

Perizia estimativa

Dei beni immobili intestati alla società

“M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. di Pietti Stefano & C.”

siti nel Comune di Darfo Boario Terme (BS)

* * *

Consulente Tecnico: **geom. Pesenti Alberto**

* * *

Consulenza Tecnica

La presente perizia è redatta a cura del geom. Pesenti Alberto, libero professionista con studio tecnico in Covo (BG), Via G.B. Mottini n.16, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.4652, in qualità di perito estimatore in forza dell'incarico conferito dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magri in data 23/02/2022 a seguito di richiesta del Curatore fallimentare dott. Elias Bani.

La presente perizia, predisposta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 07 febbraio 2023, nonché sulla base delle ispezioni tecnico-catastali, è mirata alla descrizione ed alla valutazione dello stato di fatto degli immobili a destinazione residenziale di proprietà della società *“M.C. Costruzioni in acciaio s.a.s. di Pietti Stefano & C.”* oggetto di procedura di fallimento.

* * *

Identificazione dei cespiti immobiliari

Cespiti n.1 e 2

Tutti i cespiti oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Darfo Boario Terme (BS), nello specifico nella località Fucine in Via Fadini n.11, in un fabbricato di 4 piani, di cui uno sottotetto composto da unità immobiliari di diversa proprietà a destinazione esclusivamente residenziale; nello specifico trattasi di:

- 1) - Autorimessa esclusiva all'interno del sedime del fabbricato, posta al piano Terra della palazzina, quale porzione di un locale non diviso materialmente e composto da ulteriore spazio adibito ad autorimessa ma di altra proprietà;
- 2) - Unità immobiliare tipologia appartamento al piano 1° e Sottotetto del fabbricato principale, compresa di corte esclusiva dislocata sui fronti Sud, Ovest ed Est del mappale e due piccoli corpi di fabbrica a destinazione accessoria (ripostigli) posti in corpo isolato rispetto al sedime del fabbricato.

* * *

Descrizione Cespiti n. 1-2

**Intestazione: M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. di Pietti Stefano & C.
con sede in Costa Volpino (BG) – C.F./P.IVA 03326870163**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione consistono in diverse tipologie di unità a destinazione residenziale ed accessorie alla residenza, a comporre un fabbricato della tipologia palazzina disposta su 3 piani fuori terra più un'ulteriore piano sottotetto ed un ulteriore piani entro terra, posizionata nella località Fucine del Comune di Darfo Boario Terme, leggermente decentrata dal nucleo centrale della residenza del Comune di Darfo, ma al contempo ben collegata a quest'ultimo e con una vista panoramica non indifferente che si sviluppa sulle pendici montuose a Nord (quali il Monte Pora, etc..)

L'edificazione della palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risale alla seconda parte degli anni '50 (*ovvero immobile ANTE-67*) e da una prima analisi esterna dalla vista rilevata dalla via pubblica antistante il fabbricato, si riscontra che l'accesso all'immobile non è di particolare comodità, in quanto la via pubblica che collega l'asse stradale primario all'accesso carrale della palazzina, è stretto ed angusto, limitando la tipologia di veicoli in grado di accedere all'immobile, a mezzi di piccole dimensioni o mezzi da lavoro tipici della zona; ulteriore primario riscontro da una vista esterna e d'insieme della palazzina è una limitatissima attività manutentiva o conservativa del fabbricato, attuata nei vari decenni postumi alla relativa edificazione, conferendo allo stato attuale, una vista di un immobile in condizioni conservative carenti o quantomeno richiedenti degli interventi edilizi di una certa rilevanza, al fine di conferirne delle caratteristiche apprezzabili.

La forma in pianta dell'edificio è sufficientemente regolare, ovvero di tipo rettangolare con una contenuta sporgenza sul prospetto Nord (prospiciente gli ingressi) mentre gli accessi pedonale e carrale sono posti sul fronte Nord, da via Fadini, sebbene l'accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia, siano posti all'estremità opposta, fronte Sud, passando tramite un vano scala che collega tutti i piani dell'immobile a cui si accede tramite l'area esclusiva esterna di pertinenza alle unità oggetto di perizia, oppure direttamente dall'interno del fabbricato, accedendo al vano scala tramite l'autorimessa.

Entrando nel dettaglio della descrizione delle unità immobiliari oggetto di perizia, in primis si analizza l'autorimessa esclusiva, identificata con il **mappale 814/6** posta al piano Terra della palazzina, completato nella sua estensione da un'ulteriore porzione destinata ad autorimessa ma di pertinenza dell'appartamento posto al piano Primo.

