



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**506/2013**

DEBITORE:

AZ COSTRUZIONI S.R.L.

GIUDICE:

G.D. Dott.ssa LUISA VASILE

CURATORE:

Dott. STEFANO D'AMORA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 06/02/2019

creata con Tribù Office 6

The logo for ASTAlegale.net, featuring a red square with a white letter 'A' and a hand cursor icon pointing at it, followed by the text 'ASTAlegale.net' in a black serif font.

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni De Carlo**

CF:DCRGNN66L12F205G

con studio in MILANO (MI) Via Valassina, 7

telefono: 3287060807

email: ing.decarlo@libero.it

PEC: giovanni.decarlo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 506/2013

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a CASTREZZATO Via privata dei Broli 4-6, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (AZ COSTRUZIONI S.R.L.)

Negoziato al piano terra composto da ampio locale di forma rettangolare a cui si accede tramite quattro gradini alla zona retro composta da un servizio igienico ed un vano, dal negozio si accede con scala interna (a chiocciola) al piano interrato ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.70 m nella zona negozio. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/1, classe 7, consistenza 59 mq, rendita 789,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE SUD (Attualmente via dei Broli 4-6), piano: S1-T, intestato a AZ COSTRUZIONI SRL IMPRESA COSTRUZIONI CIVILI INDUSTRIALI IN LIQUIDAZIONE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord: NEGOZIO: altra u.i.u., strada comune, vano scala comune, corsello box  
CANTINA: : altra u.i.u., corridoio comune, vano scala comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 livelli - piano T-1-2-3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.280,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/02/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/04/2011 a firma di Notaio Grazioli Chiara ai nn. 17639/6105 di repertorio, registrata il 11/04/2011 a Brescia ai nn. Registro generale n. 14825 Registro particolare n. 3209, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) - SOCIETA' COOPERATIVA, contro ALGHISI TERESA-ZOTTI GIAMPIETRO - ZOTTI ELEONORA - ZOTTI AGOSTINA - ZOTTI ACHILLE - ZOTTI DORA VALENTINA, derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €2.700.000,00.

Importo capitale: €1.500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/09/2011 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 6736/2011 di repertorio, registrata il 03/10/2011 a Brescia ai nn. Registro generale n. 40350 Registro particolare n. 8717, a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Sede VESTONE (BS), contro ZOTTI GIAMPIETRO, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €370.000,00.

Importo capitale: €310.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/10/2011 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 6961/2011 di repertorio, registrata il 14/10/2011 a Brescia ai nn. Registro generale n. 42238 Registro particolare n. 9163, a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Sede VESTONE (BS), contro ZOTTI GIAMPIETRO, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €385.000,00.

Importo capitale: €284.553,47

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato risulta dismesso da oltre 10 anni e non risulta più costituito in condominio.

Nella ispezione ipotecaria (in allegato nei titoli di proprietà):

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31845

Registro particolare n. 21910

risulta un regolamento condominiale e relativi millesimi di ripartizione del fabbricato.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

AZ COSTRUZIONI S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata (dal 14/09/2017), con atto stipulato il 14/09/2017 a firma di Notaio Ciro de Vivo ai nn. 40520 Rep -21338 Racc. di repertorio, in forza di Scrittura privata

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ALGHISI TERESA per la quota di 5/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI ACHILLE per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI AGOSTINA per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI DORA per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI ELEONORA per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI GIAMPIETRO per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO N. **AUTORIZZAZIONE 541/1972**, intestata a ZOTTI LUIGI - ZAMMARCHI FRANCO, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN C.A. AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI NEGOZI, rilasciata il 30/05/1972 con il n. 541 di protocollo, agibilità del 03/05/1974 con il n. PRATICA EDILIZIA 541 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N° 53 del 22/12/2012, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Piano terra TERZIARIO : attività commerciali e direzionali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 9 Definizioni, parametri ed indici urbanistici 1. AMBITO A.T.R.: AMBITO DI TRASFORMAZIONE/ESPANSIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. 2. AMBITO A.T.P.-A.T.C.-A.T.A.S.-A.T.R.R.-A.S.: AMBITO DI TRASFORMAZIONE/ESPANSIONE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE. 3. AMBITO P.I.I. P.R. P.C.C. : AMBITO DI RICONVERSIONE, DISMISSIONE, RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO – URBANISTICO. 4. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole. 5. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni. 6. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi: a) St – Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o comunque partecipi ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico (ovvero delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti) con esclusione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione

