

**Tribunale di Mantova**  
**Sezione Fallimentare**  
**Concordato n°9/2022 – IMMOBILIARE ELITE'**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

**1 - Conferimento di incarico**

In data 12/10/2022 [REDACTED] legale rappresentante della società Immobiliare Elitè srl in sede di Concordato n.9/2022 del Tribunale di Mantova, conferiva al sottoscritto arch. Matteo Giavara nato a Mantova il 30/12/1971, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Mantova al n°408, con sede in Borgo Virgilio (MN) via Ungaretti Virgilio n°1, il quale accetta l'incarico di perito estimatore del compendio immobiliare, nel procedimento di Concordato n.9/2022 Tribunale di Mantova a carico della società "Immobiliare Elitè srl" con sede in Casaloldo (MN) via dei Bersaglieri n°9, p.iva 01981230202.

Il perito estimatore ha provveduto ad eseguire il sopralluogo per la visione dei beni immobiliari di Mantova in data 18/10/2022, 23/10/2022 e 26/10/2022.

**2 - Dichiarazioni del valutatore e data della valutazione**

Il valutatore arch. Matteo Giavara dichiara che nella redazione della presente rapporto di valutazione agisce in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari e dei beni oggetto di valutazione.

La data della valutazione è riferita al 10 novembre 2022.

La valutazione per gli immobili è stata eseguita con il metodo ritenuto più congruo per le varie situazioni. I terreni sono valutati in maniera parametrica a seguito delle ricerche di mercato e dai valori dichiarati da organi terzi. Gli edifici sono stati valutati con metodologia finanziaria ove affittati ovvero per capitalizzazione del reddito e per trasformazione ove le attività di ristrutturazione erano assolutamente necessarie per lo stato dei luoghi. I beni mobili sono stati valutati considerato un possibile valore di rivendita.

**3 - Beni di proprietà oggetto di valutazione e identificazione catastale:**

Oggetto di valutazione sono [REDACTED]

[REDACTED]  
un lotto terreno edificabile urbanizzato in Castel Goffredo (MN) via Giovanni Falcone n. cm, un terreno edificabile non urbanizzato in Polpenazze del Garda (BS) via Rio Bosco n. cm, una unità immobiliare residenziale indipendente con area cortiva esclusiva composta da due appartamenti sita in Solferino (MN) via Ripa Bianca n.5.

Il terreno edificabile in Castel Goffredo definito lotto "B". Il terreno da urbanizzarsi in Polpenazze del Garda (BS) definito lotto "C". L'edificio residenziale di Solferino costituito da edificio con due appartamenti ed area cortiva definito lotto "D". La valutazione dei beni mobili e dell'avviamento è definita lotto "E".

Le identificazioni catastali sono le seguenti:

Lotto "B" - Comune di CASTEL GOFFREDO (MN):

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Castel Goffredo, Provincia di Mantova

- fg.12 mapp.1303 qualità Seminativo, classe 2, cons. 874 mq, RD 8,44€ RA 7,22€
- fg.12 mapp.1305 qualità Seminativo, classe 2, cons. 25 mq, RD 0,24€ RA 0,21€
- fg.12 mapp.1068 qualità Seminativo, classe 2, cons. 75 mq, RD 0,72€ RA 0,62€
- fg.12 mapp.1220 qualità Seminativo, classe 2, cons. 20 mq, RD 0,19€ RA 0,17€

Per i confini tutto attorno da nord in senso orario fg.12 mapp.1218, 1067, 1043, confine di foglio, 1307, 1047, 1210, 1221, 1213.

Lotto "C" - Comune di POLPENAZZE DEL GARDA (BS):

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Polpenazze del Garda, Provincia di Brescia

- fg.4 mapp.5139 qualità Seminativo, classe 2, cons. 1941 mq, RD 9,52€ RA 4,51€
- fg.4 mapp.1307 qualità Seminativo, classe 2, cons. 5510 mq, RD 27,03€ RA 12,81€

Per i confini tutto attorno da nord in senso orario fg.4 mapp.3919, 3918, 1305, rio Borso oltre il quale i mapp.li 6927, 6929, 6935,1088, inoltre i mapp.5140, 614, 5127, 614, 6694, 6094, 5137, 5117, 5116, 5129.

Lotto "D" - Comune di SOLFERINO (MN):

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- Fg.22 mapp.85 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 369,27 €
- Fg.22 mapp.85 sub 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 312,46 €

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- fg.22 mapp.47 qualità Incolto produttivo, classe 2, cons. 63 mq, RD 0,02€ RA 0,01€
- fg.22 mapp.84 qualità Vigneto, classe 1, cons. 1450 mq, RD 20,97€ RA 15,73€

Per i confini tutto attorno da nord in senso orario fg.22 via Rocca e oltre confine di foglio, via Ripa Bianca, mapp.li 94, 93, 92.

## 5 - LOTTO "B" Castel Goffredo (MN) via Giovanni Falcone n. cm

### 5.1 - Descrizione generale e identificazione catastale

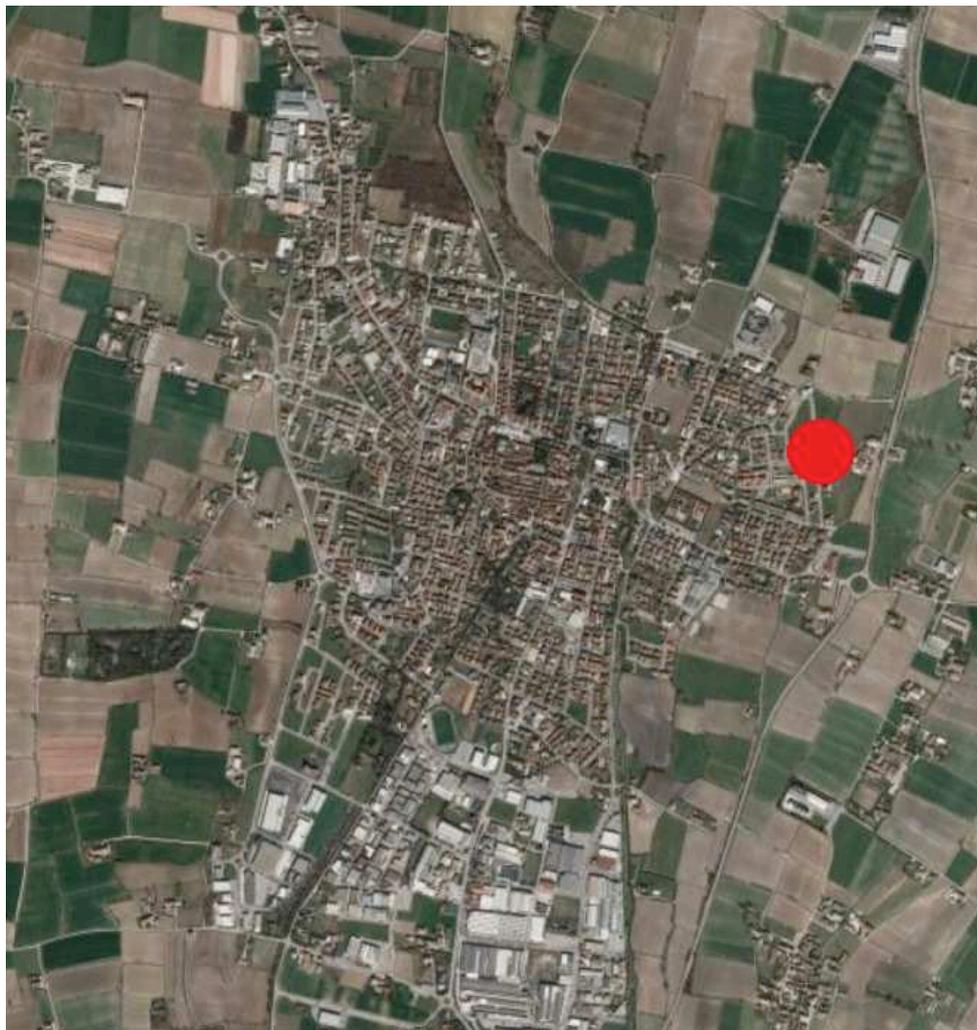
Lotto di terreno urbanizzato edificabile con destinazione Residenziale all'interno del comparto di lottizzazione "CLEM 2" nel centro abitato di Castel Goffredo.

La superficie fondiaria di proprietà è pari a 994 mq.

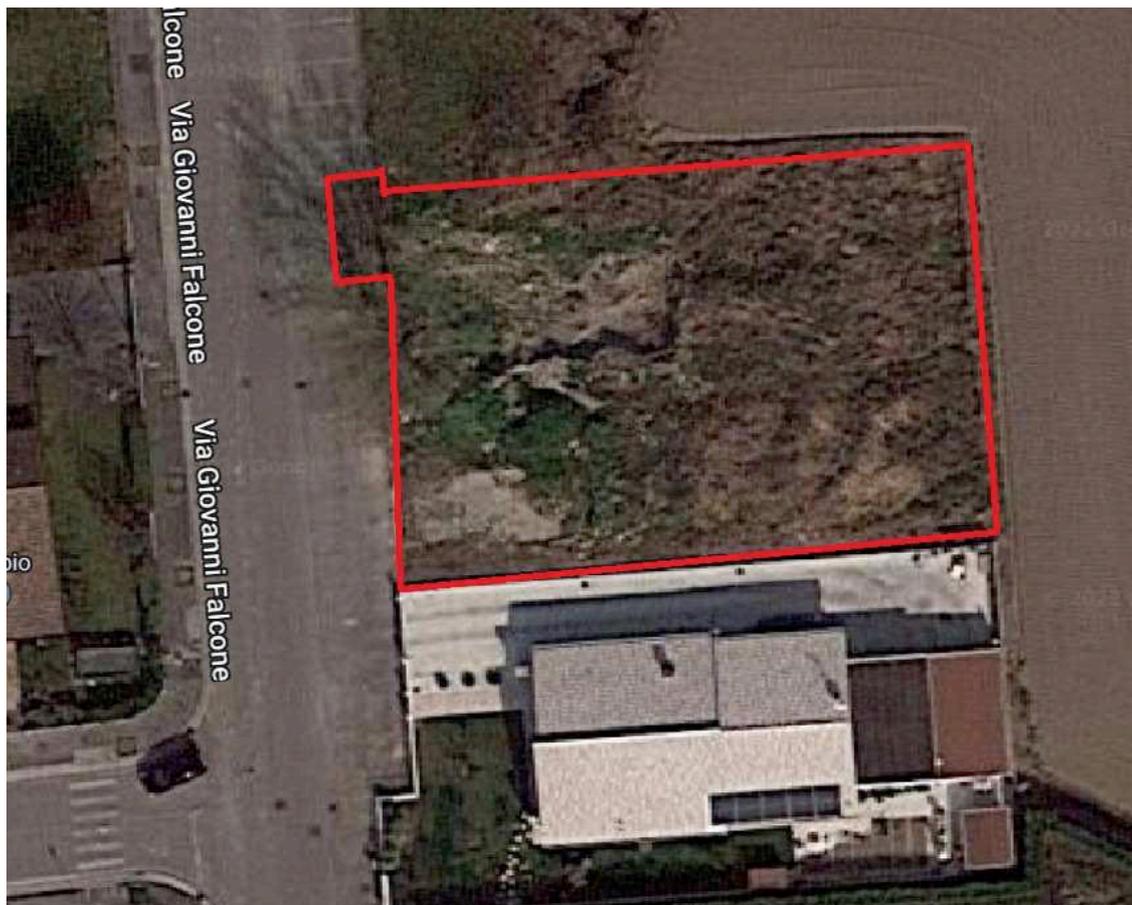
Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Castel Goffredo, Provincia di Mantova

- fg.12 mapp.1303 qualità Seminativo, classe 2, cons. 874 mq, RD 8,44€ RA 7,22€
- fg.12 mapp.1305 qualità Seminativo, classe 2, cons. 25 mq, RD 0,24€ RA 0,21€
- fg.12 mapp.1068 qualità Seminativo, classe 2, cons. 75 mq, RD 0,72€ RA 0,62€
- fg.12 mapp.1220 qualità Seminativo, classe 2, cons. 20 mq, RD 0,19€ RA 0,17€

### 5.2 – Localizzazione e perimetro proprietà



*Inquadramento territoriale centro urbano di Castel Goffredo*



*Immagine satellitare lotto terreno edificabile*

### **5.3 - Descrizione beni immobili**

Il lotto "B" è terreno edificabile per totali 994 mq di superficie fondiaria in ambito di ampliamento residenziale con piano di lottizzazione approvato.

L'area è pianeggiante e pronta ad essere edificata. Sono presenti alcuni mucchi di terra e si necessita il taglio di alcuni alberi presenti sul terreno per poter agevolmente procedere con una edificazione.

### **5.4 - Titolarità dei beni immobili**

Gli immobili sono di proprietà dalla società Immobiliare Elitè in forza dell'atto di "compravendita" rep.36870 del 21 maggio 2002 Notaio Barziza della sede di Desenzano del Garda, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/05/2002 ai n.ri RP.1850 e RG.2764, registrato al n.563 del 4 giugno 2002 (acquistava il mapp.1042 di sedime).

Dell'atto di "compravendita" rep.36871 del 21 maggio 2002 Notaio Barziza della sede di Desenzano del Garda, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/05/2002 ai n.ri RP.1851 e RG.2765, registrato al n.560 del 4 giugno 2002 (acquistava il mapp.1046 e 1068 di sedime).

Dell'atto di "permuta" rep.353153 racc.11410 del 15 Aprile 2008 Notaio P. Barziza della sede di Desenzano del Garda, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/04/2008 ai n.ri RP.1243 e RG.2090, registrato al n.1352 del 22 aprile 2008 (acquistava il mapp.1220).