Si precisa che l'autorimessa non risulta delimitata fisicamente, bensì la sua individuazione e divisione dalla restante unità, è derivabile da una rappresentazione sul posto delle dimensioni riscontrate dai documenti catastali e dalle autorizzazioni edilizie.

L'autorimessa mostra una forma in pianta irregolare ovvero con una evidente sproporzione tra le due dimensioni (lunghezza/larghezza), mentre le finiture di pareti, soffitto e pavimento sono praticamente inesistenti, ovvero di fatto "al rustico". Il pavimento è in calcestruzzo grezzo, le pareti sono frattazzate mentre a soffitto risultano a vista ed in uno stato conservativo discreto, gli elementi portanti del fabbricato.

Unica dotazione impiantistica risulta essere quella elettrica, per l'illuminazione dell'autorimessa, distribuita a vista ed esternamente a parete e soffitto, mostrando le caratteristiche e la datazione dell'epoca costruttiva dell'immobile, pertanto un relativo utilizzo richiederebbe un controllo di rispondenza a livello di normativa di sicurezza degli impianti.

Lo stato conservativo così come riscontrato in fase di sopralluogo risulta mediocre e a livello dimensionale risulta un'autorimessa idonea per la sosta di due veicoli di dimensioni standard seppur persiste la problematica della non divisione fisica dall'altra autorimessa di altra proprietà, che al contempo sarebbe difficilmente attuabile se non previa modifica e importante allargamento delle dimensioni del varco carrale di accesso alla palazzina al piano Terra.

Da un confronto con la planimetria riscontrata in banca dati dell'Agenzia del Territorio si rileva conformità tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto raffigurato sulla scheda catastale.

Passando alla descrizione dell'unità immobiliare principale e relativi spazi accessori, si analizza quanto identificato con il *mappale 814/5 graffato al mappale 6742/3* consistente in un appartamento posto ai piani 1° e sottotetto della palazzina nonché due ripostigli esterni al sedime del fabbricato e dislocati all'estremità Sud-Est dell'area esclusiva pertinenziale.

L'appartamento a cui si accede tramite il vano scala centrale posto all'estremità Sud della palazzina, mostra una distribuzione e suddivisione molto classica dell'epoca realizzativa, ovvero con un lungo corridoio/disimpegno centrale che percorre lunga tutta l'estensione Nord/Sud l'appartamento e sui cui lati si affacciano gli accessi di tutti gli ambienti che compongono l'appartamento; in particolare dall'ingresso si trovano sul lato sinistro del disimpegno in sequenza, un ambiente a destinazione generica, il bagno, ed il soggiorno tramite il quale si raggiunge anche la cucina adiacente al bagno, ma priva di accesso diretto al disimpegno.

Sul lato destro invece si susseguono n.3 ambienti a destinazione di camere da letto o comunque di dimensioni tali per essere adibiti a locali primari della residenza.

Si precisa che tutti gli ambienti mostrano forme in pianta regolari, ovvero quadrate o rettangolari e risultano per le rispettive destinazioni d'uso, tutti di ampie dimensioni, tipico concetto costruttivo dell'epoca a cui risale l'edificazione.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma posta nel sottotetto, distribuzione "a cascata" con tubazioni

distribuite sul pavimento del sottotetto e discese lungo le pareti perimetrali per raggiungere i terminali in ghisa/alluminio, a vario numero di elementi, posti tutti in nicchia ricavate in riduzioni di spessore del muro perimetrale in corrispondenza delle finestre, anch'essa tipica concezione realizzativa degli anni di edificazione.

L'impianto elettrico risulta non conforme alla vigente normativa (norma CEI 64-8) in quanto i fili conduttori sono ancora della tipologia "*fili rigidi*" risalenti sempre agli anni di edificazione e punti di presa non idonei all'attuale normativa; l'alimentazione elettrica è garantita dal contatore elettrico, posizionato all'interno dell'unità immobiliare all'estremità Nord del corridoio principale.

A completare la consistenza dell'unità immobiliare al piano Primo, una piccola terrazza con accesso dal corridoio centrale e posta sul fronte Nord della palazzina con affaccia verso le catene montuose distribuite su tale orientamento.

Tramite il vano scala è possibile raggiungere il sottotetto, di competenza esclusiva dell'appartamento, completamente al rustico e con destinazione soffitta/deposito accessorio, il quale per poter essere recuperato ai fini abitativi richiederebbe un'analisi delle disposizioni della normativa vigente in materia, ovvero la Legge Regionale 12/2005.