dell'indice  $\mu_t$  alla  $S_t$  e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria ( $S_f$ ), potrà essere traslata con le modalità previste dal PGT. b)  $S_f$  - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le parti destinate o comunque soggette all'uso pubblico previste nella tavola grafica. c)  $S_c$  - Superficie coperta: è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 2,00), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante. I piani seminterrati esterni alla sagoma della superficie coperta dell'edificio principale il cui estradosso della copertura emerga per un'altezza superiore a cm. 50 dalla quota 0,00 di riferimento o dalla quota naturale di campagna sono da considerare per il calcolo della superficie coperta e del volume. L'altezza emergente dal terreno è misurata con i criteri di cui al successivo punto "g". d)  $S_{lp}$  - superficie lorda di pavimento: è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di cui alle successive precisazioni; dal computo della  $S_{lp}$  sono esclusi: d.1) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.); d.2) i balconi, i lastrici solari ed i terrazzi; d.3) i sottotetti quando non siano computabili nell'altezza del fabbricato come definita al successivo punto "g"; d.4) pergolati e/o gazebo (definizione di pergolato: "è una struttura formata da intelaiatura in legno o in ferro, aperta su tutti i lati e mai tamponata, a sostegno di essenze vegetali rampicanti obbligatoriamente messe a dimora. È concesso solo per un lato addossare la struttura all'edificio principale. La distanza minima dai confini deve essere di mt. 1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle NTA del PGT. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della  $S_{lp}$ ". Definizione di gazebo: "è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale -circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, etc.-, tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi -p.e. lamiera di metallo in rame - oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno mt. 1,50. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle NTA del PGT. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della  $S_{lp}$ , tuttavia non deve superare la superficie di mq. 20,00 per i privati e di mq. 80,00 per gli operatori commerciali"); d.5) le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 30% della  $S_{lp}$  complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma; (definizione di portico: "si intende per portico o porticato una superficie a piano terreno e/o a livello stradale (se ai piani superiori trattasi di loggia), comunque coperto con almeno un lato aperto che, per conformazione tipologica e funzionale, presupponga il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offra protezione alla parete dell'edificio su cui esso si apre, dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne, pilastri o setti murari"); d.6) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio; d.7) spazi di destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e con altezza media interna non superiore a mt. 2,65, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari; d.8) tettoie o mensole con sporgenza inferiore o uguale a m 2,00; d.9) soppalchi di tipo aperto fino a un massimo del 30% della superficie del locale sottostante e per una sola volta nella porzione di superficie coperta corrispondente; d.10) le autorimesse, i locali accessori a servizio della residenza fino all'altezza netta interna di 2,50 mt., completamente interrati o seminterrati, sottostanti e/o fuori dal sedime dell'edificio principale. Nel caso di seminterrato non si ha volume ma l'elemento edilizio è da computarsi ai fini delle distanze se fuori sedime. Le autorimesse pertinenziali fuori terra fino all'altezza netta interna di 2,50 mt sono escluse dal calcolo della  $S_{lp}$ , fino

al massimo di 1 mq su ogni 10 mc di superficie residenziale. La nuova superficie è comunque compresa nel calcolo della superficie coperta; d.11) i collegamenti verticali –scale ed ascensori- nel solo loro sviluppo in altezza (con esclusione quindi di collegamenti orizzontali quali, corridoi,ballatoi,androne,etc.,) non rientrano nel calcolo della SLP. d.12) per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SLP, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. e) Qz – Quota zero: in caso di nuova costruzione o ristrutturazione, sugli elaborati di progetto deve essere indicata la quota 0,00 alle quali si fa riferimento per il calcolo delle altezze e delle volumetrie; tale quota viene di norma assunta quale quota stradale o marciapiede qualora esistente o previsto, fatto salvo quanto diversamente specificato nel successivo punto “g”. Sugli elaborati deve essere indicato un punto di caposaldo con relativa quota. f) V – Volume: è determinato dal prodotto della SLP per l’altezza virtuale di ogni piano; considerata di m 3,00 per destinazione d’uso residenziale e 3,30 m per le altre destinazioni d’uso. Per gli edifici ad uso residenziale l’altezza virtuale sarà considerata tale sino ad un’altezza reale inferiore a metri 4,50; in caso di altezza reale superiore verrà conteggiato il volume reale. g) Non sono conteggiati nel computo dei volumi: g.1) le parti di costruzione che costituiscono vespai, sempre che esse sporgano non più di cm 50 dalla quota di riferimento per il calcolo dell’altezza, e ciò indipendentemente se sia o meno previsto il sottostante piano cantinato. Questa sporgenza deve essere computata agli effetti della determinazione dell’altezza massima; g.2) i piani seminterrati esterni alla sagoma della superficie coperta dell’edificio principale che sporgano non più di cm 50 dalla quota 0,00 di riferimento o dalla quota naturale di piano di campagna non costituenti superficie coperta ai sensi del precedente punto “c”. I corpi di fabbrica seminterrati di cui al presente f.2 sono sempre e comunque da computarsi ai fini delle distanze. h) Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi: h.1) H1 – Altezza massima degli edifici: l’altezza massima degli edifici, considerata anche agli effetti delle distanze dal confine e tra i fabbricati, si misura nel seguente modo: h.1.1) in terreni pianeggianti, decrescenti rispetto alla strada, con avvallamenti o incassati, qualora il dislivello non sia superiore a mt 1,50 dalla quota stradale e qualora sia previsto il livellamento del terreno a tale quota, l’altezza si misura dalla quota stradale o del marciapiede se esistenti o previsti, fino all’intradosso del solaio di copertura orizzontale dell’ultimo piano abitabile, o alla media se inclinato. In tale caso i piani sotto la quota stradale o del marciapiede devono essere destinati solo a servizi in genere; qualora tali piani siano previsti abitabili per residenze, o agibili per attività (se consentito dalle zone e dalle norme igienico sanitarie), il calcolo delle altezze rimane invariato, mentre la volumetria e la superficie coperta saranno considerate agli effetti del calcolo planivolumetrico; h.1.2) in terreni decrescenti rispetto alla quota stradale, con avvallamenti, o incassati ad una quota superiore a mt 1,50 dalla strada, anche se sia previsto il livellamento dell’area nella quota stradale, l’altezza sarà misurata quale media aritmetica riferita agli spigoli dell’edificio partendo dalla quota naturale del terreno fino all’intradosso dell’ultimo solaio abitabile come specificato alla lettera g.1.1). Lo stesso dicasi per terreni rialzati o crescenti rispetto alla quota stradale. Fanno eccezione le depressioni isolate o il completamento di avvallamenti già in corso per i quali sia già previsto un intervento progettuale unitario, o quando sia proposto un intervento programmatico generale di risanamento di un’area con caratteristiche morfologiche che non compromettano lo stato dei luoghi e si proponga come risanamento; h.1.3) non sono consentiti interventi artificiosi per il superamento di dette altezze, o cambiamenti morfologici che alterino lo stato dei luoghi, o che danneggino le proprietà confinanti, così come non sono consentiti sbancamenti artificiosi per il ricavo di nuovi piani oltre quelli consentiti; h.1.4) nel caso di edificio eretto all’angolo di due spazi pubblici (vie, piazze, ecc.) ed in fregio a questi, di diversa lunghezza oppure prospettanti due tratti di spazio pubblico contigui e di diversa larghezza sarebbe obbligo di osservare altezze diverse dei prospetti degli edifici, è ammessa la possibilità di rivoltare sullo spazio più stretto mantenendo l’altezza ammessa per lo spazio più ampio, purché la fronte dello stabile prospettante lo spazio più stretto non superi 14,00 ml. h.2) Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all’estradosso dell’ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l’altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l’imposta ed il colmo