Il medesimo proviene da Atto Notaio Ribolzi rep.12234 del 1 luglio 1991, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 17 luglio 1991 ai n.ri RP.1631 e RG.2480 e registrato a Castiglione delle Stiviere il 18 luglio 1991 n.866.

### 5.5 – Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio P. Galassi sede di Roverbella rep n°39831 racc.3871 del 30/09/2009 trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/10/2009 ai n.ri RP963 e RG.4805 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo sede di via Giotto n°2 p.iva 00178120200, per un capitale euro 3.000.000 Spese euro 3.000.000 per totali 6.000.000 euro, durata 11anni 6 mesi 1 giorno. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo i terreni fg.11 mapp.952, mapp.1045, mapp.1046 , fg. 12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212. Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio A. Petrina sede di Castel Goffredo rep n°35515 racc.9671 del 29/12/2017 a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo sede via via dante n.213 Cremona p.iva 01039280191, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2018 ai n.ri RP.54 Rg.410 per un capitale euro 1.700.000 Interessi 1.275.000 per totali 2.975.000 euro, durata 4 anni e tre giorni. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo fg.12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212 (oggi mapp.li 1303, 1305 e 1068). Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

### 5.6 - Stato ed occupazione dei locali

Il terreno risulta libero ed ineditato.

### 5.7 – PGT – Piano del Governo del Territorio

L'attuale PGT inserisce l'area in "Ambiti consolidati Residenziali 3".

### 5.8 – Analisi del mercato immobiliare e grado di commerciabilità

L'analisi del mercato ha evidenziato una generale difficoltà nella vendita di terreni edificabili.

Il terreno si adatta ad ogni tipo di costruzione residenziale del tipo unifamigliare, bifamigliari o schiera o piccoli condomini di due tre appartamenti.

Analisi offerte di mercato	Valore mercato Min (euro/mq)	Valore mercato Max (euro/mq)
Aree residenziali	100	120

### 5.9 – Valutazione

Si valuta la superficie secondo le superfici catastali rilevate dalla documentazione.

Il mapp.1220 è porzione di terreno tra gli standard urbanistici. Pur essendo unito al corpo principale del terreno è di più difficile gestione. Pertanto si è ritenuto di apportare una detrazione al suo valore unitario.

<b>ID catastale</b>	<b>Sup.</b>	<b>Val. Unit.</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore Totale</b>
fg.12 mapp.1303	874	€ 110,00	€ 96.140,00	€ 107.540,00
fg.12 mapp.1305	25	€ 110,00	€ 2.750,00	
fg.12 mapp.1068	75	€ 110,00	€ 8.250,00	
fg.12 mapp.1220	20	€ 20,00	€ 400,00	

**Si stima un valore arrotondato del Lotto “B” pari a euro 107.000,00.**

## **6 - LOTTO "C" Polpenazze del Garda (BS ) via Rio Borso n. cm**

### **6.1 - Descrizione generale e identificazione catastale**

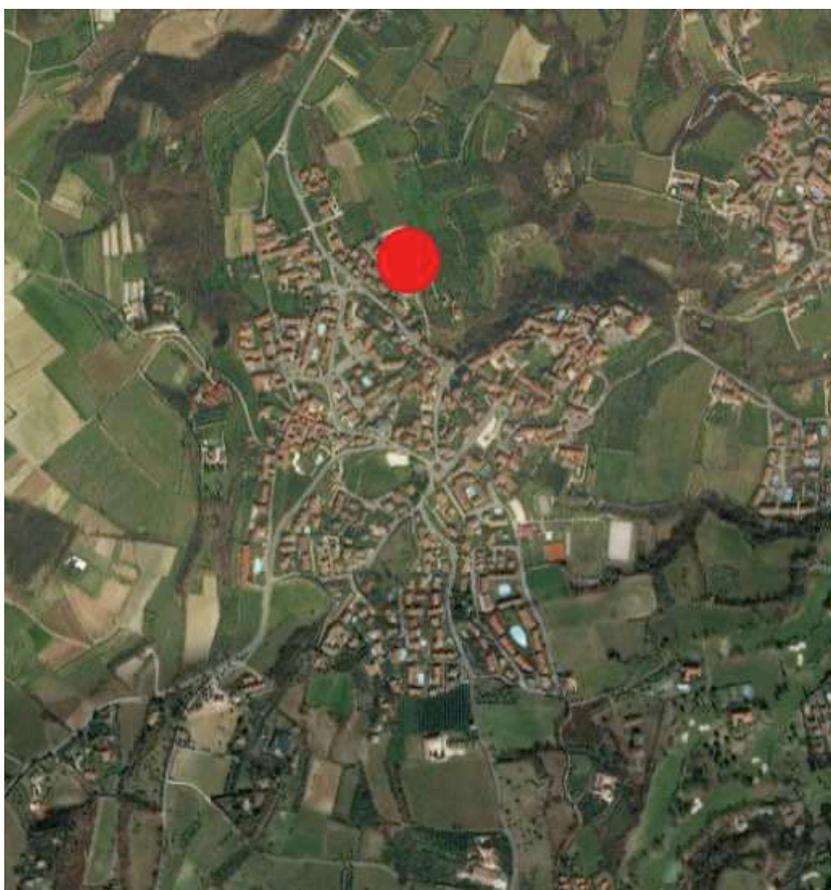
Lotto di terreno da urbanizzare nel centro abitato di Polpenazze del Garda (BS).

La superficie fondiaria di proprietà e di comparto è pari a 7451 mq.

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Polpenazze del Garda, Provincia di Brescia

- fg.4 mapp.5139 qualità Seminativo, classe 2, cons. 1941 mq, RD 9,52€ RA 4,51€
- fg.4 mapp.1307 qualità Seminativo, classe 2, cons. 5510 mq, RD 27,03€ RA 12,81€

### **6.2 – Localizzazione e perimetro proprietà**



*Inquadramento territoriale centro urbano di Polpenazze del Garda*



*Immagine satellitare lotto terreno edificabile*

### **6.3 - Descrizione beni immobili**

Il lotto "C" è terreno edificabile da lottizzare per totali 7451 mq definito ambito di trasformazione AdT3b. Superficie fondiaria in ambito di ampliamento residenziale con piano di lottizzazione da approvare.

L'area è sostanzialmente pianeggiante con un lieve declivio verso sud, attualmente coltivata senza titolo.

### **6.4 - Titolarità dei beni immobili**

Gli immobili sono di proprietà della società Immobiliare Elitè in forza dell'atto di "compravendita" rep.38674 e racc.3192 del 10 aprile 2007 Notaio P. Galassi della sede di Roverbella, trascritto a Salò il 7 maggio 2007 ai n.ri RP.2254 e RG.3606.

### **6.5 – Iscrizioni pregiudizievoli**

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio P. Galassi sede di Roverbella rep n°39831 recc.3871 del 30/09/2009, trascritta a Salò il 05/10/2009 ai n.ri RP.1240 RG.6640, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo domicilio ipotecario via Giotto 2 Castel Goffredo, per un capitale euro 3.000.000 Spese 3.000.000 per totali 6.000.000 euro, durata 11anni 6 mesi 1 giorno. Colpisce i terreni in Polpenazze del Garda fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139. Inoltre con altra trascrizione i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i

terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo i terreni fg.11 mapp.952, mapp.1045, mapp.1046 , fg. 12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio A. Petrina sede di Castel Goffredo rep n°35515 racc.9671 del 29/12/2017, trascritta a Salo' il 25/01/2018 ai n.ri RP.71 Rg.505, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo sede di Cremona via Dante n.213 p,iva 01039280191, per un capitale euro 1.700.000 Interessi 1.275.000 per totali 2.975.000 euro, durata 4 anni e tre giorni. Colpisce i terreni in Polpenazze del Garda fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139. Inoltre con altra trascrizione i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo fg.12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212 (oggi mapp.li 1303, 1305 e 1068).

### 6.6 - Stato ed occupazione dei locali

Il terreno risulta libero.

### 6.7 – PGT – Piano del Governo del Territorio

L'attuale PGT inserisce l'area in "Ambito di trasformazione" denominato "3b" a destinazione residenziale.

L'ambito di trasformazione prevede un Indice territoriale (IT) di 1,20 mc/mq, altezza solai orizzontali 6,00 m e solai inclinati 7,50 come riportato all'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 6.8 – Analisi del mercato immobiliare e grado di commerciabilità

L'analisi del mercato ha evidenziato una richiesta immobiliare costante nel bacino del lago di Garda. L'area non ha vista diretta sul lago e questo ne limita la commerciabilità.

Analisi offerte di mercato	Valore mercato Min (euro/mq)	Valore mercato Max (euro/mq)
Aree residenziali urbanizzate	200	250

### 6.9 – Valutazione

Si valuta la superficie secondo le superfici catastali rilevate dalla documentazione.

La valutazione è eseguita in maniera manoparametrica adottando il valore immobiliare a fini IMU definito dal Comune di Polpenazze del Garda

ID CATASTALE	Sup.	Val. unit.	Valore	Valore Totale
fg 4 mapp.1307	5510	€ 100,00	€ 551.000,00	€ 745.100,00
fg 4 mapp.5139	1941	€ 100,00	€ 194.100,00	

**Si stima un valore arrotondato del Lotto "C" pari a euro 745.000,00.**

## **7 - LOTTO "D" Solferino via Ripa Bianca n.5**

### **7.1 - Descrizione generale e identificazione catastale**

Edificio in unico corpo di fabbrica costituito da due unità immobiliari disposte su due piani fuori terra oltre a sottotetto, parti comuni e annesso terreno. Il tutto sito nel centro abitato di Solferino (MN), via Ripa bianca n°5.

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- Fg.22 mapp.85 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 369,27 €
- Fg.22 mapp.85 sub 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 312,46 €

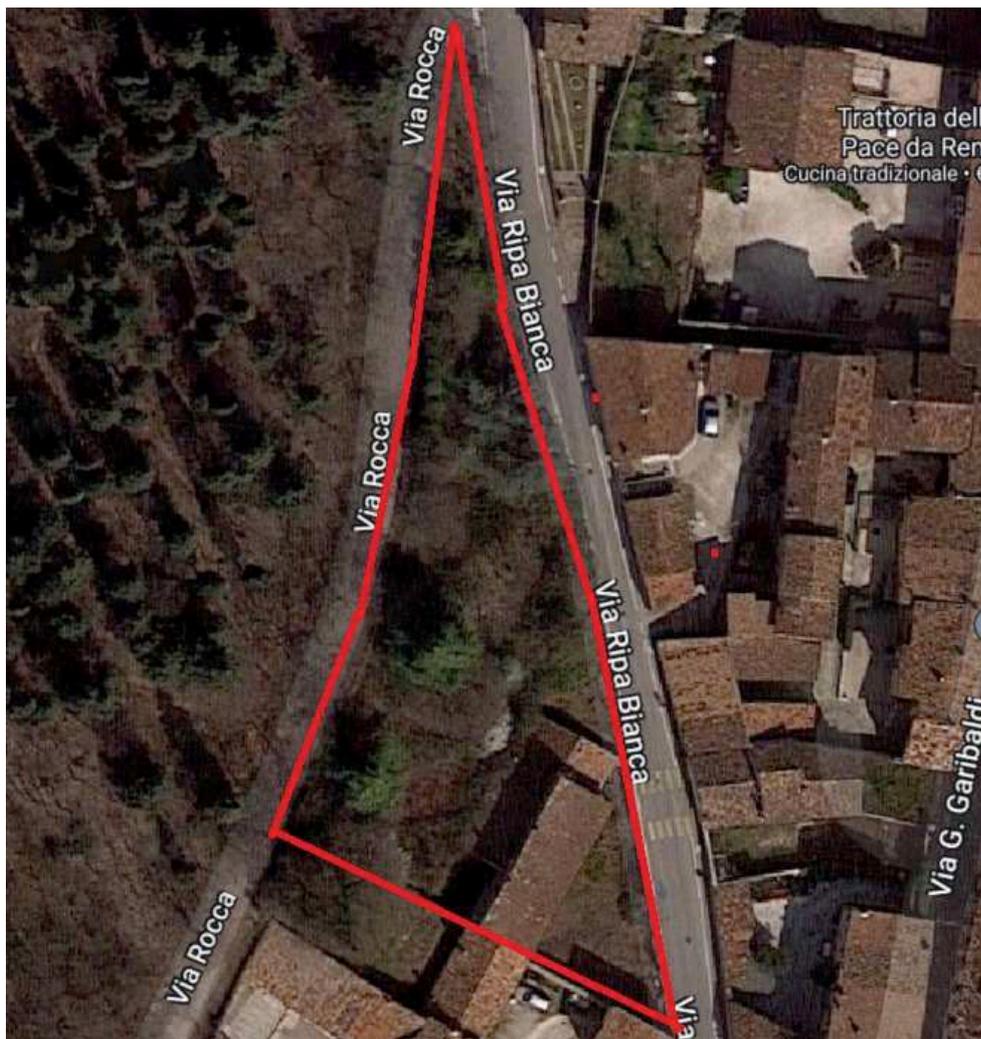
Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- fg.22 mapp.47 qualità Incolto produttivo, classe 2, cons. 63 mq, RD 0,02€ RA 0,01€
- fg.22 mapp.84 qualità Vigneto, classe 1, cons. 1450 mq, RD 20,97€ RA 15,73€

### **7.2 – Localizzazione e perimetro proprietà**



*Inquadramento territoriale centro urbano di Solferino*



*Immagine satellitare unità immobiliare e terreno*

### **7.3 - Descrizione beni immobili**

Il lotto "D" comprende un edificio di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composto di due unità immobiliari catastali ma di fatto in unico corpo, con portico comune e ampia area cortiva sul fronte, sul retro e sul fianco. Le unità hanno ingressi indipendenti dal piano terra ma utilizzano l'unica scala comune esistente tra i piani.