Per quanto concerne le strutture della palazzina, si osservano diverse tipologie in funzione dei vari piani analizzati, ovvero al piano Terra/Seminterrato, si rilevano muri perimetrali portanti in calcestruzzo misto pietra ed elementi orizzontali (travi a vista in calcestruzzo armato), ai piani superiori elementi in laterizio portante ed infine nel sottotetto muri in prismi, mentre la copertura in legno struttura lignea primaria e secondaria "uso trieste" e listellatura (cantinelle) per l'appoggio degli elementi che compongono il manto di copertura costituito da cementegola tipo marsigliese.

Passando alle finiture dell'unità immobiliare al piano Primo, si riscontra una rispondenza ai tempi dell'edificazione della palazzina, ovvero agli anni '50 in particolare, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile, presumibilmente rinnovate nel corso dei decenni senza tuttavia conferire particolare pregio mentre i pavimenti sono interamente in graniglia di marmo con varie geometrie e colorazioni ad eccezione del bagno e parete della cucina con rivestimenti ceramici (di datazione più recente). Tutti le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi perimetrali, sono in legno con vetrocamera, in stato conservativo discreto e con caratteristiche energetiche di basso livello, mentre gli oscuranti sono della tipologia tapparelle avvolgibili in plastica, cassonetti interni a vista in legno non isolati, richiedenti tutte una manutenzione importante visto lo stato conservativo e soprattutto con movimentazione difficoltosa.

La finitura del vano scala è simile all'appartamento ovvero con pareti intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione della porzione di accesso al sottotetto, anch'essa al

rustico, mentre la pavimentazione degli scalini e dei pianerottoli è in graniglia di marmo.

Analizzando le ultime componenti accessorie della proprietà in valutazione, l'area esclusiva esterna di fatto con destinazione a giardino, delimitata sul fronte sud da una recinzione di rete metallica plastificata (recinzione lotto) mentre sui lati di confine che non corrispondono ai limiti del lotto generale, non risulta divisa fisicamente dalla corte esclusiva di pertinenza dell'altro appartamento che compone la palazzina.

Si esenta infine dalla descrizione delle finiture dei due ripostigli presenti all'estremità Sud/Est del lotto in quanto versano in uno stato conservativo scarso, completamente avvolti dalla vegetazione e la cui consistenza o caratteristiche non si sono potute riscontrare in fase di sopralluogo.

Un breve cenno alle finiture della palazzina nel suo complesso, si osservano delle facciate prive di elementi di pregio con finitura cementizia frattazzata fine e priva di tinteggiatura e ornamenti, i canali di gronda e pluviali sono in materiale metallico zincato mostrando evidente necessità di manutenzione mentre gli accessi carrabile e pedonale da Via Fadini sono in metallo a lavorazione semplice e la mura perimetrale di delimitazione Nord del lotto, nonché contenimento del terrapieno è in blocchi di pietra.

NOTA. Si ritiene opportuno precisare che l'unità immobiliare risulta ad oggi vuota e dallo stato conservativo in cui versa, il relativo immediato utilizzo, richiederebbe l'esecuzione di interventi manutentivi atti a risanare l'immobile ed adeguarlo alle condizioni consone all'attuale modalità di residenza, in primis dal punto di vista impiantistico.

Da un confronto con la planimetria riscontrata in banca dati dell'Agenzia del Territorio si rilevano alcune difformità interne all'immobile, tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto raffigurato sulla scheda catastale di competenza; tuttavia da una prima analisi sommaria, le difformità rilevate non sembrano tali da impedirne una regolarizzazione ai fini edilizi (*) e catastali mediante una pratica di sanatoria, relativo versamento di un'oblazione compatibile alle difformità rilevate e conseguente pratica catastale di aggiornamento delle planimetrie attualmente presenti in banca dati.

(*) Per fornire un riscontro certo sul tema, risulterà opportuno un confronto con l'ufficio tecnico comunale con cui analizzare la situazione in oggetto.

NOTA. Ad integrazione della descrizione esposta a riguardo degli immobili oggetto di perizia ai fini di una migliore esposizione dei luoghi, la documentazione fotografica dello stato di fatto realizzata a cura del soggetto estimatore in fase di sopralluogo.