quale che sia la composizione del solaio; in ogni caso, qualsiasi sia la pendenza e l'imposta delle falde del tetto (indipendentemente che sia inferiore o superiore a 50 cm), qualora la media ponderale del sottotetto superi i cm 170 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio, l'altezza deve essere misurata comprendendo la media ponderale. Per media ponderale si intende il rapporto tra il volume e la superficie su cui si sviluppa tale volume al lordo dei muri perimetrali. h.3) Ai fini del calcolo dell'altezza non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine od ai volumi ricavati, a seguito di scavo a quota inferiore a quella di riferimento precisata più sopra. h.4) E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai commi precedenti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt 3,00 all'intradosso della copertura o maggiori altezze obbligatorie fissate da norme legislative, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione di cui fanno parte. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, di condizionamento, di elevazione, ecc.) che per esigenze tecniche di funzionalità non possono essere collocate all'interno della sagoma dell'edificio. h.5) Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza si misura al piano di imposta del binario di corsa della gru o del carro ponte, qualora tra il predetto piano e il piano di imposta della copertura vi sia una differenza non superiore a metri 2,00; qualora la differenza tra i due piani sia superiore a metri 2,00, l'altezza è misurata al piano d'imposta della copertura con una franchigia di metri 2,00. h.6) I silos, le ciminiere, le canne di esalazione dei fumi e degli odori (necessari per l'esercizio delle attività agricole o produttive), campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione non sono soggetti al rispetto del limite dell'altezza massima. Tali volumi e superfici sono considerati tecnologici, nel caso di riconversione della destinazione d'uso dell'edificio a cui sono asserviti, se non utilizzati come volumi tecnologici andranno demoliti. h.7) Per le costruzioni in zona agricola la quota di riferimento ai fini del calcolo dell'altezza è riferita alla quota 0,00 da assumere quale media dei vertici dell'edificio da realizzare (o dell'intero edificio in caso di ampliamento) rispetto al piano naturale di campagna. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'HI massima di zona è considerata altezza media ponderale. Per gli ambiti già consolidati si rimanda alle altezze di zona. i) H2 – Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive). l) Qf e Qt – Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Qf = Sc/Sf$  e  $Qt = Sc/St$ ). m)  $\mu t$  – Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo tra la SIp realizzabile e la St ( $Slp/St = \mu t$ ). n)  $\mu f$  – Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ( $Slp/Sf = \mu f$ ); l'indice  $\mu f$  viene trattato alla stregua dell'indice  $\mu t$  qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo; o)  $\mu tp$  – diritto edificatorio in compensazione: è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. p) Ds1, Ds2, Ds3 – distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate ortogonalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti insistenti nella proprietà privata o su lotti confinanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azzonamento, spazi pedonali e parcheggi di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque di uso pubblico con limite inderogabile di 5 metri dal confine. La distanza tra fabbricati va imposta anche con riferimento agli accessori (anche se insistenti sulla medesima proprietà). Sono fatte salve le distanze minime previste dal C.C.. Eventuali allineamenti di fabbricati sulla distanza dalle strade Ds1, sono consentiti in deroga alle distanze che disciplinano le singole zone, solo attraverso Permesso di Costruire Convenzionato. q) Af – Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nel caso di pavimentazioni carrabili filtranti la superficie viene computata al 50%. r) Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione e di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio

privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle specifiche norme di zona. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo anche mediante l'utilizzo di meccanismo di barriera mobile. s) Recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi: nelle aree agricole e a parco, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisorio, trasparenti-ligee o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse. t) Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso. u) Np – Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione. Tale rapporto dovrà essere mantenuto e dimostrato nei P.A. anche nell'ambito del sedime delle superfici cedute all'A.C. per attrezzature e servizi di pubblica utilità. Art. 19 Il Piano delle Regole 1. Il piano delle regole: a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità stimate dal piano; Art. 20 Prescrizioni per il Piano delle Regole 1. Il piano delle regole: a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall' art. 9;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno del locale bagno risulta costruita una parete mobile con porta in modo da creare un piccolo disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dei luoghi come da concessione edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione del tramezzo (parete mobile con infisso): €400,00





*porta non autorizzata*



*disimpegno non autorizzato*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno del locale bagno risulta costruita una parete mobile con porta in modo da creare un piccolo disimpegno.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.G.T.)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTREZZATO VIA PRIVATA DEI BROLI 4-6

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CASTREZZATO Via privata dei Broli 4-6, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (AZ COSTRUZIONI S.R.L.)