Una unità è costituita al piano terra da tre locali, la latrina e il cortile, al piano primo con accesso dalla scala comune, due locali, il disimpegno, un rustico, al piano sottotetto la soffitta. La seconda unità è costituita al piano terra da due locali e il rustico, al piano primo con accesso dalla scala comune, due locali e un rustico, al piano sottotetto la soffitta. Comuni alle due unità il porticato con le due latrine e la il locale caldaia.

La struttura di due piani fuori terra oltre al sottotetto, ha il fronte principale sull'area cortiva e oltre la strada di accesso ed il retro con area cortiva e oltre la piccola via Rocca in aderenza alla collina che in sommità ospita il castello.

La struttura è costituita da pareti in muratura laterizia portante intonacate, solai lignei e copertura in legno con manto di coppi laterizi. I divisori interni non portanti sono in laterizio. Le facciate esterne

sono caratterizzate da intonaco tinteggiato e dal portico comune con gelosia in mattoni laterizi facciavista.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia e parte in ceramica. I rivestimenti in piastrelle di ceramica sono stati tutti rimossi come gli elementi dei servizi igienici.

L'impianto elettrico è presente e vetusto, attualmente non funzionante. L'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni è vetusto e non funzionante, anche per la rimozione dei corpi scaldanti. All'interno sono stati iniziati lavori di rimozione delle porte interne, dei serramenti esterni escluse le tapparelle, degli elementi dei bagni (lavandino, vasca, vaso e bidè), radiatori, rivestimenti lignei delle pareti. Per questa ragione attualmente l'immobile risulta non abitabile e necessita opere sostanziali di manutenzione straordinaria.

La consistenza di massima per la prima unità è di 137 mq di residenza, 46 mq di soffitta. La consistenza di massima della seconda unità è di 137 mq di residenza, 46 mq di soffitta Il portico, la latrina e la scala comune hanno superficie di 70 mq e un'area scoperta a giardino e camminamenti di 1870 mq. L'edificio ha superficie coperta di 193 mq posta su una superficie fondiaria totale di 2063 mq.

ID CATASTALE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
fg.22 mapp.85 sub 1	Abitazione	137
	Soffitta	46
	quota comune scale e portico	35
	quota area	178
fg.22 mapp.85 sub 2	Abitazione	140
	Soffitta	46
	quota comune scale e portico	35
	quota area	178
fg.22 mapp.84	area a giardino laterale	1450
fg.22 mapp.47	area a giardino laterale	63

#### 7.4 - Titolarità dei beni immobili

Gli immobili sono di proprietà dalla società Immobiliare Elitè in forza dell'atto di "compravendita" rep.18768 racc. 2232 del 04 aprile 2003 Notaio Petrina della sede di Castel Goffredo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 02/05/2003 ai n.ri RP.1246 e RG.2163, registrato a Castiglione delle Stiviere al n.517 in data 29/04/2003 acquistava la società IMMOBILIARE ELITE' srl, p.iva 01981230202.

#### 7.5 – Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio P. Galassi sede di Roverbella rep n°39831 racc.3871 del 30/09/2009 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 05/10/2009 ai n.ri RP.963 RG.4805, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo sede di via Giotto n°2 p.iva 00178120200, per un capitale euro 3.000.000 Spese euro 3.000.000 per totali 6.000.000 euro, durata 11anni 6 mesi 1 giorno. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo i terreni fg.11

mapp.952, mapp.1045, mapp.1046 , fg. 12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212. Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio A. Petrina sede di Castel Goffredo rep n°35515 racc.9671 del 29/12/2017 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2018 ai n.ri RP.54 Rg.410, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo sede via via dante n.213 Cremona p.iva 01039280191, per un capitale euro 1.700.000 Interessi 1.275.000 per totali 2.975.000 euro, durata 4 anni e tre giorni. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo fg.12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212 (oggi mapp.li 1303, 1305 e 1068). Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

#### **7.6 - Stato ed occupazione dei locali**

L'immobile è libero.

#### **7.7 - Regolarità planimetrie catastali**

Le planimetrie conformi allo stato dei luoghi.

#### **7.8- Autorizzazioni urbanistiche**

Non fornite autorizzazioni urbanistiche recenti con immobile realizzato antecedentemente al 1967.

#### **7.9- Inserimento urbanistico PGT Piano del Governo del Territorio**

L'edificio è inserito in area territorialmente omogenea A1 Ambito urbanizzato –nucleo di antica formazione con ristrutturazione di tipo A. Ammessi interventi di ristrutturazione e risanamento con sostanziale conservazione della volumetria esistente. Ammessi piani attuativi di intervento secondo le modalità dell'Art.18 delle NTA.

#### **7.10 - Attestato di Prestazione Energetica**

Non presenti gli attestati di prestazione energetica relativi alle unità immobiliari.

L'attuale assenza del sistema di emissione nelle unità imporrebbe la redazione dell'attestato con impiantistica fittizia.

#### **7.11 – Analisi del mercato immobiliare e grado di commerciabilità**

Le aree collinari moreniche sono paesaggisticamente molto interessanti per la provincia di Mantova. L'immobile si trova nel pieno centro storico di Solferino e gode di ampia area cortiva.

L'immobile ha necessità di una completa manutenzione e ristrutturazione che necessariamente imporrà costi elevati. Inoltre le normative comunali impongono il recupero dello stesso senza ampliamenti. Adatto alla realizzazione di ampia casa unifamiliare oppure bifamiliare ed eventualmente anche tre unità.

L'analisi del mercato ha evidenziato una generale difficoltà nella vendita di immobili, determinata da una limitata domanda. Sono però pochi gli immobili di zona che possano avere per posizione e struttura potenzialità importanti come l'immobile in oggetto.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, in particolare si riportano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate seppur come dichiarato con finalità di indicazioni di massima. La stessa Agenzia delle entrate riporta quanto segue.

*“I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:*

*- non possono intendersi sostitutivi della “stima” puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;*

*- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima”.*

Tabella valori OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione 1° semestre 2022	Valore mercato Min (euro/mq)	Valore mercato Max (euro/mq)
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – Abitazioni civili – stato di conservazione ottimo	1100	1500
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – Abitazioni civili – stato di conservazione normale	750	1000
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – Abitazioni di tipo economico – stato di conservazione normale	400	600
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – ville e villini – stato di conservazione normale	800	1250
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – ville e villini – stato di conservazione ottimo	1250	1750

Analisi del mercato offerte immobiliari

Comune di Solferino Centrale – unità indipendenti – stato di conservazione ottimo	1600	2000
---	------	------

## 7.12 – Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello per trasformazione, ovvero determinando il valore dell'immobile quale differenza tra i presumibili ricavi di vendita a ristrutturazione avvenuta e i costi per la sua realizzazione.

Tale metodologia risulta la più indicata in quanto attualmente l'immobile risulta non abitabile e necessita di ristrutturazione.

Inoltre unità immobiliari nel medesimo comparto e caratteristiche non se ne sono riscontrate. Questo preclude ogni eventuale possibilità di procedere alla valutazione con una metodologia comparativa.

Ai fini della valutazione con metodologia della trasformazione si precisa quanto segue.

Il valore finale di vendita per il calcolo dei ricavi è determinato con tabelle di comparazione (MCA Market Comparison Approach) considerando l'intera superficie esistente in quanto considerata recuperabile e vendibile.

Le attuali norme urbanistiche di zona non permettono ampliamenti e nuove costruzione che possano aumentare i ricavi di futura vendita.

Il costo di ristrutturazione è stato definito in 1200,00 euro/mq per l'intera superficie di 432 mq per totali 526.800 euro.

Non si è entrato in particolare in una possibile progettazione e definizione del frazionamento e numero e delle superfici di unità immobiliari vendibili. Si è determinato il valore di vendita futuro rispettando le condizioni attuali e recuperando le superfici per intero, mantenendo gli attuali identificativi e disposizioni.

Si ritiene congruo un orizzonte temporale di intervento pari a 18 mesi.

Tabella delle superfici di vendita

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI						Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Rapporto di Valutazione n.	ELITE'								
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE											TOTALE
						soffitta	Aree comuni da trasformarsi	Portico da trasformarsi	aree giardino	rimessa	f	g	h	AREA ESTERNA	i	l	
						RAPPORTI MERCANTILI											
					50%	100%	100%	3%	50%								
1	22	85	1	Appartamento	137,00	46,00	12,00	23,00		0,00						195,00	
2	22	85	2	Appartamento	140,00	46,00	12,00	23,00		0,00						198,00	
3	22	84		Altro				1.450,00								43,50	
4	22	47		Altro				63,00								1,89	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	

Tabella confronto - MCA

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	ELITE'
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	2%	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	i=livello di piano	5%	
Nominativo / repertorio	Pubblicazione	Pubblicazione		Prezzo medio di mercato €/mq	1900,00	
Comune	Solferino	Solferino	Solferino	Prezzo area esterna	-	
Indirizzo	via Ossario	Via Stadion	Via Ripa Bianca	Costo di costruzione a nuovo €/mq	1.400	1.400,00
Zona	Centro storico	Centrale	Centrale	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	isolata	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione	SEL	
Tipologia edilizia	Villetta a schiera	Villetta a schiera	Villetta a schiera	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Nuovo/seminuovo	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)	285.000,00	230.000,00		Prezzo di mercato (euro)	285.000,00	230.000,00
Data (mesi)	1	1		Data (mesi)	475,00	383,33
Livello di piano (n)	0	0	0	Livello di piano	14.250,00	11.500,00
Superficie principale (mq)	111	116	137	Superficie principale (mq)	1.982,76	1.982,76
Superfici secondarie				Superficie esterna (mq)	-	-
soffitta	50%		46	Stato di manutenzione edificio (I)	5.460,00	5.460,00
Aree comuni da trasformarsi	100%		12	Stato di manutenzione interna (II)	21.840,00	21.840,00
Portico da trasformarsi	100%		23	TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		
aree giardino	3%			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
rimessa	50%	38		Prezzo di mercato (euro)	285.000,00	230.000,00
f	0%			Data (mesi)	475,00	383,33
g	0%			Livello di piano		
h	0%			Superficie principale (mq)	128.879,31	156.637,93
AREA ESTERNA	0%			Superficie esterna (mq)		
i	0%			Stato di manutenzione edificio (I)		
l	0%			Stato di manutenzione interna (II)		
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Equivalente	Equivalente	Ottimo	Prezzo corretto	414.354,31	387.021,26
	In. Equivalente	Equivalente	Ottimo	Peso comparabile (%)	50%	50%
Superficie commerciale	130,00	116,00	195,00	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		
						401.000
				DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		
						7,06%
				PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		
						2.056,41
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	8,23%	

Tabella valori di vendita

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI											Rapporto di Valutazione n.		ELITE'		
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 2.056,41		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.				
1	22	85	1		Appartamento		Ottimo	1,00	1,00	0,95	1	€ 1.953,59	195,00	€ 381.000,00	€ 234.000,00
2	22	85	2		Appartamento		Ottimo	1,00	1,00	0,95	1	€ 1.953,59	198,00	€ 387.000,00	€ 238.000,00
3	22	84			Altro			1,00	0,46	0,95	1	€ 1.883,62	43,50	€ 82.000,00	€ 52.000,00
4	22	47			Altro			1,00	0,46	0,95	1	€ 1.883,62	1,89	€ 4.000,00	€ 2.000,00
5															
6															
7															
8															
9															
10															

Si inserisce un indice K pari a 0,95 in quanto i comparabili da cui si è ottenuto il valore finale di vendita sono offerte di mercato.

Cautelativamente si abbassa il valore finale.

Calcolo valore attuale con la metodologia della trasformazione

Tabella costi di trasformazione

<b>MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE</b>			
		<b>ALLEGATO AL RAPPORTO N.</b>	<b>ELITE'</b>
<p>Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.</p>			
<b>ASSUNZIONI</b>			
a	Percentuale di finanziamento		50%
b	Tasso di mutuo		3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)		18
<b>DATI GENERALI</b>			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= €	854.000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= €	500,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= €	526.800,00
ST =	Spese tecniche e generali	= €	15.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= €	5.000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= €	8.000,00
OP =	Oneri passivi	€	12.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= €</b>	<b>567.300,00</b>

Il costo di ristrutturazione è stato fissato a 1200 euro con un costo totale di ristrutturazione:  
 $439 \text{ mq} * 1200 \text{ euro/mq} = 526.800,00 \text{ euro}$  costi ristrutturazione totali.

Tabella flussi di cassa e calcolo del valore

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	25%	€ 141.825,00			-€ 141.825,00
6	25%	€ 141.825,00	25%	€ 213.500,00	€ 70.014,35
12	25%	€ 141.825,00	25%	€ 213.500,00	€ 68.392,18
18	25%	€ 141.825,00	50%	€ 427.000,00	€ 265.808,90
24					
30					
36					
42					
48					
54					
60					
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 567.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 854.000,00</b>	<b>€ 262.000,00</b>
baricentro costi - mesi	6		baricentro ricavi - mesi	13,5	
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€ <b>262.000,00</b>

Da quanto sopra descritto e determinato.