Ai fini urbanistici tramite l'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Darfo Boario Terme, il P.G.T. "TERZA VARIANTE" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.58 del 26/10/2021 e approvato con Delibera di Consiglio

Comunale n.5 del 06/04/2022, nello specifico dalla Tavola n.15 - PdR (Piano Delle Regole - Zone Omogenee), si rileva come il lotto nonché il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in analisi, ricadano nell'ambito di seguito identificato:

B - Zona Residenziale:

"B3 - Zona residenziale di completamento (Art.57 delle NTA del Piano delle Regole)"

Per tale destinazione urbanistica sono consentiti interventi edilizi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi, pertanto oltre agli interventi di carattere manutentivo ordinario, sono consentiti altresì interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione nel rispetto del volume e del sedime, se maggiori dei parametri di zona.

Analizzando lo stato di fatto delle unità immobiliari in esame e raffrontando lo stesso a quanto autorizzato in ambito edilizio, si rilevano delle difformità sia interne che esterne dell'immobile, le quali richiederebbero una regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria, previa verifica della doppia conformità edilizia (all'epoca della realizzazione difforme e attuale sulla base del vigente strumento di pianificazione).

Ai fini dell'eventuale possibilità del recupero del sottotetto ai fini abitativi (*), attenendosi ai disposti della Legge Regionale 12/2005 e con riferimento alle caratteristiche dimensionali del fabbricato nel suo stato autorizzato ed infine secondo quanto disposto dal PGT come parametri urbanistici dell'ambito territoriale di appartenenza dell'immobile, risultano essere già stati raggiunti i limiti di altezza massima (11,5 m) nonché del numero di piani abitabili (3), pertanto secondo il comma 1 dell'art.64 della L.R. 12/05, potrebbe essere consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda al solo fine del rispetto dei parametri di altezza media ponderale di ciascuna nuova unità immobiliare di 2,40 m (rif. comma 6 art.63 della L.R. 12/05), fermo restando il rispetto del limite di altezza prescritto dalle NTA del PGT vigente per l'ambito di appartenenza e di distanza tra pareti finestrate di 10,0 m.

Pertanto la superficie del piano sottotetto, potrebbe essere convertita in residenza, attuando un intervento di recupero del sottotetto ai fini abitativi, garantendo il parametro dell'altezza media ponderale di 2,40 m per i vari ambienti abitativi ricavati, con la possibilità di "perdere" porzione della superficie di piano in pianta, per garantire per l'appunto altezze medie idonee.

() NOTA. Si ritiene opportuno specificare che per tale possibilità, sarà opportuno un ulteriore approfondimento con l'ufficio Tecnico Comunale, a cura degli eventuali soggetti interessati, al fine di accertare nel dettaglio l'effettiva conferma di attuazione di tale tipologia di intervento.*

* * *

Dati catastali Cespiti n. 1-2

L'identificazione catastale attualmente rilevata nella banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Darfo Boario Terme deriva dall'accatastamento risalente all'anno 2004, presumibilmente in correlazione alla compravendita che ha sancito il passaggio di proprietà antecedente all'attuale intestazione (Atto del 28/06/2004), dando origine alle unità catastali con i seguenti riferimenti catastali:

- **1. Sezione DAR Foglio 14 Particella 814 sub.6**, VIA FADINI n.11 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 31 mq, Sup. Catastale 34,00 mq, Rendita Catastale € 38,87 (*FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/05/2004 Pratica protocollo n. BS0148978 in atti dal 04/05/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22055.1/2004) - Rif. Ultimo aggiornamento derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 Pratica protocollo n. BS0144218 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43622.1/2005)*);

- **2. Sezione DAR Foglio 14 Particella 814 sub.5 (graffato alla Particella 6742 sub.3)**, VIA FADINI n.11 Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale 183,00 mq, Rendita Catastale € 475,14 (*FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/05/2004 Pratica protocollo n. BS0148978 in atti dal 04/05/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22055.1/2004) - Rif. Ultimo aggiornamento derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2005 Pratica protocollo n. BS0144218 in atti dal 04/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43622.1/2005)*);

Il tutto come meglio riepilogato nelle Visure Catastali per Immobile e nelle planimetrie catastali riscontrate in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Brescia ed allegate alla presente per formarne parte integrante.

NOTA. Si osserva che per quanto concerne le unità immobiliari oggetto di analisi, è intercorsa la seguente variazione, ai fini di intestazione dell'attuale proprietà:

- *MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 27/05/2019 Pubblico ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio n. 43069 Registrazione Volume 1T n. 23248 registrato in data 29/05/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n.105.1/2019 - Pratica n. BG0062705 in atti dal 29/05/2019;*

Da un'analisi delle planimetrie catastali si osserva come la rappresentazione degli immobili oggetto di perizia siano conformi allo stato rilevato in fase di sopralluogo ad eccezione di alcune puntuali difformità interne.