Negozio al piano terra composto da ampio locale di forma rettangolare a cui si accede tramite quattro gradini alla zona retro composta da un servizio igienico ed un vano, dal negozio si accede con scala interna (a chiocciola) al piano interrato ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.70 m nella zona negozio. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/1, classe 7, consistenza 59 mq, rendita 789,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE SUD (Attualmente via dei Broli 4-6), piano: S1-T; intestato a AZ COSTRUZIONI SRL IMPRESA COSTRUZIONI CIVILI INDUSTRIALI IN LIQUIDAZIONE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord: NEGOZIO: altra u.i.u., strada comune, vano scala comune, corsello box  
CANTINA: : altra u.i.u., corridoio comune, vano scala comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 livelli - piano T-1-2-3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



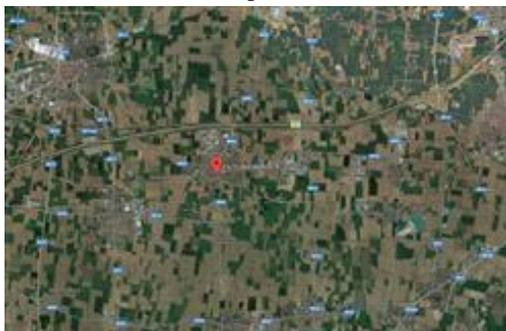
*Esterno fabbricato*



*Negozio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km casello di Chiari A35

nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Edificio:

Struttura portante: struttura a telaio in c.a. con solai latero-cementizi

Copertura: tetto a doppia falda con manto di copertura in lastre in eternit (contenente amianto)

Tamponamenti: doppio muro in laterizio non coibentato.

Facciate: le pareti esterne sono rivestite in clinker come il porticato comune della zona ingresso.

Ingresso e zone comuni: pavimentazione in piastrelle.

## Unità immobiliare:

superfici utili :

Negozi: 35 mq

retro: 15 mq

bagno: 3.5 mq

disimpegno: 3 mq

cantina: 30 mq

## caratteristiche costruttive:

Intonaci: le pareti interne sono rasate con intonaco e tinteggiate con pittura ad acqua.

Pavimenti: in lastre di marmo nella vano negozio, con piastrelle di ceramica nel bagno, antibagno, zona retro e locale cantinato.

Divisioni: in mattoni forati.

Rivestimenti: i bagni hanno le pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Serramenti: porte interne in legno tamburato, i serramenti esterni in metallo con inferriate antintrusione.

Impianto elettrico: condutture incassate con interruttori di tipo civile e salvavita, non a norma ai sensi della L. 46/90 e 626/94 (alcune parti dell'impianto risultano da verificare).

Impianto idrico-sanitario: apparecchi normali in vetrochina smaltata, la rubinetteria è del tipo leggero completa di accessori.

Impianto di riscaldamento: centralizzato con diffusione del calore tramite termosifoni, l'impianto risulta non funzionante da circa 10 anni.

Impianto di condizionamento: non presente.

Il locale bagno è stato diviso con un tramezzo (parete mobile con porta) non autorizzato, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con lo smontaggio di quanto realizzato.

L'unità si presenta in cattive condizioni d'uso e manutenzione, inoltre il resto del fabbricato risulta dismesso e senza gestione delle parti comuni.

CLASSE ENERGETICA:

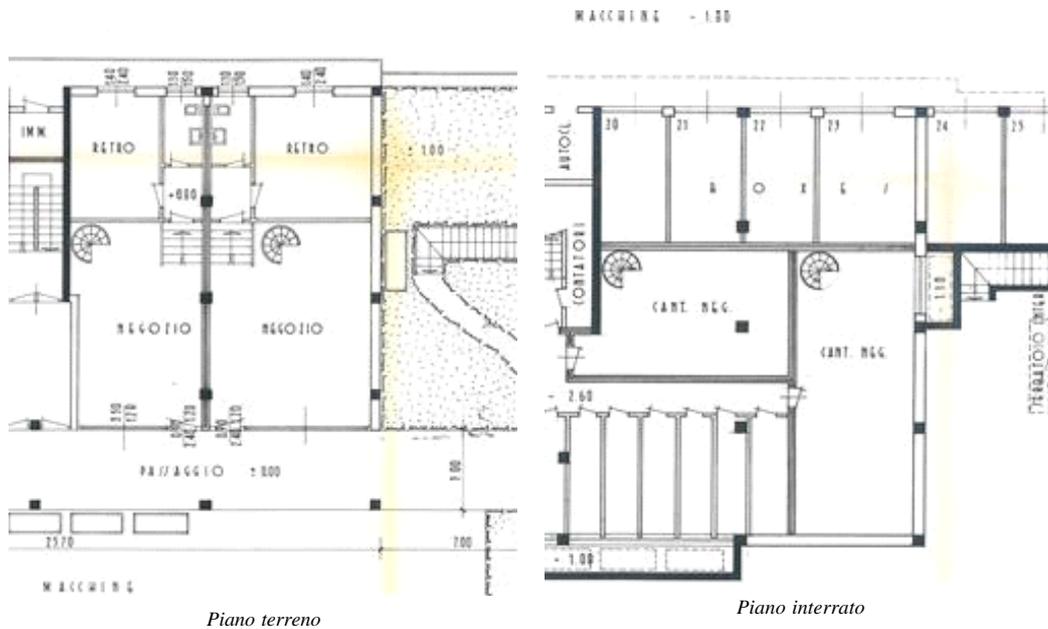
[326,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1704500005517 registrata in data 01/07/2027

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio P. terra con zona retro - servizi e cantina S.P.P. comunicante al piano S1	71,00	x	100 %	=	71,00
<b>Totale:</b>	<b>71,00</b>				<b>71,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

“stima sintetica” si procede per **comparazione** con i prezzi unitari, tratti da Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2018 di immobili

con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, verificando inoltre il valore di immobili simili su siti web immobiliari.