**Si stima un valore arrotondato del Lotto "D" pari a euro 262.000,00.**

**10 - Riassunto finale valori:**

Valore immobile Lotto "A" Castel Goffredo" (MN)	euro 600.000,00
Valore immobile Lotto "B" Castel Goffredo" (MN)	euro 107.000,00
Valore immobile Lotto "C" Polpenazze d/G" (BS)	euro 745.000,00
Valore immobile Lotto "D" Solferino" (MN)	euro 262.000 00
<b>Sommano</b>	<b>euro 1.714.000,00</b>

Valore compendio aziendale	euro 70.000 00
<b>Sommano</b>	<b>euro 70.000,00</b>

Per quanto concerne il valore dei beni mobili e immobili, così come sopra descritti ed individuati, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato è pari a:

**1.784.000,00 euro (diconsi unmilionesettecentottantaquattromila/00).**

Borgo Virgilio (MN), li 15/11/2022

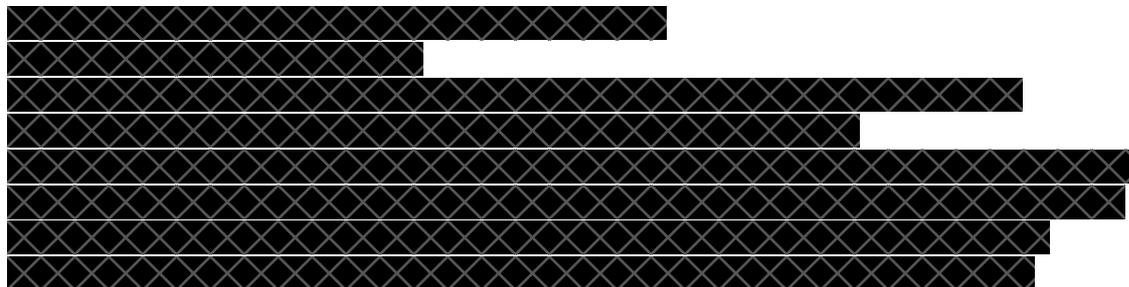
Arch. Matteo Giavara



Allegati:

## Allegati generali

- 1 Visura Catastale immobili Provincia di Mantova;
- 2 Visura Catastale immobili Provincia di Brescia;



## Allegati lotto "B" Castel Goffredo terreno edificabile

- 16 Documentazione fotografica ;
- 17 Estratto mappa catastale Fg.12 Castel Goffredo;
- 18 Estratto Mappa PGT;

## Allegati lotto "C" Polpenazze del Garda terreno lottizzabile

- 19 Documentazione fotografica ;
- 20 Estratto mappa catastale Fg.4 Polpenazze del Garda;
- 21 Estratto Mappa PGT;
- 22 EstratTabella valori IMU anno 2021;

## Allegati lotto "D" Solferino edificio residenziale

- 23 Documentazione fotografica ;
- 24 Planimetrie catastali;
- 25 Estratto mappa catastale Fg.22 Solferino;
- 26 Estratto Mappa PGT;
- 27 Estratto NTA art.18;



Borgo Virgilio (MN), li 15/11/2022

Arch. Matteo Giavara



## Allegati generali

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2022

#### 2. Immobili siti nel Comune di SOLFERINO (Codice I801) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		22	85	1			A/2	U	6,5 vani	Totale: 184 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 181 m <sup>2</sup>	Euro 369,27 Lire 715.000	VIA RIPA BIANCA n. 5 Piano PT - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		22	85	2			A/2	U	5,5 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 155 m <sup>2</sup>	Euro 312,46 Lire 605.000	VIA RIPA BIANCA n. 5 Piano PT - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Totale: vani 12 Rendita: Euro 681,73**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 04/04/2003 Pubblico ufficiale PETRINA ALESSANDRO Sede CASTEL GOFFREDO (MN) Repertorio n. 18768 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1246.1/2003 Reparto PI di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE in atti dal 05/05/2003			

#### 3. Immobili siti nel Comune di CASTEL GOFFREDO (Codice C118) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	12	1303		-	SEMINATIVO	02	08	74	BUA	Euro 8,44	Euro 7,22	FRAZIONAMENTO del 05/04/2019 Pratica n. MN0013441 in atti dal 05/04/2019 presentato il 05/04/2019 (n. 13441.1/2019)	
2	12	1305		-	SEMINATIVO	02	00	25	BUA	Euro 0,24	Euro 0,21	FRAZIONAMENTO del 05/04/2019 Pratica n. MN0013441 in atti dal 05/04/2019 presentato il 05/04/2019 (n. 13441.1/2019)	

**Totale: Superficie .08.99 Redditi: Dominicale Euro 8,68 Agrario Euro 7,43**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2022

#### Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 05/04/2019 Pratica n. MN0013441 in atti dal 05/04/2019 presentato il 05/04/2019 (n. 13441.1/2019)	

#### 4. Immobili siti nel Comune di CASTEL GOFFREDO (Codice C118) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	12	1068		-	SEMINATIVO	02	00	75	BUA	Euro 0,72 Lire 1.403	Euro 0,62 Lire 1.200	FRAZIONAMENTO del 03/05/2001 Pratica n. 59607 in atti dal 03/05/2001 (n. 59613.1/2001)	

**Totale: Superficie .00.75 Redditi: Dominicale Euro 0,72 Agrario Euro 0,62**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 21/05/2002 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 36871 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1851.1/2002 Reparto PI di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE in atti dal 17/06/2002	

#### 5. Immobili siti nel Comune di CASTEL GOFFREDO (Codice C118) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	12	1220		-	SEMINATIVO	02	00	20	BUA	Euro 0,19	Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 29/12/2006 Pratica n. MN0124775 in atti dal 29/12/2006 (n. 124775.1/2006)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione: SR**

**Totale: Superficie .00.20 Redditi: Dominicale Euro 0,19 Agrario Euro 0,17**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2022

#### Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 15/04/2008 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 53153 registrato in data - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 1243.2/2008 Reparto PI di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE in atti dal 02/05/2008	

#### 6. Immobili siti nel Comune di SOLFERINO (Codice I801) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	22	47		-	INCOLT PROD	02	00	63		Euro 0,02 Lire 32	Euro 0,01 Lire 13	Impianto meccanografico del 10/01/1976	Annotazione
2	22	84		-	VIGNETO	01	14	50		Euro 20,97 Lire 40.600	Euro 15,73 Lire 30.450	Impianto meccanografico del 10/01/1976	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: NIP

Immobile 2: Annotazione: NIP

**Totale: Superficie .15.13 Redditi: Dominicale Euro 20,99 Agrario Euro 15,74**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 04/04/2003 Pubblico ufficiale PETRINA ALESSANDRO Sede CASTEL GOFFREDO (MN) Repertorio n. 18768 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1246.1/2003 Reparto PI di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE in atti dal 05/05/2003	

**Totale Generale: vani 16 Rendita: Euro 20.205,19**

**Totale Generale: Superficie .25.07 Redditi: Dominicale Euro 30,58 Agrario Euro 23,96**

Unità immobiliari n. 11

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2022

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA
<b>Soggetto individuato</b>	<b>IMMOBILIARE ELITE' - S.R.L. (CF: 01981230202)</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di POLPENAZZE DEL GARDA (Codice G801) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	4	5139		-	SEMINATIVO	02	19	41		Euro 9,52	Euro 4,51	RIORDINO FONDIARIO del 23/02/2022 Pratica n. BS0045870 in atti dal 23/02/2022 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DATABASE TOPOGRAFICO (n. 45870.1/2022)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** RIORDINO FONDIARIO DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DATABASE TOPOGRAFICO

**Totale: Superficie .19.41 Redditi: Dominicale Euro 9,52 Agrario Euro 4,51**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' - S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RIORDINO FONDIARIO del 23/02/2022 Pratica n. BS0045870 in atti dal 23/02/2022 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DATABASE TOPOGRAFICO (n. 45870.1/2022)	

#### 2. Immobili siti nel Comune di POLPENAZZE DEL GARDA (Codice G801) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	4	1307		-	SEMINATIVO	02	55	10		Euro 27,03	Euro 12,81	RIORDINO FONDIARIO del 23/02/2022 Pratica n. BS0045869 in atti dal 23/02/2022 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DATABASE TOPOGRAFICO (n. 45869.1/2022)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** RIORDINO FONDIARIO DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DATABASE TOPOGRAFICO

**Totale: Superficie .55.10 Redditi: Dominicale Euro 27,03 Agrario Euro 12,81**

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2022

#### Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ELITE' - S.R.L.	01981230202	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> RIORDINO FONDIARIO del 23/02/2022 Pratica n. BS0045869 in atti dal 23/02/2022 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DATABASE TOPOGRAFICO (n. 45869.1/2022)			

**Totale Generale: Superficie .74,51 Redditi: Dominicale Euro 36,55 Agrario Euro 17,32**

Unità immobiliari n. 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Allegati Lotto "B"**

Castel Goffredo terreno edificabile via G. Falcone cm



Lotto B terreno edificabile



LottoB terreno edificabile



Lotto B terreno edificabile



COMUNE DI CASTEL GOFFREDO



PROVINCIA DI MANTOVA



REGIONE LOMBARDIA



Regione Lombardia



# PGT

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## PIANO DELLE REGOLE

DATA	8 FEBBRAIO 2013 <b>VIGENTE</b>
DATA DI ADOZIONE DEL PGT	D.C.C. n° 27 del 28/08/2012
DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT	D.C.C. n° 44 del 27/12/2012

SINDACO  
dr. Mauro Falchetti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
geom. Gianpiero Rocca

RESPONSABILE DEL SETTORE  
ing. Davide Bossini

### PROGETTISTI :

 **STUDIO SQUASSABIA**  
architettura ingegneria urbanistica

ing. Giuditta Squassabia  
Via Pisa 11 - 46100 MANTOVA - Tel. 0376 219111 - Fax 0376 224041  
E-MAIL: [ingjuditta@studio-squassabia.it](mailto:ingjuditta@studio-squassabia.it)

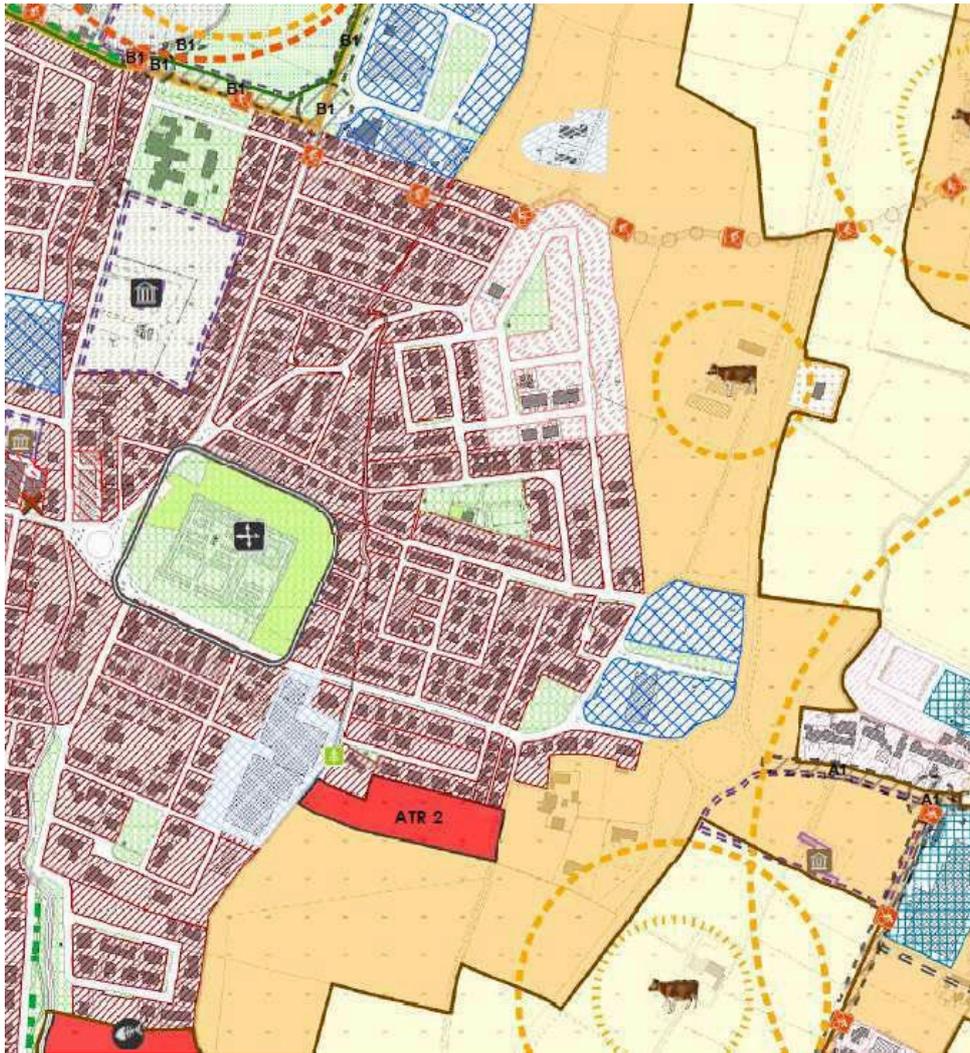
ing. Francesco Peri  
Via Roma, 25 - 46101 AGNOLA (MN) - Tel. 0376 715291 - Fax 0376 713859  
E-MAIL: [frperi@comcast.it](mailto:frperi@comcast.it)

ing. Maria Rosaria Meneghini  
Via Emilia, 7 - 25010 BORGOCALDO (BS) - Tel. 030 402790 - Fax 030 285568  
E-MAIL: [ingmeneghini@pmi.com](mailto:ingmeneghini@pmi.com)

### ELABORATO:

**PdR 1b**

scala 1:5.000



## PIANO DELLE REGOLE

### tessuto urbano consolidato

-  Ambiti di Antica Formazione
-  Ambiti Consolidati Residenziali 1
-  Ambiti Consolidati Residenziali 2
-  Ambiti Consolidati Residenziali 3
-  Ambiti Consolidati Residenziali 4
-  Ambiti Consolidati Produttivi 1
-  Ambiti Consolidati Produttivi 2 commerciali/terziari
-  Ambiti Consolidati Produttivi 3 extraurbani
-  Ambiti Consolidati Produttivi 3 urbani
-  Ambiti Consolidati Produttivi 4 SUAP convenzionato
-  Ambiti Consolidati Produttivi 4 SUAP non convenzionato
-  servizi esistenti
-  zone speciali: distributori
-  sito in corso di bonifica
-  zone speciali: attrezzature sportive
-  zone speciali: verde privato

ambiti di trasformazione e viabilità normati dal Documento di Piano

**Allegati Lotto "C"**

**Polpenazze del Garda terreno lottizzabile via Rio Bosco cm**



Lotto C terreno da urbanizzare



Lotto C terreno da urbanizzare



Lotto C terreno da urbanizzare

## ART. 20 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3a - 3b

Subambito: \\  
 Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 18.300 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

*Ubicazione:*

Collocato nel settore settentrionale del Comune, in posizione centrale.

