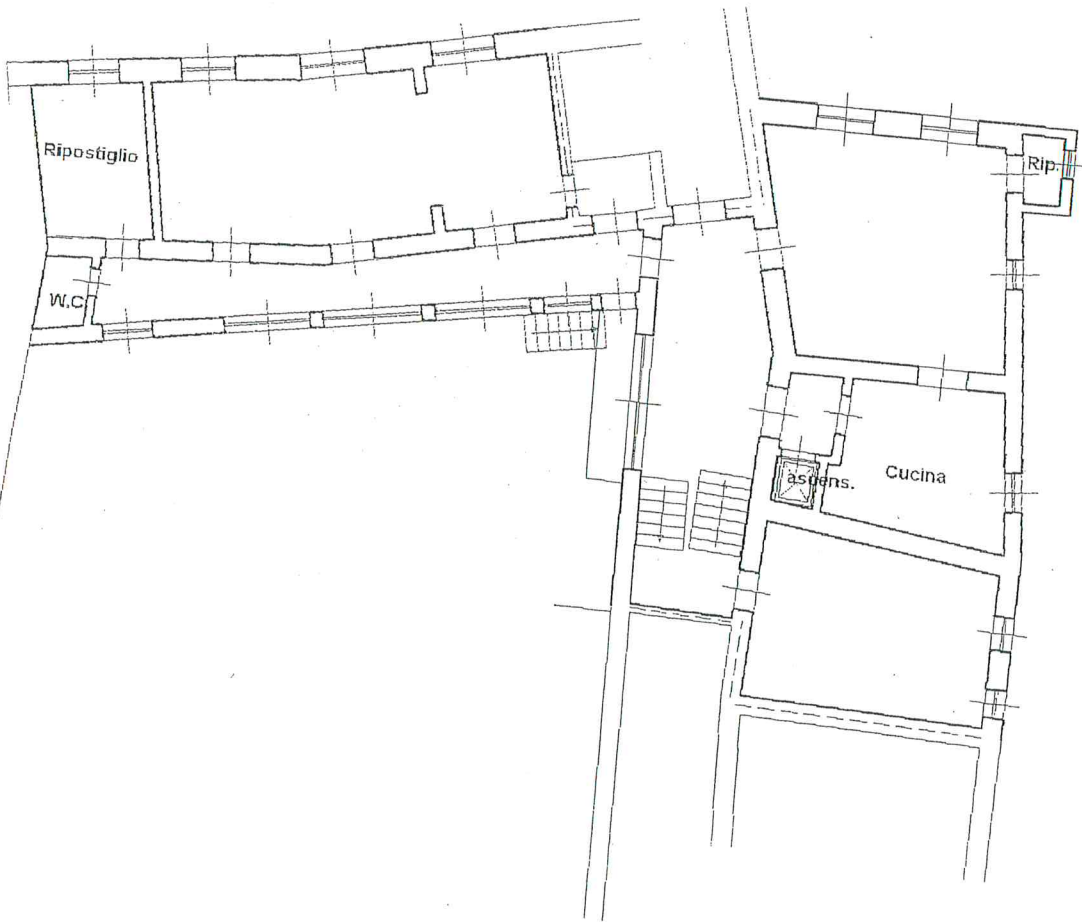
N. 2300

Scheda n. 2

Scala 1:200

Piano Terreno

H = 3.00



ZACCONE GIUSEPPE

COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROV. DI BRESCIA
N° 2300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine

VIA ROMA

civ. 92

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 1
Particella: 182
Subalterno: 8

Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

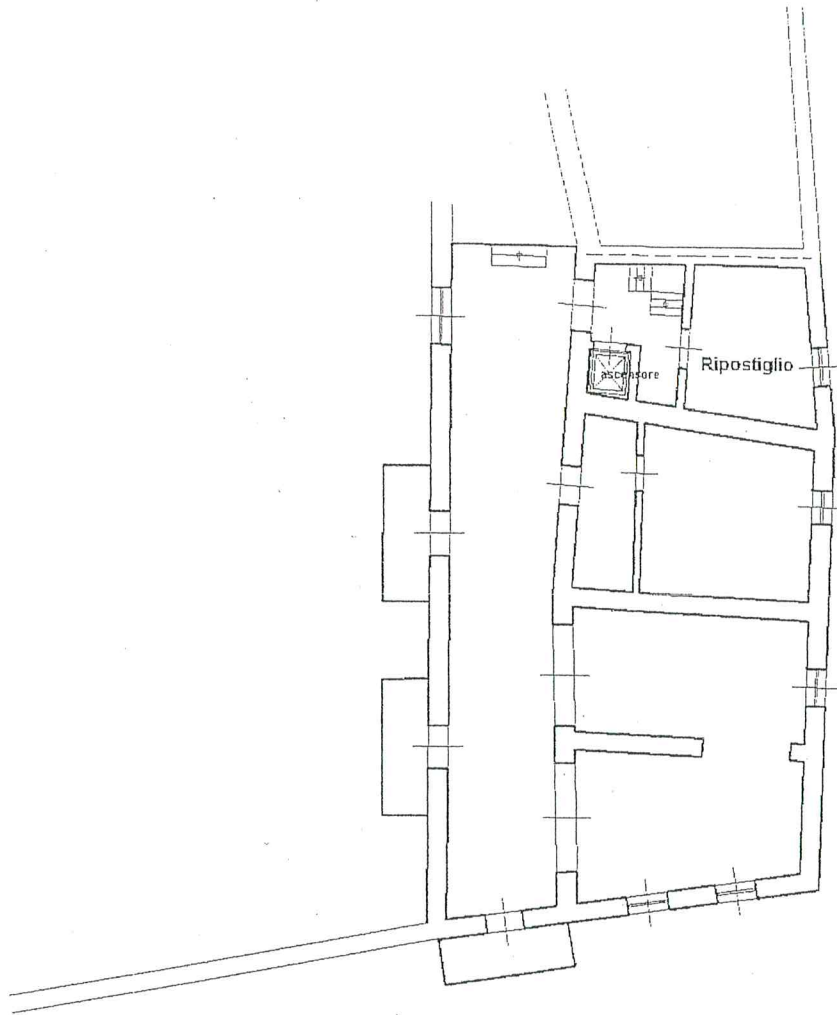
N. 2300

Scheda n. 3

Scala 1:200

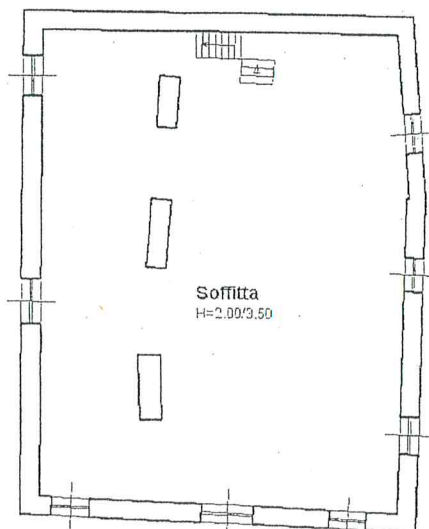
Piano Primo

H = 3.00



Piano Sottotetto

H = 2.00



ZACCONE GIUSEPPE
COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROV. DI BRESCIA
N° 2300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. 1241

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine

VIA FONTANA TREBBIO

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 182

Subalterno: 9

Compilata da:

ZACCONE GIUSEPPE

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 2300

cheda n. 1

Scala 1:200

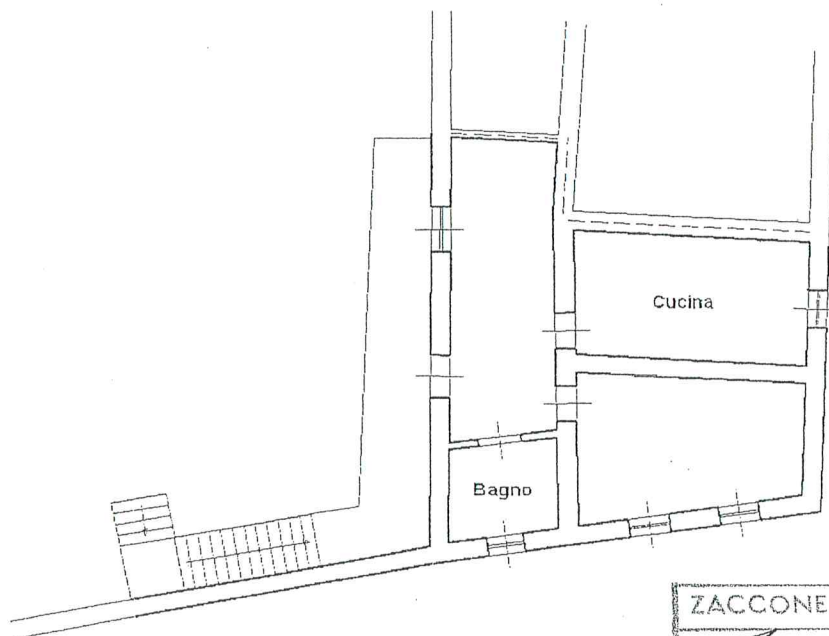
Piano Seminterrato

H = 2.70

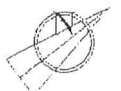


Piano Terreno

H = 3.00



ZACCONE GIUSEPPE
COLLEGIO GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine
VIA FONTANA TREBBIO

civ. 15

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 182
Subalterno: 10

Compilata da:
ZACCONE GIUSEPPE
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia

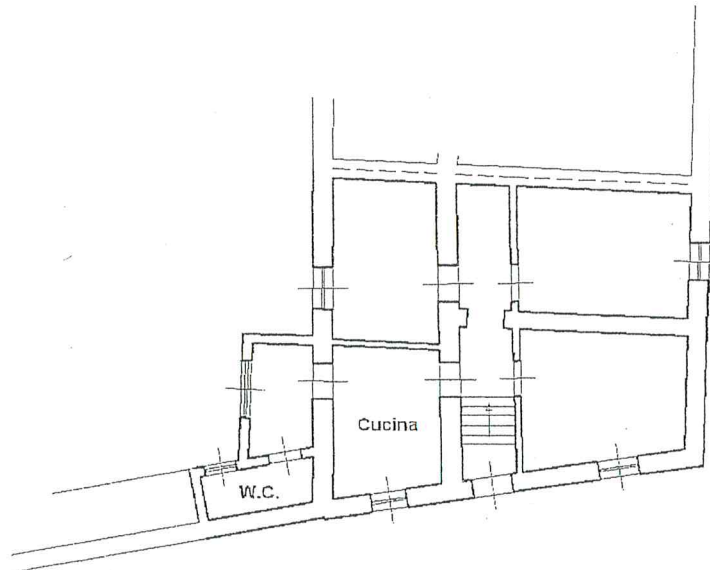
N. 2300

scheda n. 1

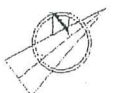
Scala 1:200

Piano Seminterrato

H = 2.70



ZACCONE GIUSEPPE
CONFERMATO GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ dal _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine

VIA ROMA

civ. 92

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 182

Subalterno: 11

Compilata da:

ZACCONE GIUSEPPE

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

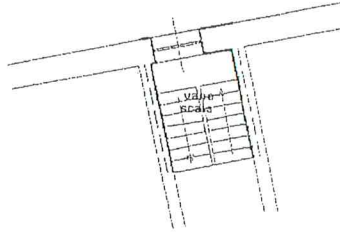
N. 2300

scheda n. 1

Scala 1:200

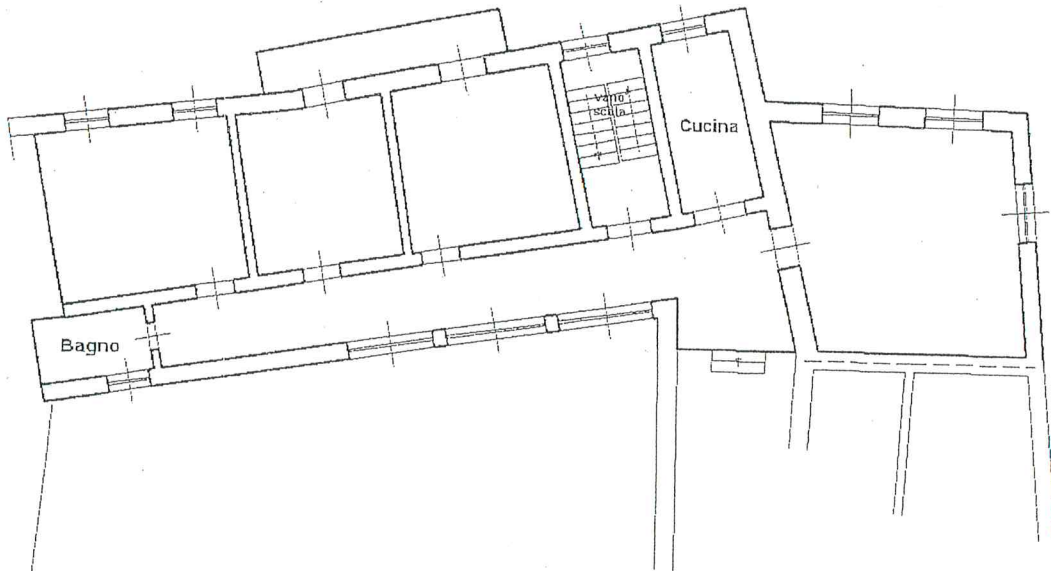
Piano Terreno

H = 3.00



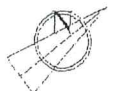
Piano Primo

H = 3.00



ZACCONE GIUSEPPE

~~COLLEGIO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N. 2300~~



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. 681

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine

VIA FONTANA TREBBIO

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 182

Subalterno: 12

Compilata da:

ZACCONE GIUSEPPE

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

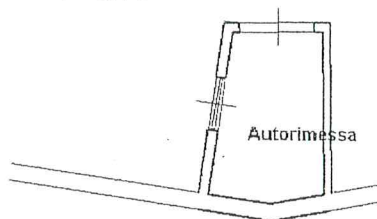
N. 2300

cheda n. 1

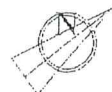
Scala 1:200

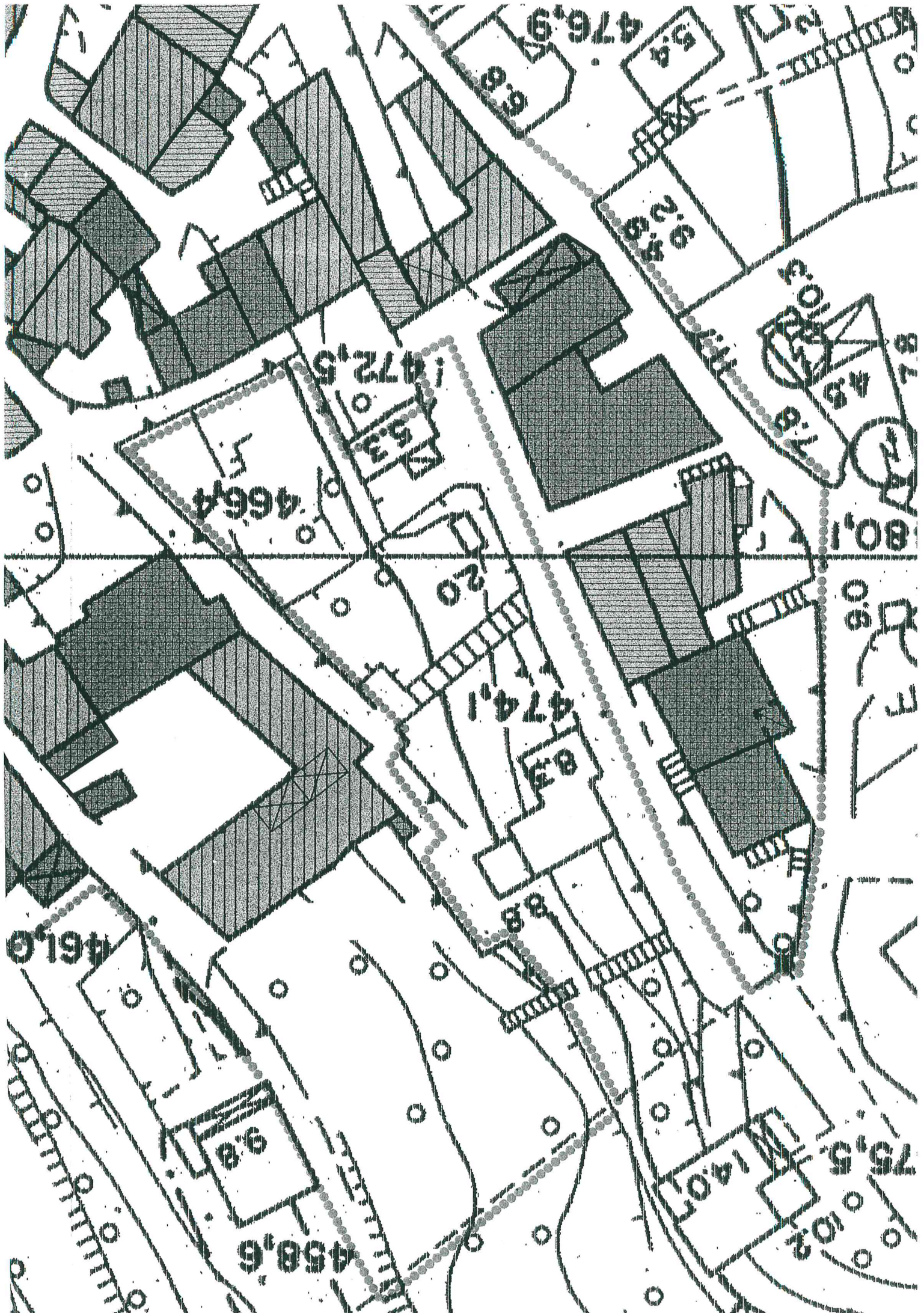
Piano Seminterrato

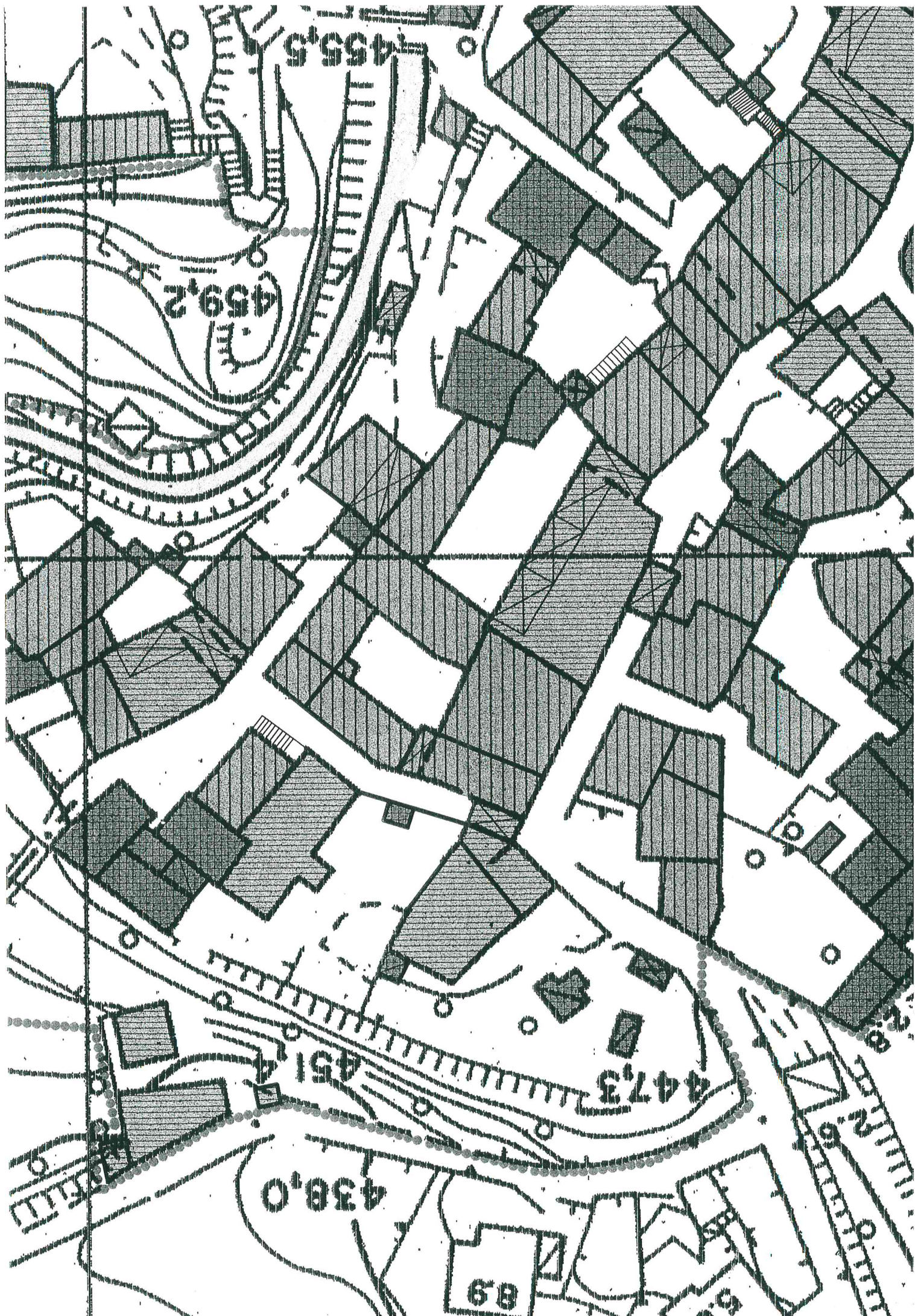
H = 2.70



ZACCONE GIUSEPPE
~~COLLEGO DEI GEOMETRI~~
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
N° 2300