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", dell'Agenzia del Territorio, dove:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;
- per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 750,00 = **53.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.250,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di BRESCIA, conservatoria dei registri immobiliari di BRESCIA, ufficio tecnico di CASTREZZATO, agenzie: Immobiliare.it - casa.it - Tecnocasa - Gabetti immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	71,00	0,00	53.250,00	53.250,00
				<b>53.250,00 €</b>	<b>53.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.570,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.280,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 506/2013

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** **negozio** a CASTREZZATO Via privata dei Broli 4-6, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (AZ COSTRUZIONI S.R.L.)

Negoziato al piano terra composto da ampio locale di forma rettangolare a cui si accede tramite quattro gradini alla zona retro composta da un servizio igienico ed un vano, dal negozio si accede con scala interna (a chiocciola) al piano interrato ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,70 nella zona negozio. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/1, classe 7, consistenza 83 mq, rendita 1.110,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE SUD (Attualmente via dei Broli 4-6), piano: T-S1, intestato a AZ COSTRUZIONI SRL IMPRESA COSTRUZIONI CIVILI INDUSTRIALI IN LIQUIDAZIONE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord: NEGOZIO: parte comune, strada comune, altra u.i.u., corsello box  
CANTINA: : controterra, controterra, altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u. altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 livelli - piano T-1-2-3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/02/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/04/2011 a firma di Notaio Grazioli Chiara ai nn. 17639/6105 di repertorio, registrata il 11/04/2011 a Brescia ai nn. Registro generale n. 14825 Registro particolare n. 3209, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) - SOCIETA' COOPERATIVA, contro ALGHISI TERESA-ZOTTI GIAMPIETRO - ZOTTI ELEONORA - ZOTTI AGOSTINA - ZOTTI ACHILLE - ZOTTI DORA VALENTINA, derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €2.700.000,00.

Importo capitale: €1.500.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/09/2011 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 6736/2011 di repertorio, registrata il 03/10/2011 a Brescia ai nn. Registro generale n. 40350 Registro particolare n. 8717, a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Sede VESTONE (BS), contro ZOTTI GIAMPIETRO, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €370.000,00.

Importo capitale: €310.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/10/2011 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 6961/2011 di repertorio, registrata il 14/10/2011 a Brescia ai nn. Registro generale n. 42238 Registro particolare n. 9163, a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Sede VESTONE (BS), contro ZOTTI GIAMPIETRO, derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €385.000,00.

Importo capitale: €284.553,47

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato risulta dismesso da oltre 10 anni e non risulta più costituito in condominio.

Nella ispezione ipotecaria (in allegato nei titoli di proprietà):

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31845

Registro particolare n. 21910

risulta un regolamento condominiale e relativi millesimi di ripartizione del fabbricato.



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

AZ COSTRUZIONI S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata (dal 14/09/2017), con atto stipulato il 14/09/2017 a firma di Notaio Ciro de Vivo ai nn. 40520 Rep -21338 Racc. di repertorio, in forza di Scrittura privata

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

ALGHISI TERESA per la quota di 5/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI ACHILLE per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI AGOSTINA per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI DORA per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI ELEONORA per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

ZOTTI GIAMPIETRO per la quota di 2/15 ( fino al 14/09/2017), con atto stipulato il 19/10/1990 a firma di Notaio Lainati di Milano ai nn. Rep. 123095 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO N. **AUTORIZZAZIONE 541/1972**, intestata a ZOTTI LUIGI - ZAMMARCHI FRANCO, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN C.A. AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI NEGOZI, rilasciata il 30/05/1972 con il n. 541 di protocollo, agibilità del 03/05/1974 con il n. PRATICA EDILIZIA 541 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N° 53 del 22/12/2012, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Piano terra TERZIARIO : attività commerciali e direzionali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 9 Definizioni, parametri ed indici urbanistici 1. AMBITO A.T.R.: AMBITO DI TRASFORMAZIONE/ESPANSIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. 2. AMBITO A.T.P.-A.T.C.-A.T.A.S.-A.T.R.R.-A.S.: AMBITO DI TRASFORMAZIONE/ESPANSIONE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE. 3. AMBITO P.I.I. P.R. P.C.C. : AMBITO DI RICONVERSIONE, DISMISSIONE, RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO – URBANISTICO. 4. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole. 5. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni. 6. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi: a) St – Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o comunque partecipi ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico (ovvero delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti) con esclusione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione

dell'indice  $\mu_t$  alla  $S_t$  e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria ( $S_f$ ), potrà essere traslata con le modalità previste dal PGT. b)  $S_f$  - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le parti destinate o comunque soggette all'uso pubblico previste nella tavola grafica. c)  $S_c$  - Superficie coperta: è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 2,00), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante. I piani seminterrati esterni alla sagoma della superficie coperta dell'edificio principale il cui estradosso della copertura emerga per un'altezza superiore a cm. 50 dalla quota 0,00 di riferimento o dalla quota naturale di campagna sono da considerare per il calcolo della superficie coperta e del volume. L'altezza emergente dal terreno è misurata con i criteri di cui al successivo punto "g". d)  $S_{lp}$  - superficie lorda di pavimento: è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di cui alle successive precisazioni; dal computo della  $S_{lp}$  sono esclusi: d.1) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.); d.2) i balconi, i lastrici solari ed i terrazzi; d.3) i sottotetti quando non siano computabili nell'altezza del fabbricato come definita al successivo punto "g"; d.4) pergolati e/o gazebo (definizione di pergolato: "è una struttura formata da intelaiatura in legno o in ferro, aperta su tutti i lati e mai tamponata, a sostegno di essenze vegetali rampicanti obbligatoriamente messe a dimora. È concesso solo per un lato addossare la struttura all'edificio principale. La distanza minima dai confini deve essere di mt. 1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle NTA del PGT. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della SLP". Definizione di gazebo: "è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale -circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, etc.-, tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi -p.e. lamiera di metallo in rame - oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno mt. 1,50. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle NTA del PGT. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della SLP, tuttavia non deve superare la superficie di mq. 20,00 per i privati e di mq. 80,00 per gli operatori commerciali"); d.5) le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 30% della  $S_{lp}$  complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma; (definizione di portico: "si intende per portico o porticato una superficie a piano terreno e/o a livello stradale (se ai piani superiori trattasi di loggia), comunque coperto con almeno un lato aperto che, per conformazione tipologica e funzionale, presupponga il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offra protezione alla parete dell'edificio su cui esso si apre, dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne, pilastri o setti murari"); d.6) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio; d.7) spazi di destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e con altezza media interna non superiore a mt. 2,65, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari; d.8) tettoie o mensole con sporgenza inferiore o uguale a m 2,00; d.9) soppalchi di tipo aperto fino a un massimo del 30% della superficie del locale sottostante e per una sola volta nella porzione di superficie coperta corrispondente; d.10) le autorimesse, i locali accessori a servizio della residenza fino all'altezza netta interna di 2,50 mt., completamente interrati o seminterrati, sottostanti e/o fuori dal sedime dell'edificio principale. Nel caso di seminterrato non si ha volume ma l'elemento edilizio è da computarsi ai fini delle distanze se fuori sedime. Le autorimesse pertinenziali fuori terra fino all'altezza netta interna di 2,50 mt sono escluse dal calcolo della  $S_{lp}$ , fino

al massimo di 1 mq su ogni 10 mc di superficie residenziale. La nuova superficie è comunque compresa nel calcolo della superficie coperta; d.11) i collegamenti verticali –scale ed ascensori- nel solo loro sviluppo in altezza (con esclusione quindi di collegamenti orizzontali quali, corridoi,ballatoi,androne,etc.,) non rientrano nel calcolo della SLP. d.12) per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SLP, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. e) Qz – Quota zero: in caso di nuova costruzione o ristrutturazione, sugli elaborati di progetto deve essere indicata la quota 0,00 alle quali si fa riferimento per il calcolo delle altezze e delle volumetrie; tale quota viene di norma assunta quale quota stradale o marciapiede qualora esistente o previsto, fatto salvo quanto diversamente specificato nel successivo punto “g”. Sugli elaborati deve essere indicato un punto di caposaldo con relativa quota. f) V – Volume: è determinato dal prodotto della SLP per l’altezza virtuale di ogni piano; considerata di m 3,00 per destinazione d’uso residenziale e 3,30 m per le altre destinazioni d’uso. Per gli edifici ad uso residenziale l’altezza virtuale sarà considerata tale sino ad un’altezza reale inferiore a metri 4,50; in caso di altezza reale superiore verrà conteggiato il volume reale. g) Non sono conteggiati nel computo dei volumi: g.1) le parti di costruzione che costituiscono vespai, sempre che esse sporgano non più di cm 50 dalla quota di riferimento per il calcolo dell’altezza, e ciò indipendentemente se sia o meno previsto il sottostante piano cantinato. Questa sporgenza deve essere computata agli effetti della determinazione dell’altezza massima; g.2) i piani seminterrati esterni alla sagoma della superficie coperta dell’edificio principale che sporgano non più di cm 50 dalla quota 0,00 di riferimento o dalla quota naturale di piano di campagna non costituenti superficie coperta ai sensi del precedente punto “c”. I corpi di fabbrica seminterrati di cui al presente f.2 sono sempre e comunque da computarsi ai fini delle distanze. h) Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi: h.1) H1 – Altezza massima degli edifici: l’altezza massima degli edifici, considerata anche agli effetti delle distanze dal confine e tra i fabbricati, si misura nel seguente modo: h.1.1) in terreni pianeggianti, decrescenti rispetto alla strada, con avvallamenti o incassati, qualora il dislivello non sia superiore a mt 1,50 dalla quota stradale e qualora sia previsto il livellamento del terreno a tale quota, l’altezza si misura dalla quota stradale o del marciapiede se esistenti o previsti, fino all’intradosso del solaio di copertura orizzontale dell’ultimo piano abitabile, o alla media se inclinato. In tale caso i piani sotto la quota stradale o del marciapiede devono essere destinati solo a servizi in genere; qualora tali piani siano previsti abitabili per residenze, o agibili per attività (se consentito dalle zone e dalle norme igienico sanitarie), il calcolo delle altezze rimane invariato, mentre la volumetria e la superficie coperta saranno considerate agli effetti del calcolo planivolumetrico; h.1.2) in terreni decrescenti rispetto alla quota stradale, con avvallamenti, o incassati ad una quota superiore a mt 1,50 dalla strada, anche se sia previsto il livellamento dell’area nella quota stradale, l’altezza sarà misurata quale media aritmetica riferita agli spigoli dell’edificio partendo dalla quota naturale del terreno fino all’intradosso dell’ultimo solaio abitabile come specificato alla lettera g.1.1). Lo stesso dicasi per terreni rialzati o crescenti rispetto alla quota stradale. Fanno eccezione le depressioni isolate o il completamento di avvallamenti già in corso per i quali sia già previsto un intervento progettuale unitario, o quando sia proposto un intervento programmatico generale di risanamento di un’area con caratteristiche morfologiche che non compromettano lo stato dei luoghi e si proponga come risanamento; h.1.3) non sono consentiti interventi artificiosi per il superamento di dette altezze, o cambiamenti morfologici che alterino lo stato dei luoghi, o che danneggino le proprietà confinanti, così come non sono consentiti sbancamenti artificiosi per il ricavo di nuovi piani oltre quelli consentiti; h.1.4) nel caso di edificio eretto all’angolo di due spazi pubblici (vie, piazze, ecc.) ed in fregio a questi, di diversa lunghezza oppure prospettanti due tratti di spazio pubblico contigui e di diversa larghezza sarebbe obbligo di osservare altezze diverse dei prospetti degli edifici, è ammessa la possibilità di rivoltare sullo spazio più stretto mantenendo l’altezza ammessa per lo spazio più ampio, purché la fronte dello stabile prospettante lo spazio più stretto non superi 14,00 ml. h.2) Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all’estradosso dell’ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l’altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l’imposta ed il colmo