*Funzioni al contorno:*

<b>N</b>	Aree agricole di salvaguardia
<b>S</b>	Residenziale
<b>E</b>	Aree agricole di salvaguardia
<b>O</b>	Residenziale

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

*Morfologia:*

Pianeggiante	
Accive	
Scoscesa	
Gradonata	

*Conformazione:*

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

*Uso del suolo:*

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	Nel settore meridionale dell'ambito
Culture di pregio	Vigneti (nella parte settentrionale dell'ambito)
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	2a**
3 (con consistenti limitazioni)	3d**
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi	Bellezze d'insieme
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

### Obiettivo del piano

Le previsioni insediative del piano consentiranno il completamento della forma urbana attraverso l'intervento in ambiti adiacenti al tessuto consolidato in continuità all'edificato recente.

La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali consentirà all'Amministrazione Comunale di acquisire un'area pari alla quota del 20% della superficie territoriale dell'ambito in oggetto.

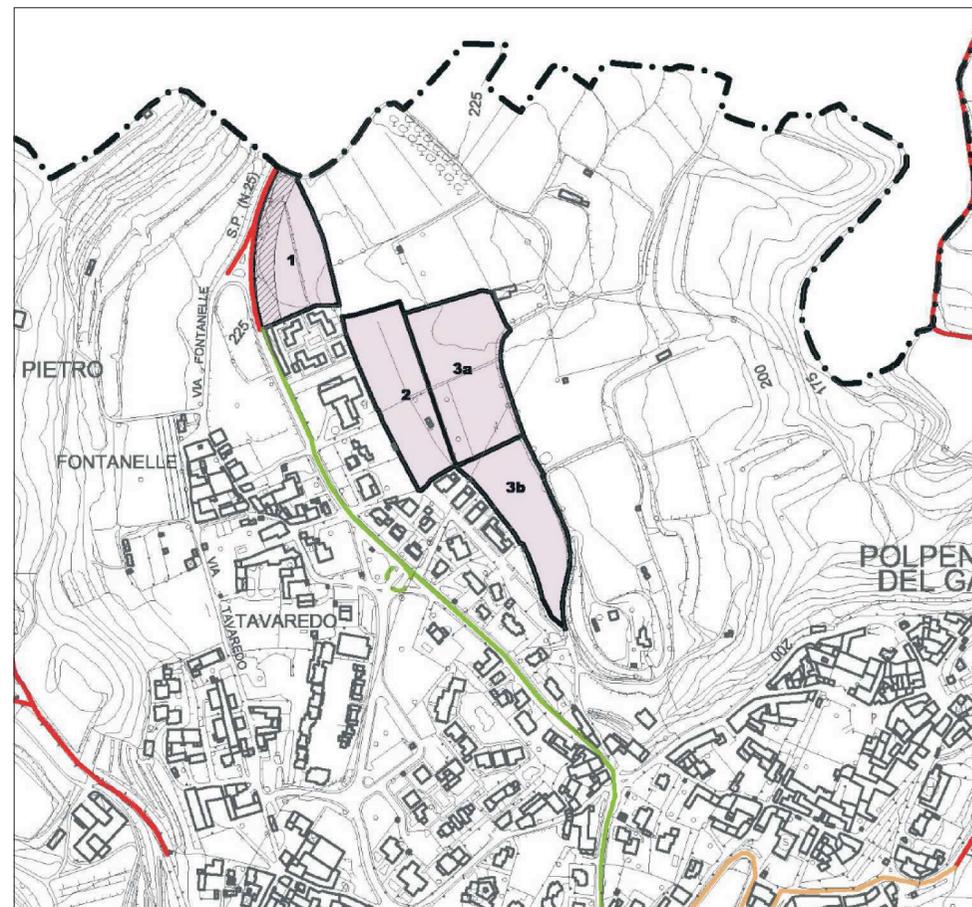
Gli ambiti di trasformazione n° 1, 2, 3a, 3b, così come individuati negli estratti cartografici di cui alle presenti norme, dovranno essere normati da un piano quadro di iniziativa comunale che dovrà consentire un'attuazione separata per ogni singola convenzione.

(NOTA: I due subcomparti 3a e 3b potranno quindi essere attuati autonomamente con convenzioni urbanistiche distinte).

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 A e 3 B: individuazione e rappresentazione fotografica**



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03 DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:5.000



1



2



3



4

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

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											Modalità d'intervento											
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità		Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC	
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			f)	g)	h)	i)	j)	k)	l)	m)	n)	o)	p)	q)	r)	
						[mq/ab. % slp]	% a)	[mq/ab. % slp]	% c)	[mq/ab. % slp]	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II														
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	60,00	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciute negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheeggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	

**Nota:** dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.  
**A** Destinazioni ammesse.  
**NA** Destinazioni non ammesse.  
**QM** Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.  
**SDM** Soglia dimensionale massima (nel caso di destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla superficie di vendita).  
**P** Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.  
**(\*)** Per attività.  
**(\*\*)** Sul lotto.  
**(\*\*\*)** Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).  
**(\*\*\*\*)** Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

**Pianificazione Attuativa:** PR Piano di Recupero **Competenza per l'adozione dei PA:**  
 PP Piano Particolareggiato **X** Giunta Comunale  
 PL Piano di Lottizzazione \ Consiglio Comunale  
**PdCc** Permisso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).  
**b)** Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento  
**d)** Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.  
**e)** Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.  
**a.u.** Arredo urbano.  
**OOUU I** Opere di urbanizzazione primaria.  
**OOUU II** Opere di urbanizzazione secondaria.

**Nota:** l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.  
**PdC** Permisso di costruire, denuncia di inizio attività.  
**MS** Manutenzione straordinaria.  
**RRC** Restauro e risanamento conservativo.  
**RE** Ristrutturazione edilizia.  
**RU** Ristrutturazione urbanistica.  
**A** Ampliamento.  
**R1** Riconversione.  
**R2** Ricostruzione.  
**CDU** Cambio di destinazione d'uso.  
**NC** Nuova costruzione.  
**f)** Art. 3, c. 6, l. a), NTA. **g)** Art. 3, c. 6, l. b), NTA.  
**h)** Art. 3, c. 8, l. a), NTA. **i)** Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

## 20.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,20
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50*

Note:

\* (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

## 20.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

## 20.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m
	superficie trasparente	1,50 m	1,50 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,50 m	3,00 m

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

## **20.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89**

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
  - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
  - b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

## **20.6 Altre norme**

1. La realizzazione delle possibilità edificatorie assentite dal presente articolo è subordinata alla cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di una quota pari al 20% della superficie territoriale dell'ambito di trasformazione.

## **20.7 Prescrizioni particolari**

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.

## 20.8 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

### Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

**a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:**

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

**b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):**

1. Destinazione residenziale:	7.320,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

**c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):**

1. Destinazione residenziale:	7.320,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	7.320,00	0,00	0,00	0,00

Note

\* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

\*\* Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

**d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):**

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	120,00	96,00	100,00	90,00	80,00	60,00	40,00	30,00

Note

\* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

**e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):**

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	878.400,00	0,00	0,00	0,00
** €	878.400,00	0,00	0,00	0,00

Note

\* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

\*\* Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	878.400,00 €
<b>totale:</b>	<b>878.400,00 €</b>

**f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	200,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	120,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	<b>60,00 %</b>

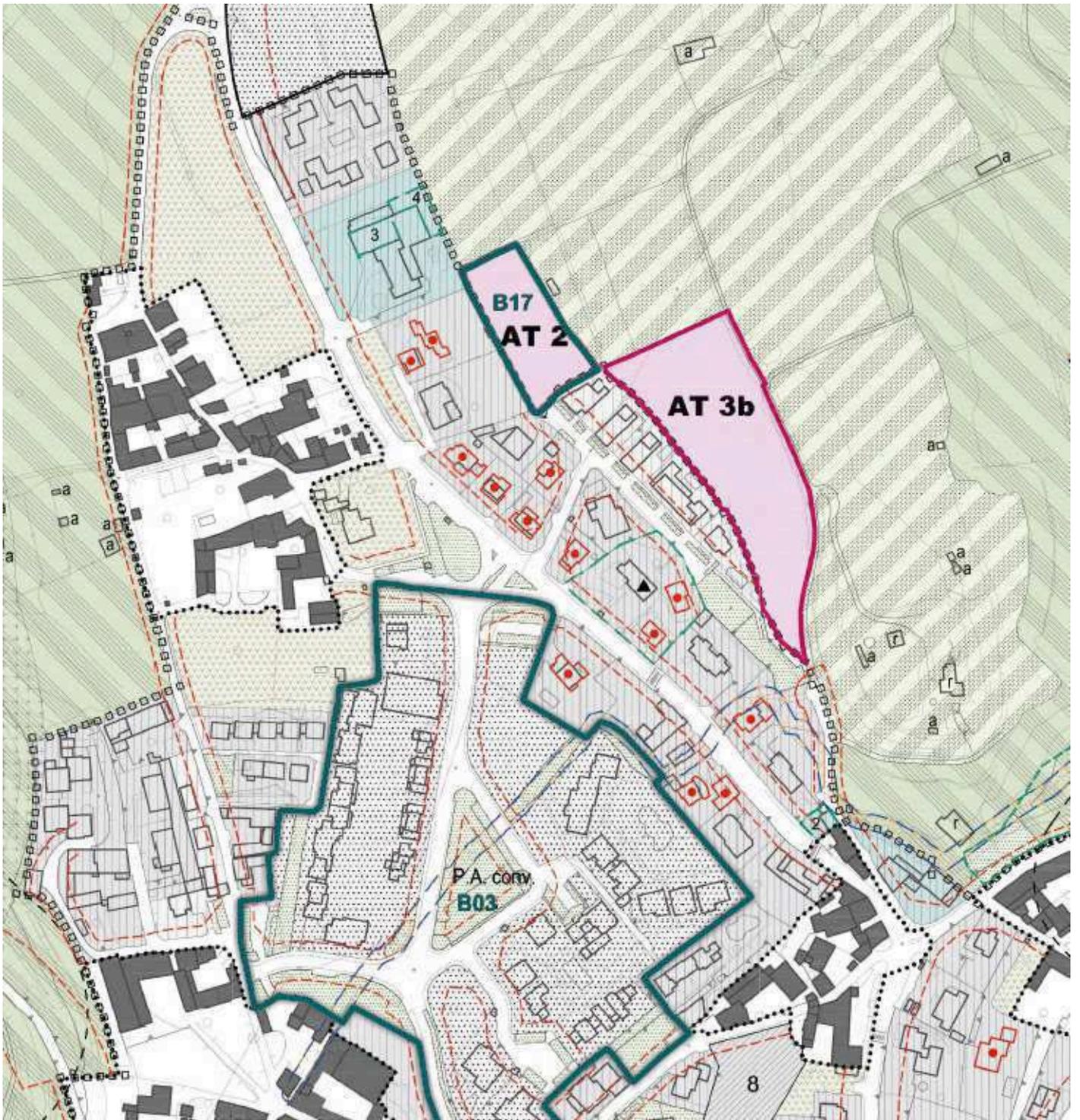
2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 20.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 20.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 20.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 60,00 % mq slp

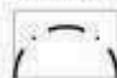
3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 200,00 €/mq

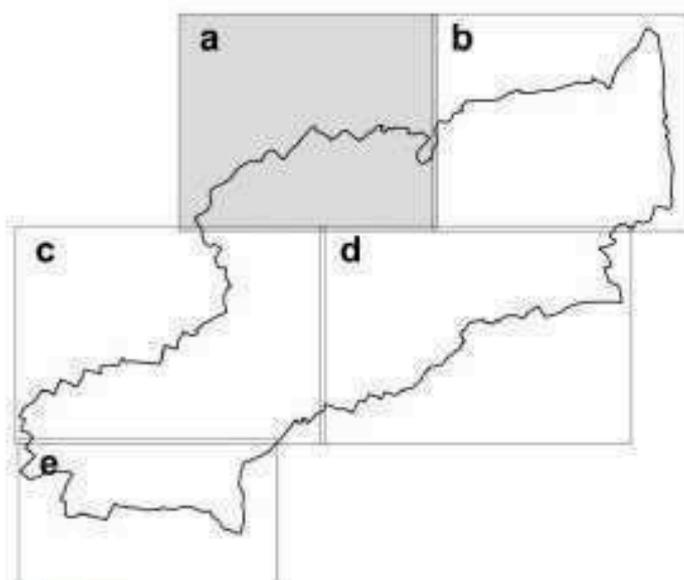
4. Il contributo di negoziazione verrà parzialmente corrisposto con la cessione di una superficie territoriale pari al 20% della superficie dell'ambito corrispondente a 3.660,00 mq al valore di 150,00 €/mq per un valore complessivo di 549.000,00 €.  
Il restante contributo dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale per il finanziamento di opere pubbliche previste dal PdS.



## LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Limite di rispetto per captazione di acque sorgive
-  Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici
-  Rispetto cimiteriale
-  Linee di arretramento: rispetto stradale
-  Linee di arretramento: rispetto Reticolo Idrico Minore (RIM)
-  Linee di arretramento: rispetto elettrodotto
-  Unità minime d'intervento
-  Piano di Recupero
-  Sportello Unico per le Attività Produttive
-  ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica: classe 4 di fattibilità geologica
-  Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino - Lago Lucone  
Sito Unesco (codice unesco IT 1363) (articolo 23 PPR)
-  Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino - Lago Lucone  
Sito Unesco buffer zone (codice unesco IT 1363) (articolo 23 PPR)

## Quadro d'unione



-  **00** Individuazione Subvarianti (I e II Conferenza VAS)
-  **00** Individuazione Subvarianti (III Conferenza VAS)
-  **B00** Subvarianti per recepimento stato di attuazione previsioni urbanistiche vigenti

## AZIONI DI PIANO

-  **N** AdT - Ambiti di trasformazione

## IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

-  Perimetro dei nuclei di antica formazione (NAF)
-  Edifici appartenenti ai NAF
-  Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizi pubblici e/o d'interesse pubblico

## IL SISTEMA RESIDENZIALE

-  R1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binata

TABELLA PER VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI COMUNE DI POLPENAZZE D/G_ 2021						
N.	Denominazione	Zona	Foglio	Num. Mappale	Articolo di riferimento (P.G.T. vigente appr.to il 16.11.16)	proposta al mq
1	P. A. CONVENZIONATO FONTANELLE	Località Fontanelle - via dei Ronchi	9	6662	Art. 20	€ 100,00
			9	6672		
			9	6664		
			9	6675		
			9	6661		
				6676		
			9	6666		
				6667		
				6677		
			9	1181		
				6654		
				6655		
				6663		
				6673		
			9	6668		
			9	6656		
				6669		
2	A.T. 2	Località Fontanelle - via Serello	9	1303	Art. 20	€ 100,00
3	A.T. 3b	Località Fontanelle - via Rio Borso	9	1307	Art. 20	€ 100,00
				5139		
4	LOTTO LIBERO	via dei Ronchi	9	3446	Art. 27	€ 100,00
5	LOTTO LIBERO	Località Fontanelle - via Serello	9	5712	Art. 27	€ 100,00
6	LOTTO LIBERO	via Vittorio Veneto	9	785	Art. 30	€ 180,00
7	LOTTO LIBERO	via Spinosa	9	814	Art. 27	€ 180,00
				817		
8	PE in corso	via Tavaredo	9	5745	Art. 27	€ 180,00
				5746		
				5747		
				5271		
				5763		
				5263		
				5264		
9	LOTTO LIBERO	via Lago Lucone	9	6605	Art. 27	€ 180,00
10	Aree di Salvaguardia	via Lago Lucone	9	392	Art. 39	€ 200,00
11	Aree di Salvaguardia	via Lago Lucone	9	479	Art. 39	€ 200,00
12	LOTTO LIBERO	via lago lucone Predelli	9	599-570	Art.39	€ 200,00
13	Aree di Salvaguardia	via Lago Lucone	9	321	Art. 39	€ 150,00
				327		
14	A.T. 4	via Vedrine - Loc. Spiazzi	9	5680	Art. 20	€ 150,00
				5682		
				5684		
15	A.T. 5	via Lago Lucone	9	6200	Art. 20	€ 150,00
16	P. A. CONVENZIONATO VIA DEI PRATI	via dei Prati/via Gaslago	9	3343	Art. 20	€ 200,00
				3339		
				3342/a		
				3338/a		
				719/c		
				719/b		
				3342/b	Art. 20	€ 25,00
				3338/b		
				718/b		
17	LOTTO LIBERO	via Gaslago	9	3215	Art. 30	€ 200,00
18	LOTTO LIBERO	via dei Prati	9	6010	Art. 30	€ 200,00
19	LOTTO LIBERO	via dei Prati	9	4034 sub. 1	Art. 27	€ 200,00
				4034 sub. 2	Art. 30	
20	LOTTO LIBERO	via dei Prati	9	5407	Art. 26	€ 100,00
				5410		
				5488		
21	LOTTO LIBERO	via Gaslago	9	6510	Art. 26	€ 130,00
22	A.T. 7	via Maglio - Fraz. Picedo	9	1221	Art. 20	€ 25,00
				1215		
				1219		
				1213		
				1158		
23	A.T. 8	via Maglio - Fraz. Picedo	9	1218	Art. 20	€ 150,00
24	A.T. 9	via del Bobbio/via Rosario - Fraz. Picedo	9	2090	Art. 20	€ 150,00
				5485		
25	LOTTO LIBERO	via Novaglio - Fraz. Picedo	9	6111	Art. 30	€ 150,00
				6495		
26	area di salvaguardia	via Maglio - Fraz. Picedo	9	6476	Art. 27	€ 200,00
27	LOTTO LIBERO	via Novaglio - Fraz. Picedo	9	1075	Art. 27	€ 200,00
28	osservazione 11 pgt	via Rosario - Fraz. Picedo	9	4597	Art. 21	€ 130,00
				4663		
29	Aree di Salvaguardia	via Rosario - Fraz. Picedo	9	2561	Art. 38	€ 130,00
30	Aree di Salvaguardia	via Rosario - Fraz. Picedo	9	5357	Art. 38	€ 180,00
31	LOTTO LIBERO	via Monte Grappa - Fraz. Picedo	9	5483	Art.39	€ 150,00
32	Aree di Salvaguardia	via Monte Grappa - Fraz. Picedo	9	5832	Art. 39	€ 150,00

**Allegati Lotto "D"**

**Solferino edificio residenziale via Ripa bianca n.5**



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



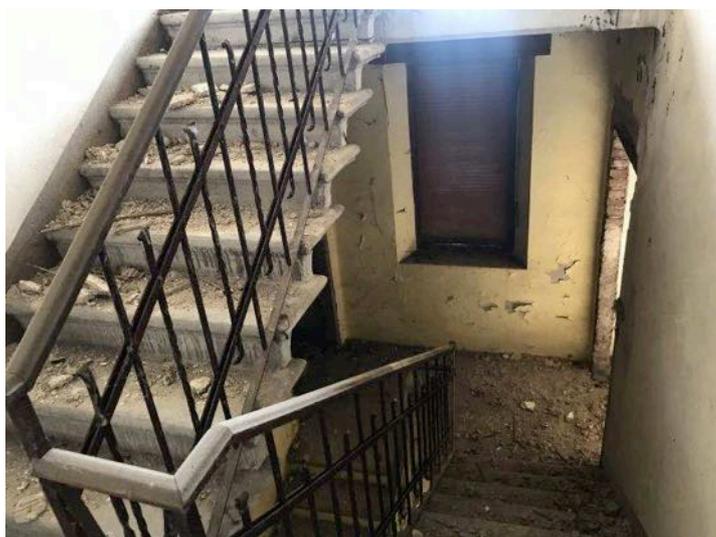
Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino



Lotto D edificio Solferino

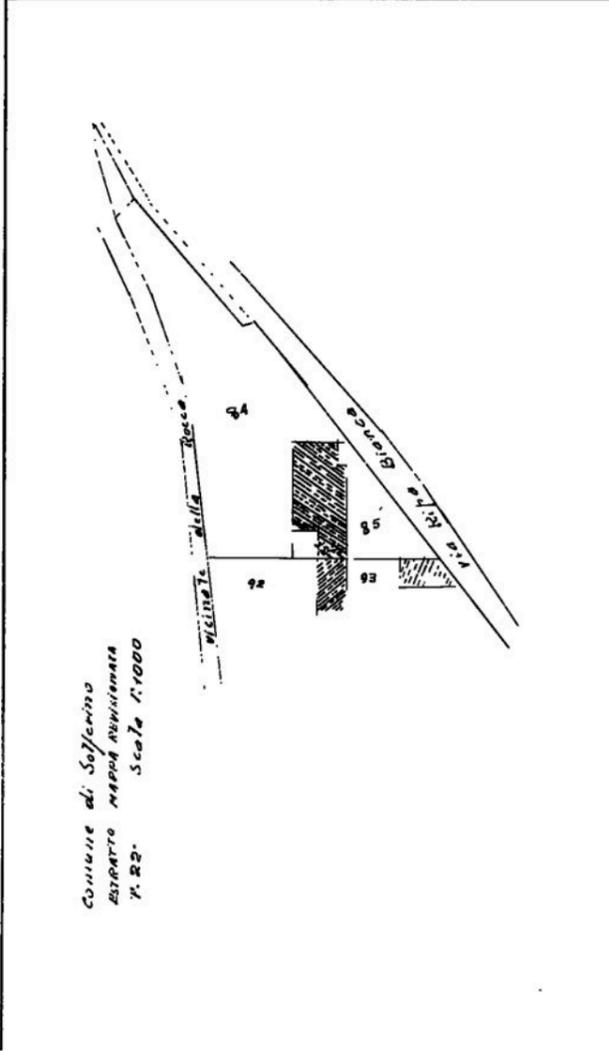


Lotto D edificio Solferino

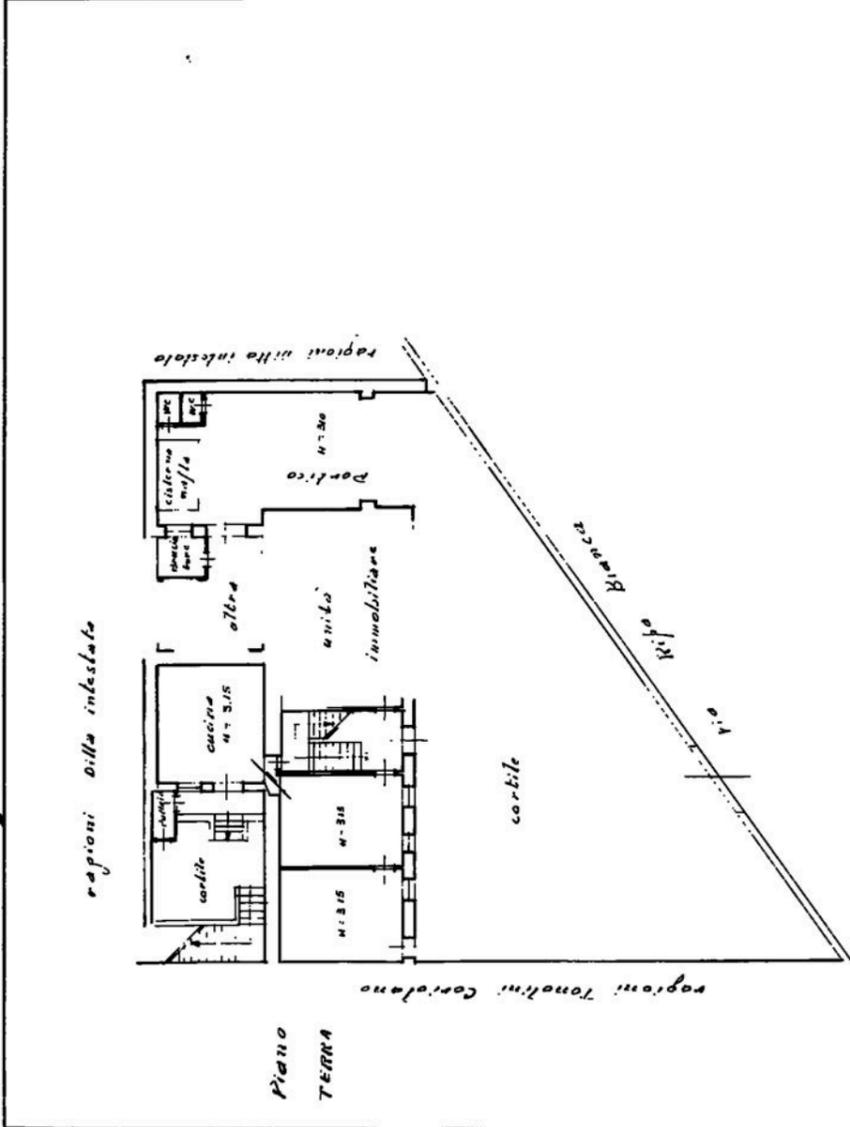
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
L. 16.10.1962 n. 1430  
L. 16.10.1962 n. 1430  
L. 16.10.1962 n. 1430

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

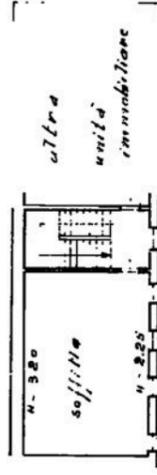
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Solferino  
Ditta **Tonioli Francesco** via **Via Ripa Bianca**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Mantova  
DATA 10 gennaio 1969  
Firma: *Francesco Tonioli*



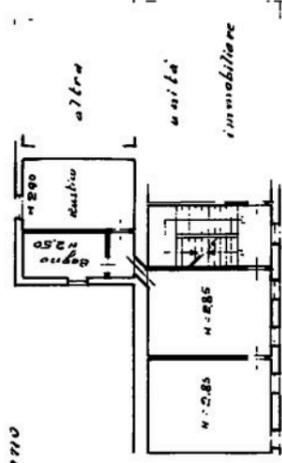
Comune di Solferino  
ESATTO MAPPA NUMERATA  
N. 23 - Scala 1:1000



2° Piano



1° Piano



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PRUT. N°	

Compilata dal Geometrico  
**Bruno Bazzoli**  
Territorio all'Albo dei Geometrici  
della Provincia di Mantova  
DATA 10 gennaio 1969  
Firma: *Francesco Tonioli*