455.5

459.2

447.3

451.4

438.0

89

MILITARY
STREET

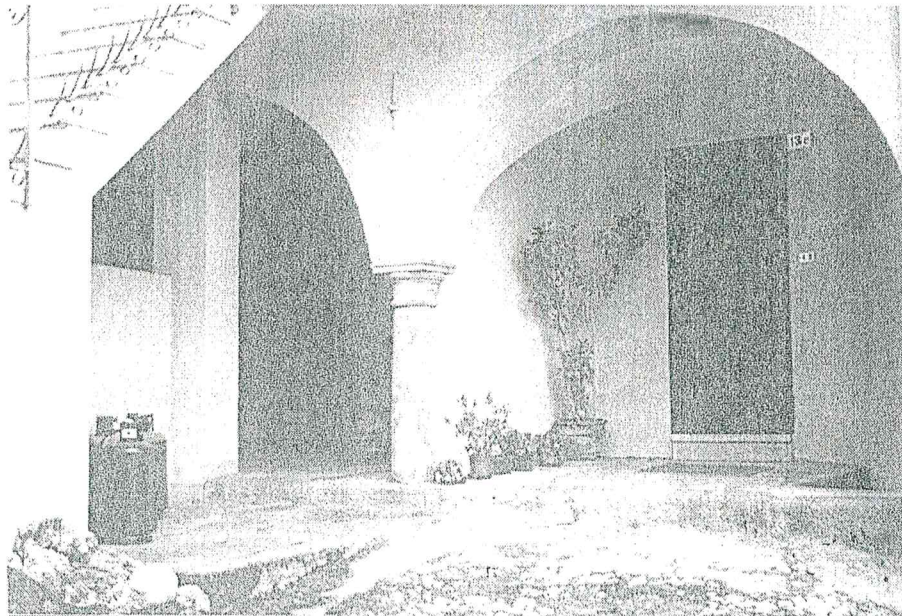
MILITARY
STREET

Comune di Agnosine'		fabbricato n.
frazione	isolato n.	84
Trebbio	2	
3	edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni	grado di operatività
B	edifici a cortina	3B2
2	residenza	
uso reale del suolo: giardino o aiuola, porfido		

obbligatorietà del Piano di Recupero (salvo prescrizioni NTA)

variazione quote imposta e allineamenti	variazione planimetrica e allineamenti prefissati	rilevazione volumi inutilizzati mc.
variazione quota <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico <input type="checkbox"/> con colmo edificio n. <input type="text"/> con gronda edificio n. <input type="text"/> sovrizzo hm <input type="text"/>	variazione planimetrica <input type="checkbox"/> vedi planivolumetrico <input type="checkbox"/> muratura perimetrale n. <input type="text"/> con corpo di fabbrica n. <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> piano terra <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 1 <input type="text"/> <input type="checkbox"/> piano 2 <input type="text"/> <input type="checkbox"/> sottotetto <input type="text"/> totale mc. <input type="text"/>

elementi da conservare: colonne in giardino
fotografia



Codice 3B2

3 - CATEGORIA STORICO AMBIENTALE

Edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni

B - CATEGORIA TIPOLOGICA

Edifici a cortina

2 - CATEGORIA FUNZIONALE

Residenza

MODALITA' D'INTERVENTO

- E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi.
- Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti.
- L'utilizzo a scopo abitativo dei sottotetti dovrà garantire una altezza minima in gronda di mt.1,80 ed una altezza media di mt.2,70.
- L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite, che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale.
- L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria.
- E' consentito il compenso volumetrico negli edifici parzialmente ricostruiti e nell'accorpamento degli accessori per consentire il raggiungimento di stereometrie più consone all'integrazione urbana.
- E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti.

• E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o produttiva e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aeroilluminante alla funzione residenziale.

• E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza in conformità alle prescrizioni dell'art.3.2.3 del regolamento di igiene tipo.

DESTINAZIONI D'USO

• La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo.

• Sono espressamente vietate le attività produttive che non siano a servizio e non prevedano la contemporanea vendita al minuto dei prodotti.

• Le attività produttive dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale, essere localizzate al piano terra degli edifici, e non superare una superficie di calpestio di 150 mq.

• Possono essere insediate, qualora non in contrasto con le prescrizioni del piano Commerciale, attività commerciali e direzionali da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori. Le superfici utili a destinazione commerciale e direzionale non potranno superare il 50% delle superfici utili complessive dell'edificio classificato conformemente alla presente categoria.

• La destinazione commerciale e/o direzionale potrà essere concessa previo l'assoggettamento all'uso pubblico di 1 mq. di parcheggio ogni 4 mq. di superficie utile commerciale o direzionale.

• La destinazione produttiva potrà essere concessa previo l'assoggettamento all'uso pubblico di 1 mq. di parcheggio ogni 4 mq. di superficie utile produttiva.