quale che sia la composizione del solaio; in ogni caso, qualsiasi sia la pendenza e l'imposta delle falde del tetto (indipendentemente che sia inferiore o superiore a 50 cm), qualora la media ponderale del sottotetto superi i cm 170 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio, l'altezza deve essere misurata comprendendo la media ponderale. Per media ponderale si intende il rapporto tra il volume e la superficie su cui si sviluppa tale volume al lordo dei muri perimetrali. h.3) Ai fini del calcolo dell'altezza non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine od ai volumi ricavati, a seguito di scavo a quota inferiore a quella di riferimento precisata più sopra. h.4) E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai commi precedenti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt 3,00 all'intradosso della copertura o maggiori altezze obbligatorie fissate da norme legislative, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione di cui fanno parte. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, di condizionamento, di elevazione, ecc.) che per esigenze tecniche di funzionalità non possono essere collocate all'interno della sagoma dell'edificio. h.5) Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza si misura al piano di imposta del binario di corsa della gru o del carro ponte, qualora tra il predetto piano e il piano di imposta della copertura vi sia una differenza non superiore a metri 2,00; qualora la differenza tra i due piani sia superiore a metri 2,00, l'altezza è misurata al piano d'imposta della copertura con una franchigia di metri 2,00. h.6) I silos, le ciminiere, le canne di esalazione dei fumi e degli odori (necessari per l'esercizio delle attività agricole o produttive), campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione non sono soggetti al rispetto del limite dell'altezza massima. Tali volumi e superfici sono considerati tecnologici, nel caso di riconversione della destinazione d'uso dell'edificio a cui sono asserviti, se non utilizzati come volumi tecnologici andranno demoliti. h.7) Per le costruzioni in zona agricola la quota di riferimento ai fini del calcolo dell'altezza è riferita alla quota 0,00 da assumere quale media dei vertici dell'edificio da realizzare (o dell'intero edificio in caso di ampliamento) rispetto al piano naturale di campagna. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'HI massima di zona è considerata altezza media ponderale. Per gli ambiti già consolidati si rimanda alle altezze di zona. i) H2 – Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive). l) Qf e Qt – Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Qf = Sc/Sf$  e  $Qt = Sc/St$ ). m)  $\mu t$  – Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo tra la Slp realizzabile e la St ( $Slp/St = \mu t$ ). n)  $\mu f$  – Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf ( $Slp/Sf = \mu f$ ); l'indice  $\mu f$  viene trattato alla stregua dell'indice  $\mu t$  qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo; o)  $\mu tp$  – diritto edificatorio in compensazione: è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. p) Ds1, Ds2, Ds3 – distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate ortogonalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti insistenti nella proprietà privata o su lotti confinanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azzonamento, spazi pedonali e parcheggi di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque di uso pubblico con limite inderogabile di 5 metri dal confine. La distanza tra fabbricati va imposta anche con riferimento agli accessori (anche se insistenti sulla medesima proprietà). Sono fatte salve le distanze minime previste dal C.C.. Eventuali allineamenti di fabbricati sulla distanza dalle strade Ds1, sono consentiti in deroga alle distanze che disciplinano le singole zone, solo attraverso Permesso di Costruire Convenzionato. q) Af – Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nel caso di pavimentazioni carrabili filtranti la superficie viene computata al 50%. r) Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione e di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio

privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle specifiche norme di zona. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo anche mediante l'utilizzo di meccanismo di barriera mobile. s) Recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi: nelle aree agricole e a parco, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisorio, trasparenti-ligee o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse. t) Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso. u) Np – Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione. Tale rapporto dovrà essere mantenuto e dimostrato nei P.A. anche nell'ambito del sedime delle superfici cedute all'A.C. per attrezzature e servizi di pubblica utilità. Art. 19 Il Piano delle Regole 1. Il piano delle regole: a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità stimate dal piano; Art. 20 Prescrizioni per il Piano delle Regole 1. Il piano delle regole: a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall' art. 9;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.G.T.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTREZZATO VIA PRIVATA DEI BROLI 4-6

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a CASTREZZATO Via privata dei Broli 4-6, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (AZ COSTRUZIONI S.R.L.)