MODULARIO F. Cat. N.° 346

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

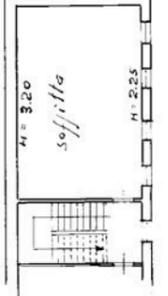
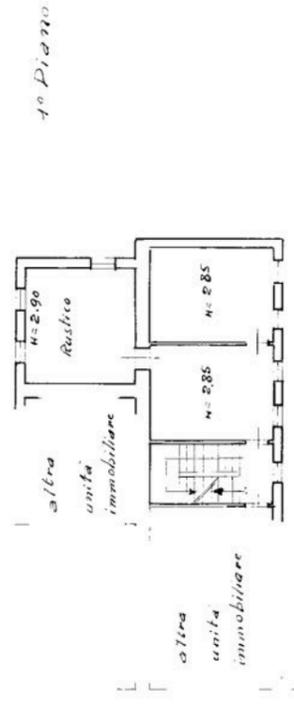
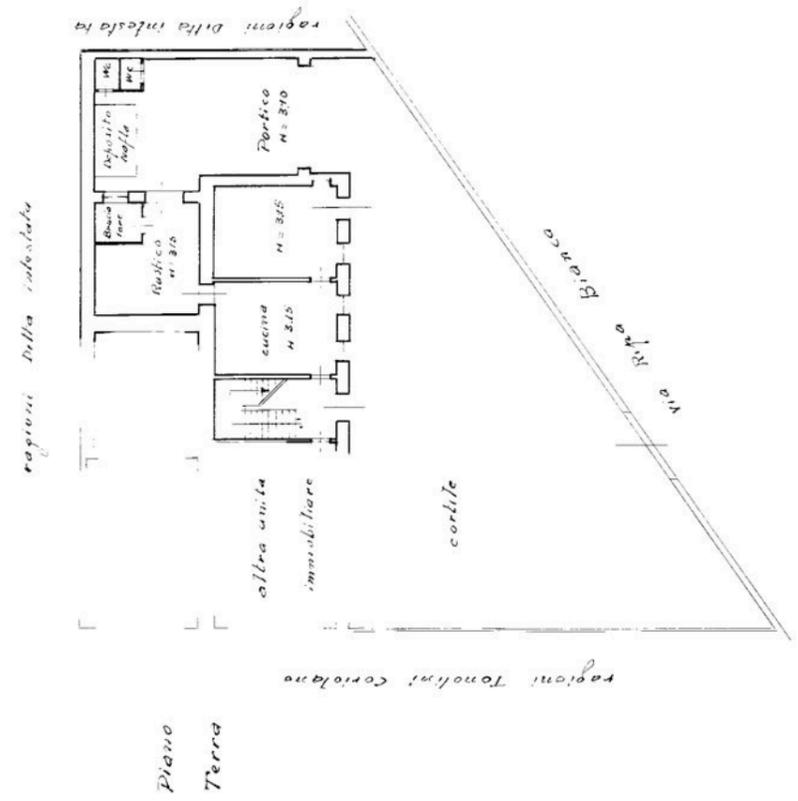
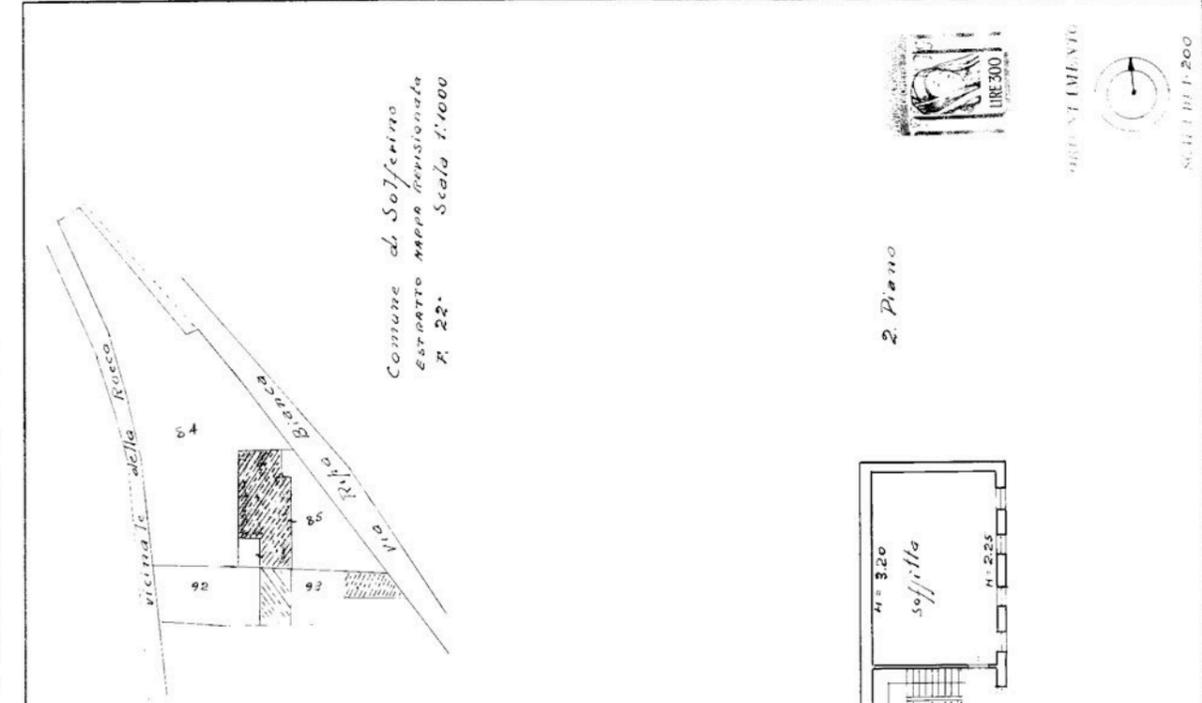


Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

LIRE 50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di Solferino - Via Ripa Bianca  
Ditta Tonolini Ferruccio nato a Solferino il 15 maggio 1900  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di Mantova



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROF. V°	

Completato dal Geometra  
Bruno Baroni  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Mantova  
il 10 gennaio 1969  
Firma: *Geo. Br. Baroni*

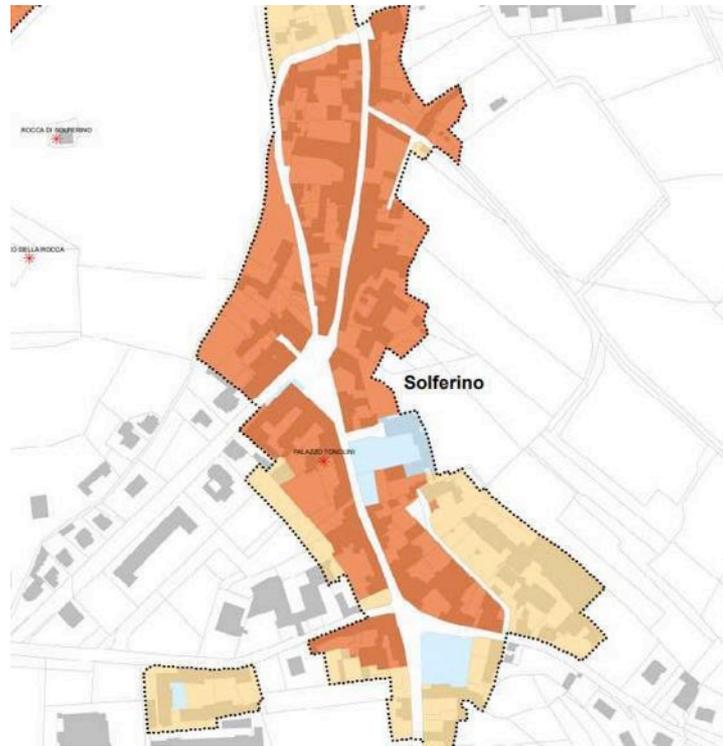


Comune: (MN) SOLFERINO  
Foglio: 22  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met  
Protocollo pratica T389968/2022  
Scala originale: 1:1000  
17-Ott-2022 19:23:48

E=1622600

1 Particella: 85

## Mappa Nuclei antica formazione



### Legenda

-  confine comunale
-  perimetro dei Nuclei di Antica Formazione

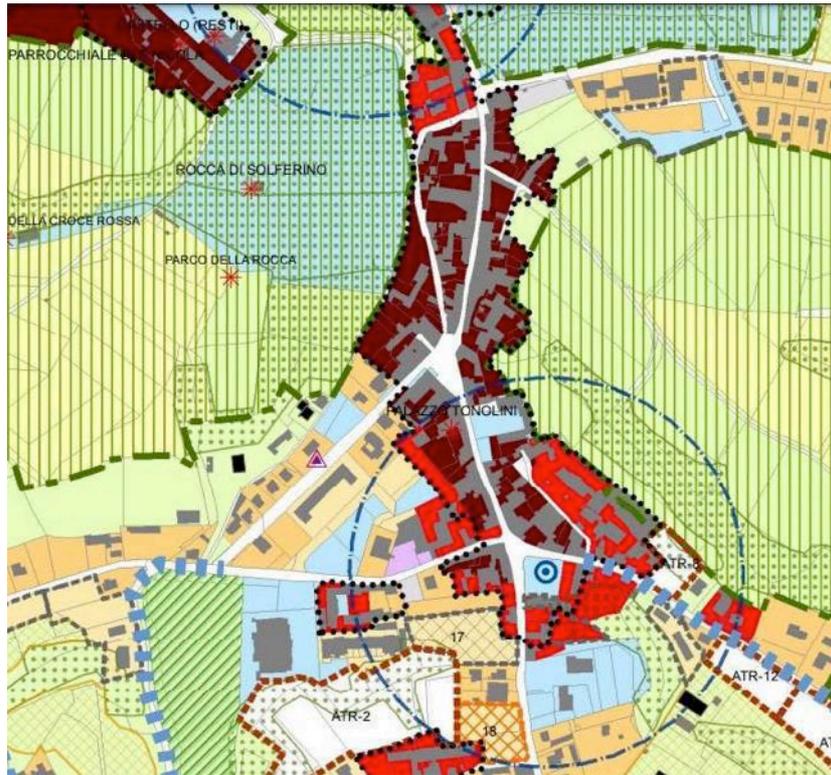
### criteri di intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

-  ristrutturazione di tipo A
-  ristrutturazione di tipo B

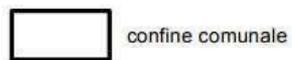
### ambiti e beni

-  ambito a servizi non vincolato
-  ambito di recupero soggetto a PR
-  ambito di recupero speciale (cfr. art. 18.16 NTA)
-  Piano di Recupero in corso di attuazione
-  ambito di riqualificazione paesistica
-  bene storico-monumentale e ambientale

## Mappa piano delle regole



## Legenda



### tessuti, ambiti e aree omogenee

#### tessuti storici

-  A1\_ambito urbanizzato di interesse storico, artistico e ambientale
-  A2a\_ambito consolidato di antica formazione
-  A2b\_edificio o ambito di pertinenza di antica formazione

#### tessuti residenziali

-  B1\_ambito consolidato di recente formazione
-  B2\_ambito a normativa speciale

- autorimesse per edifici costruiti da almeno 10 anni;
- non superino in alcuna parte l'altezza di 2,50 dalla quota del cortile;
- non sia superato il rapporto mq/alloggio stabilito al punto 16.1.;
- siano realizzate in appoggio o in aderenza o alla distanza minima di mt 5 dal confine, salvo convenzione registrata e trascritta;
- se non aderenti, la distanza minima, da autorimesse e fabbricati interni o esterni all'area di pertinenza, non risulti inferiore a mt 3,00;
- sia dimostrata l'impossibilità di adattare ad autorimessa spazi e volumetrie già esistenti.

**17.6** Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio;

**17.7** I manufatti edilizi destinati a parcheggi, singoli o collettivi, non concorrono al calcolo della volumetria delle unità abitative di cui costituiscono pertinenza fino ad un massimo di mc 30 per ciascun garage o autorimessa singola pertinenziale.

## **ART. 18. Prescrizioni per le aree urbanizzate di interesse storico (A)**

### **18.1 Zone territoriali omogenee di tipo A (A1 – A2-a – A2-b).**

A = aree urbanizzate di interesse storico – ambientale e di antica formazione.

A1: ambiti urbanizzati di interesse storico, artistico ambientale;

A2a: ambiti consolidati di antica formazione;

A2b: edifici e ambiti di pertinenza di antica formazione.

### **18.2 Norme generali per le zone t.o. tipo A1 e A2.**

Vengono così classificate le aree del territorio Comunale interessate dall'azzoneamento urbano di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che per tali caratteristiche, si devono considerare parte integrante dell'azzoneamento stesso; comprendono anche le aree urbanizzate di antica formazione, nonché le eventuali aree di particolare interesse facenti parte del tessuto rurale.

**18.3** Per le nuove costruzioni e per gli interventi relativi agli edifici esistenti, comunque utilizzati, sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni: GF1-A; GF2-B; GF5-E; GF6-F.

**18.4** Nei piani attuativi devono essere, di norma, previste le aree da destinare alle attrezzature pubbliche, compatibilmente con l'esigenza di non alterare la situazione urbanistica edilizia esistente.

**18.5** I Piani attuativi dovranno, di norma, provvedere a:

a – verificare:

- la condizione igienica e sanitaria degli insediamenti;
- lo stato di conservazione degli edifici;
- la destinazione d'uso degli edifici.

b – effettuare le scelte:

- di assetto planivolumetrico, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche storico – ambientali che, comunque, non determinino  $I_f$  superiori a 5 mc/mq.;
- di destinazione funzionale degli insediamenti;
- di risanamento o recupero del patrimonio edilizio;
- di eventuali particolari attrezzature pubbliche edilizi.

c – individuare:

- le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo gli interventi siano autorizzabili mediante singolo permesso ;
- le eventuali aree dove gli interventi siano autorizzabili previo progetto planivolumetrico convenzionato redatto sulla base del Piano attuativo;
- gli eventuali beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche;
- una eventuale particolare normativa di attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo.