Tuttavia le difformità più evidenti e importanti, sono riscontrate nel confronto tra lo stato catastale e quanto riportato in ambito edilizio e contemplato dall'unico titolo abilitativo rilevato nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, dove si evidenzia una diversa conformazione del fabbricato per quanto concerne il fronte Sud, sia del fabbricato considerato nel suo complesso che dal punto di vista della distribuzione degli spazi dell'unità immobiliare in esame; tale situazione risulta "anomala" soprattutto dall'analisi della successione dei passaggi di proprietà ed il loro relativo riferimento temporale.

Ovvero considerando che le planimetrie catastali presenti in banca dati, risalgono all'anno 2004, in un periodo strettamente correlato al penultimo passaggio di proprietà, pertanto si presume che le difformità siano state regolarizzate in banca dati catastali proprio per la stipula del rogito e che l'eventuale pratica edilizia in sanatoria, necessaria a regolarizzare le stesse anche dal punto di vista comunale, non sia stata depositata, anche perché l'ultimo certificato di abitabilità dell'immobile è stato rilasciato nell'anno 1962, ovvero poco dopo l'edificazione della palazzina e le uniche istanze edilizie recuperate dall'accesso agli atti non contemplano pratiche di tale tipologia e periodo.

* * *

Provenienza Cespiti n. 1-2

Quanto oggetto della presente stima risultava originariamente di proprietà della società M.C. S.p.A. c.f. e P.Iva 03326870163, con sede in Via dell'Artigianato n.40 a Costa Volpino (BG) in forza di Decreto del Tribunale di Brescia del 10/07/2018, Trascritto in atti dal 23/07/2018 rep. 1158 (Decreto di Trasferimento Immobili n.3361.1/2018).

In forza della variazione catastale descritta al paragrafo precedente e della variazione di denominazione e forma giuridica della società M.C. Sp.A. in M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. di Pietti Stefano & C. con atto a cura di Notaio Alessandro Serioli del 27/05/2019 rep. n.43069 si è giunti all'intestazione di proprietà attuale.

* * *

Gravami Cespiti n. 1-2

Ai fini della descrizione dei gravami presenti sui cespiti oggetto di valutazione, si sono effettuate delle ispezioni telematiche relative ai mappali 814/5 (graffato 6742/3) e 814/6, che si allegano alla presente per formarne parte integrante, rilevando le seguenti principali formalità:

1) **Atto Giudiziaro** del 02/12/2019 rep. n.12853/19 - *Atto esecutivo o cautelare | Sequestro Preventivo* emesso dal Tribunale di Bergamo su richiesta della Guardia di Finanza Tenenza di Costa Volpino, a favore dell' Erario dello Stato con sede a Roma (RM) c.f. 80207790587 contro M.C. Costruzioni in Acciaio S.A.S. di Pietti Stefano & C. c.f.-P.Iva 03326870163.

Nota di trascrizione del 06/12/2019 Reg. Part. n.5243 e Reg. Gen. n.6975.

A riguardo della formalità di cui al punto 1), risulterebbe emesso provvedimento di dissequestro dell'immobile oggetto di perizia, in attesa di trascrizione presso la conservatoria immobiliare.

2) ***Ipoteca Giudiziale*** del 02/11/2020 rep. n.3050 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. di Monza c.f. 01181770155 contro M.C. Costruzioni in Acciaio S.A.S. di Pietti Stefano & C. c.f.-P.Iva 03326870163 e contro Pietti Stefano c.f. PTTSFN62M14E704Z, dei beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme ai numeri Fg. 14 Particella 814 Subb.5 (graffato 6742/3) e 6 (per la relativa quota di proprietà di 1/1) - iscrizione in data 13/01/2021 Reg. Part. n.20 e Reg. Gen. n.178 atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Monza (MI).

Ipoteca iscritta per conto capitale di 335.360,74 Euro;

3) Trascrizione del 07/03/2022 Reg. Part. n.7959 e Reg.Gen. n.12348 Atto Giudiziario - ***Sentenza Dichiarativa di Fallimento*** contro M.C. Costruzioni in Acciaio S.A.S. di Pietti Stefano & C. c.f.-P.Iva 03326870163 a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C. E DI PIETTI STEFANO", atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo Rep. n.402 del 02/02/2022.