Negoziato al piano terra composto da ampio locale di forma rettangolare a cui si accede tramite quattro gradini alla zona retro composta da un servizio igienico ed un vano, dal negozio si accede con scala interna (a chiocciola) al piano interrato ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,70 nella zona negozio. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/1, classe 7, consistenza 83 mq, rendita 1.110,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE SUD (Attualmente via dei Broli 4-6), piano: T-S1, intestato a AZ COSTRUZIONI SRL IMPRESA COSTRUZIONI CIVILI INDUSTRIALI IN LIQUIDAZIONE, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord: NEGOZIO: parte comune, strada comune, altra u.i.u., corsello box  
CANTINA: : controterra, controterra, altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u. altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 livelli - piano T-1-2-3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



*negoziato*



*bagno - retro*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km casello di Chiari A35

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio:

Struttura portante: struttura a telaio in c.a. con solai latero-cementizi

Copertura: tetto a doppia falda con manto di copertura in lastre in eternit (contenente amianto)

Tamponamenti: doppio muro in laterizio non coibentato.

Facciate: le pareti esterne sono rivestite in clinker come il porticato comune della zona ingresso.

Ingresso e zone comuni: pavimentazione in piastrelle.

Unità immobiliare:

superfici utili :

Negoziato: 46 mq

retro: 20 mq

bagno: 4 mq

disimpegno: 3 mq

cantina: 43 mq

caratteristiche costruttive:

Intonaci: le pareti interne sono rasate con intonaco e tinteggiate con pittura ad acqua.

Pavimenti: in lastre di marmo nella vano negozio, con piastrelle di ceramica nel bagno, antibagno, zona retro e locale cantinato.

Divisioni: in mattoni forati.

Rivestimenti: i bagni hanno le pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Serramenti: porte interne in legno tamburato, i serramenti esterni in metallo con inferriate antintrusione.

Impianto elettrico: condutture incassate con interruttori di tipo civile e salvavita, non a norma ai sensi della L. 46/90 e 626/94 (alcune parti dell'impianto risultano da verificare).

Impianto idrico-sanitario: apparecchi normali in vetrochina smaltata, la rubinetteria è del tipo leggero completa di accessori.

Impianto di riscaldamento: centralizzato con diffusione del calore tramite termosifoni, l'impianto risulta non funzionante da circa 10 anni.

Impianto di condizionamento: non presente.

L'unità si presenta in cattive condizioni d'uso e manutenzione, inoltre il resto del fabbricato risulta dismesso e senza gestione delle parti comuni.

CLASSE ENERGETICA:



[330,97 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

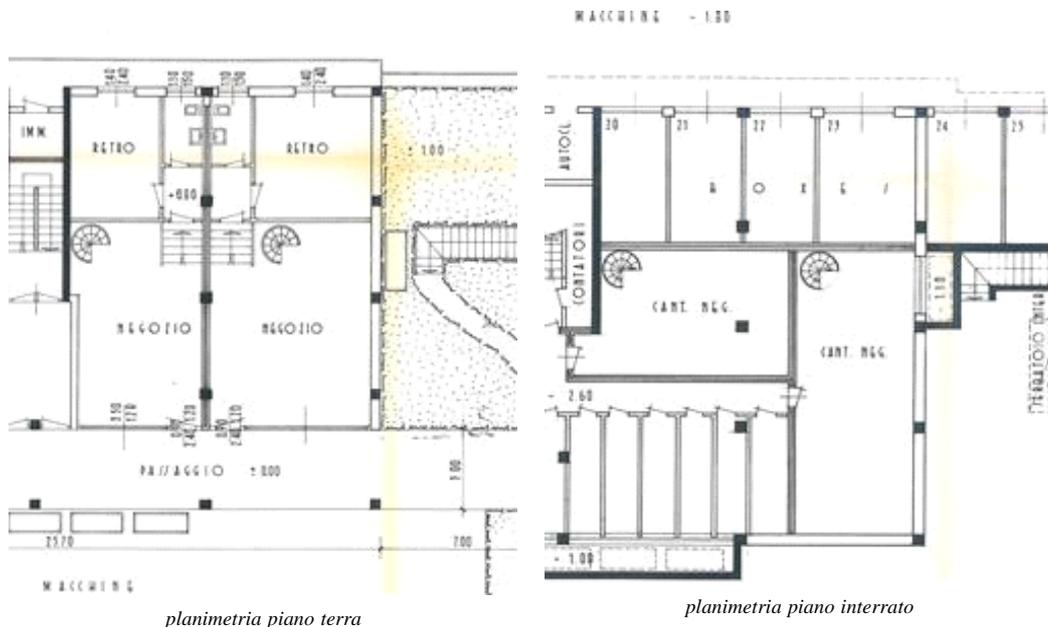
Certificazione APE N. 1704500005617 registrata in data 01/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi P. terra con zona retro - servizi e cantina S.P.P. comunicante al piano S1	87,00	x	100 %	=	87,00
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>87,00</b>



VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

“stima sintetica” si procede per comparazione con i prezzi unitari, tratti da Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2018 di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell’immobile oggetto di stima, verificando inoltre il valore di immobili simili su siti web immobiliari.

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le “ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL’OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE”, estratti da “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2”, dell’Agenzia del Territorio, dove:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;
- per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	750,00	=	<b>65.250,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 65.250,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 65.250,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, ufficio tecnico di Castrezzato, agenzie: Immobiliare.it - casa.it - Tecnocasa - Gabetti immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	negozio	87,00	0,00	65.250,00	65.250,00
				<b>65.250,00 €</b>	<b>65.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.250,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.050,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.200,00**

data 06/02/2019

il tecnico incaricato  
Giovanni De Carlo