**18.6** Allo scopo di consentire, nella maggior misura possibile, il riuso delle costruzioni in elevato stato di degrado statico e/o igienico sanitario, nonché il mantenimento e il recupero di un uso razionale dei servizi urbani esistenti, gli edifici non classificati di tipo storico, artistico e ambientale e non sottoposti a vincolo volumetrico ed in precarie condizioni statiche e/o igienico-sanitarie dovute a cause tipologiche o costruttive non sanabili attraverso ordinarie opere di ristrutturazione, possono essere parzialmente o totalmente demoliti e ricostruiti nel contestuale rispetto di tutte le seguenti modalità.

La precarietà statica deve risultare da una perizia giurata, effettuata, a spesa degli interessati, da un tecnico abilitato.

La precarietà igienico-sanitaria deve risultare da un verbale di sopralluogo effettuato da un funzionario dell'ASL.

**18.7** La documentazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo deve essere integrata, sia con un rilievo dell'edificio, i cui prospetti quotati devono essere disegnati in scala adeguata, sia con una completa documentazione fotografica; nell'insieme degli interventi di questo tipo devono essere rigorosamente mantenuti o ripristinati, infissi, materiali e tecniche esterne di finitura proprie dell'edificio originario, nonché ogni altro elemento

indicato dal Comune in sede di permesso di costruire; l'intervento deve essere effettuato rispettando rigorosamente la localizzazione e lo spazio volumetrico esistente, salve le eccezioni espressamente previste dalla presente normativa, non possono essere oggetto del presente tipo di intervento le costruzioni precarie o, comunque, aventi carattere superfetativo. Ad esclusione dei capannoni, il recupero per l'uso abitativo di costruzioni esistenti, comunque destinate, è consentito tramite richiesta di permesso di costruire e soltanto qualora queste ultime, posseggano caratteristiche tipologiche di "edificio", siano realizzate prevalentemente in muratura, abbiano altezza media in gronda non inferiore a mt 4,00, esista o venga realizzata sull'area fondiaria di partenza, una superficie coperta non superiore al 60%, al netto di costruzioni a carattere superfetativo da demolirsi nel corso dello stesso intervento. Per le zone A2a e A2b l'incremento del volume consentito, nel caso vi siano già volumi insistenti sul lotto (una tantum) non può essere superiore al 18% del volume esistente; tale incremento è comunque riferibile esclusivamente a superfici accessorie e pertinenziali (garage, porticati, ecc..) o a documentate esigenze inerenti il rispetto di vigenti norme igienico - sanitarie anche in deroga alle altezze minime previste.

**18.8** Gli edifici residenziali esistenti non classificati di tipo storico, artistico e ambientale, e non sottoposti a vincolo volumetrico possono, per consentire più adeguate dimensioni interne dei vani, essere sopraelevati in misura non superiore a cm 35 per ogni piano utilizzato o utilizzabile.

**18.9** Nelle zone A1 le aree libere sono inedificabili salvo che non si proceda al recupero dei volumi esistenti..

**18.10** Sono soggetti a Piano di Recupero gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

L'Amministrazione comunale può richiedere il Piano di Recupero anche nei casi di interventi che comportino un mutamento di destinazione d'uso anche parziale e comunque secondo le prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

Laddove siano previsti interventi attraverso Piani di Recupero, è possibile intervenire anche per ambiti funzionali limitati, da definire in sede progettuale.

**18.11** L'altezza massima dei nuovi edifici (ove sia consentita l'edificazione) non può essere superiore a mt. 9,80, pari a tre piani abitabili fuori terra.

**18.12** Distanze dai confini:

La distanza dei fabbricati dai confini deve essere pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a mt 5.

E' ammessa la costruzione a confine, anche in aderenza a edifici preesistenti ed è obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali di vecchia formazione o di quelli definiti nella cartografia di progetto.

#### **18.13 Distanze fra gli edifici**

La distanza fra gli edifici, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto; tale distanza non può comunque essere inferiore a mt 10,00 tra pareti finestrate ed edifici antistanti..

#### **18.14 Superficie coperta**

Nel caso di singoli edifici di nuova costruzione, la superficie coperta, non può superare il 45% della superficie edificatoria a disposizione.

#### **18.15 Norme specifiche: Zona t.o. A1**

Fatte salve le eccezioni specificamente previste, nelle zone omogenee di tipo A1 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, qualora tali interventi non comportino aumento delle volumetrie ed alterazioni delle caratteristiche architettoniche. E' ammessa la demolizione di costruzioni aventi esclusivo carattere superfetativo (baracche, tettoie, servizi igienici esterni, capannoni, costruzioni recenti in prefabbricato, ecc.); le aree libere o rese tali da demolizioni o da crolli fortuiti, sono inedificabili in assenza di Piano attuativo. Fatti salvi i casi specifici espressamente previsti, gli interventi edilizi comportanti aumenti di volumetria e/o di superficie coperta sono subordinati alla approvazione di Piani attuativi. E' consentito un incremento di volume (una tantum) nella misura massima di mc 50 per ciascuna unità abitativa per gravi e documentate esigenze di carattere igienico – sanitario non risolvibili con una diversa distribuzione degli spazi esistenti.

Per le costruzioni ammesse è consentita la costruzione in confine.

#### **18.16 Norme specifiche: Zona t.o. A2 (A2a – A2b)**

A2a “Ambiti consolidati di antica formazione” e A2b “Edifici e ambiti di pertinenza di antica formazione”.

La tipologia edilizia delle nuove costruzioni ammesse deve uniformarsi a quella prevalente nella zona; non è consentita la edificazione a blocco chiuso; né la edificazione di capannone.

Gli interventi da realizzarsi in tale zone devono mirare al risultato di mantenere le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio..

Nelle zone A2b, l'edificazione è di regola consentita mediante permesso di costruire singolo, ma è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere la presentazione di un

Piano attuativo ove specifiche esigenze di tutela lo consiglino.

L'ambito del nucleo di antica formazione di Staffolo (indicato nella carta del PdR quale "Ambito di recupero speciale") rientra interamente nella zona A2a ma per tale ambito speciale di recupero si indicano solo le seguenti possibilità di trasformazione:

- a) per interventi da attuarsi tramite lo strumento del titolo abilitativo convenzionato (Permesso di Costruire Convenzionato) possono essere attuate trasformazioni che prevedano un massimo di incremento volumetrico pari al 10% dell'esistente;
- b) per interventi da attuarsi mediante lo strumento del Piano di Recupero possono essere attuate trasformazioni che prevedono un incremento volumetrico massimo pari al 18% dell'esistente (così come previsto dalle NTA art.18 comma 7 per l'ambito A/2a). I piani di Recupero di iniziativa privata possono riguardare i singoli edifici o porzioni più ampie del tessuto incluso nell'ambito speciale di recupero;
- c) per entrambe le modalità di intervento venga previsto prioritariamente il recupero dei volumi derivati da superfetazioni edificate in epoca recente adiacenti al nucleo di antica formazione.

### **ART. 18bis Nuclei di antica formazione**

La Carta del Piano delle Regole individua con apposito segno grafico i confini dei Nuclei di Antica Formazione. La Carta dei Nuclei di Antica Formazione individua per ciascun edificio (e ambito di pertinenza) gli interventi edilizi attuabili.

#### **18bis.1 OBIETTIVI**

Gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione hanno come scopo:

- a) conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali ed architettoniche;
- b) mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del centro storico (proprietari residenti o affittuari);
- c) garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- d) prevedere la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- e) riqualificare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti.

### **18bis.2 MODALITÀ DI INTERVENTO**

Gli edifici che ricadono nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, come specificato nella Carta dei Nuclei di Antica Formazione, in assenza di Piano Attuativo di Recupero, possono essere sottoposti ad interventi di:

- a) restauro;
- b) risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A (ambiti ricadenti in zona A/1 e altri indicati nella Carta)
- d) ristrutturazione edilizia di tipo B (ambiti ricadenti in zona A/2 e altri indicati nella Carta)
- e) demolizione senza ricostruzione, motivata da gravi carenze statiche

Sono sempre autorizzati in ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti nella L.R. 12/2005 e nel DPR n. 380/2001

### **18bis.3 MODALITÀ DI RESTITUZIONE DEI PROGETTI DI INTERVENTO**

Per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione, i progetti di intervento dovranno essere sempre redatti sulla base di un rilievo dettagliato dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire. Qualora l'intervento interessi una sola unità immobiliare all'interno di un edificio, il rilievo dello stato di fatto dovrà documentare lo stato delle facciate di tutto l'edificio.

Il rilievo dovrà indicare con precisione la forma, le dimensioni e i materiali di tutti gli elementi architettonici e costruttivi che compongono l'edificio, comprese le cantine (strutture murarie, volte, fondazioni). Questa norma si applica sia per gli edifici che hanno conservato la memoria dell'edilizia tradizionale, sia per gli edifici già trasformati o ricostruiti in epoca recente.

Infine dovrà essere prodotto un rilievo fotografico che documenti non solo l'edificio oggetto di intervento, ma anche il suo rapporto con gli edifici confinanti.

Progetto e rilievo dovranno essere restituiti attraverso elaborati grafici con piante, sezioni e facciate alla scala 1:50, con allegati i dettagli costruttivi riguardanti le facciate, i tetti e le finestre redatti in scala 1:20 o 1:10, in modo da definire con chiarezza tutte le finiture dell'edificio. In particolare dovranno sempre essere documentati con precisione tutti gli elementi decorativi e costruttivi con caratteri architettonici originari, che dovranno di seguito essere obbligatoriamente conservati. Questa norma si applica a tutti i tipi di intervento, indipendentemente dalla categoria di intervento. In modo analogo dovrà

sempre essere indicata negli elaborati grafici la scelta dei materiali per la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

#### **18bis.4 TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

##### **a) Restauro e Risanamento Conservativo**

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo non possono comportare alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio e modificazioni del principio strutturale e della configurazione distributiva.

Sono da evitare inoltre alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline) sia con la chiusura di spazi esterni esistenti (ballatoi, balconi, terrazze).

L'intervento di Risanamento Conservativo dovrà prevedere la demolizione di quelle parti di edificio palesemente in contrasto con il suo carattere originario (ad esempio tettoie o edifici di servizio ed edifici accessori addossati al corpo principale) e la riapertura eventuale di spazi porticati, logge o altane chiusi da murature.

In nessun caso non è possibile modificare le quote delle gronde e del colmo del tetto esistente.

##### **b) Ristrutturazione di Tipo A (ambiti ricadenti in zona A/1 e altri indicati nella Carta)**

Nel caso di edifici che presentino ancora nella volumetria e nel disegno delle facciate un rispetto dei caratteri architettonici originari, ma abbiano già perso nei materiali e nelle tecniche costruttive usate la memoria dell'architettura tradizionale, si prevede, come tipo di intervento, la Ristrutturazione di tipo "A".

Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, e non è mai possibile la demolizione con ricostruzione. E' invece possibile apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, prevalentemente all'interno dell'edificio

In tutti i fronti dell'edificio è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi delle facciate storiche, in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio.

E' consentita inoltre la chiusura di spazi porticati, logge o altane, a condizione che questa chiusura sia fatta con vetrate trasparenti, con serramenti di disegno semplice in metallo od in legno, che permettano di leggere la volumetria del porticato originario.

##### **c) Ristrutturazione di Tipo B (ambiti ricadenti in zona A/2 e altri indicati nella Carta)**

Nel caso di edifici che hanno perso irrimediabilmente i caratteri architettonici originari, o

nel caso di edifici costruiti nel dopoguerra, si propone di estendere ulteriormente la possibilità di ristrutturazione, modificando il numero e la posizione delle aperture, il numero e la posizione degli aggetti e delle terrazze, la sagoma tridimensionale dell'edificio pur nel rispetto del volume totale preesistente e delle altezze di gronda degli edifici attigui nel caso di un edilizia a "cortina" lungo il fronte stradale.

Gli edifici per i quali il recupero non appare necessario, giustificato od attuabile (per motivi tecnici, economici e/o operativi), possono anche essere oggetto di demolizione e ricostruzione. Il progetto dovrà in questo caso porre particolare attenzione al tema dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano: l'edificio dovrà in principio essere ricostruito sul sedime dell'edificio preesistente, mentre potrà essere modificato il sedime solo se si dimostra di ottenere in questo modo un deciso miglioramento nella relazione tra pieni e vuoti. In caso di demolizione e ricostruzione, l'allineamento dei fronti lungo le strade, quando esistenti, dovrà essere sempre mantenuto.

Per sostituire gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere) potranno essere usati anche elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona.

#### **18bis.5 REGOLE EDILIZIE PER GLI INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

a) Composizione delle parti esterne degli edifici.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, autorizzate solo per le ristrutturazioni di tipo "B", le nuove facciate dovranno essere progettate tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affacciano.

La copertura degli edifici prospicienti la strada deve essere a falda doppia o semplice con struttura in legno o in ferro.

b) Materiali e colori delle parti esterne degli edifici.

Le facciate devono essere intonacate escludendo la messa in opera di intonaci plastici ed escludendo i trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili. Le facciate intonacate devono obbligatoriamente essere tinteggiate. I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre (giallo Milano, giallo ocra, senape, ocra antico, sabbia, ecc.). Eventuali decorazioni pittoriche o graffite esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate

I serramenti devono essere in legno naturale o verniciato, in ferro verniciato, oppure in alluminio tinteggiato con spessori che non superino quelli dei serramenti tradizionali in