Si precisa che per una certificazione delle suddette formalità, in caso risultasse necessario procedere in tal senso, sarà opportuno produrre una certificazione relativa al ventennio, a cura di un Notaio opportunamente incaricato dalla curatela.

* * *

Elenco Autorizzazioni edilizie

Per quanto concerne la rilevazione delle autorizzazione edilizie in forza delle quali si è giunti all'edificazione dell'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia, si è predisposta apposita istanza di richiesta di accesso agli atti, presentata al Comune di Darfo Boario Terme a mezzo PEC in data 13/02/2023 prot. n.5120 ed espletato l'accesso documentale in data 24/02/2023.

I provvedimenti edilizi rilevati sono:

- *Richiesta di Autorizzazione a Costruire a cura del sig. [REDACTED] fu Bortolo presentata al Comune di Darfo Boario Terme in data 6/12/1957 prot.3006 ed annesso NULLA OSTA rilasciato a cura del Sindaco;*
- *Certificato di Abitabilità (pratica n.315 del 11/06/1962) rilasciato a cura del Sindaco di Darfo Boario Terme (rilasciato a seguito di domanda di abitabilità presentata cura del sig. [REDACTED] in data 20/07/1961).*

* * *

Valutazione Cespiti n. 1-2

Sulla base di quanto relazionato ai vari paragrafi della presente ed a seguito della raccolta di fattori utili all'analisi peritale nonché della commerciabilità dei beni, si è giunti a determinare la più probabile valutazione di mercato tenendo conto anche delle dinamiche attuali del mercato immobiliare.

Nota. 1) Si precisa che la valutazione di seguito riportata si basa sui beni immobili così come riscontrati nella loro consistenza ed annesse caratteristiche intrinseche di completamento/finitura, al netto di ogni ulteriore aspetto accessorio non correlato alle esigenze per cui si redige la presente.

Qualora richiesto dalla Curatela o dagli altri organi della Procedura di Fallimento in oggetto, la presente stima potrà essere oggetto di integrazione in base agli ulteriori quesiti posti.

Nota. 2) Per quanto concerne la valutazione delle unità immobiliari, trattandosi di immobili da sottoporre a ristrutturazione della tipologia edilizia "primo livello", in particolare per l'eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi, visto il relativo stato conservativo, si è tenuto in considerazione l'importo medio unitario a cui oggi risulta attuabile un simile intervento edilizio, soprattutto a fronte del rilevante aumento dei prezzi medi in ambito edilizio riscontrato all'attualità della presente perizia.

Ai fini della valutazione economica delle varie superfici, si è optato per l'utilizzo di parametri economici unitari distinti tra quanto ricondotto ai "cespiti 1 e 2" applicando una percentuale di "abbattimento"

Fatta queste premesse ed annotazioni, si riepilogano nel prospetto che segue, le valutazioni economiche effettuate a riguardo delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione:

N°	Rif. Cespite	Destinazione d'Uso	Piano	Consistenza Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Valore Unitario	Valore Stimato	
				(mq)	(%)	(mq)	(Euro/mq)	Euro	
1	1	Autorimessa (Posto Auto)	T	35,45	40%	14,18	315,00	€ 4.466,70	
2	2	Area pertinenziale esclusiva	/	57,60	5%	2,88	375,00	€ 1.080,00	
3		Ripostiglio Ext (1)	/	4,50	20%	0,90	375,00	€ 337,50	
4		Ripostiglio Ext (2)	/	4,30	20%	0,86	375,00	€ 322,50	
5		Atrio/ingresso	1°	7,25	25%	1,81	375,00	€ 679,69	
6		Vano Scala	/	15,05	50%	7,53	375,00	€ 2.821,88	
7		Disimpegno	2°	20,70	100%	20,70	375,00	€ 7.762,50	
8		Camera		19,10	100%	19,10	375,00	€ 7.162,50	
9		Camera		15,20	100%	15,20	375,00	€ 5.700,00	
10		Bagno		11,45	100%	11,45	375,00	€ 4.293,75	
11		Camera		18,85	100%	18,85	375,00	€ 7.068,75	
12		Camera		20,30	100%	20,30	375,00	€ 7.612,50	
13		Soggiorno		18,70	100%	18,70	375,00	€ 7.012,50	
14		Cucina		11,45	100%	11,45	375,00	€ 4.293,75	
15		Balcone		6,80	30%	2,04	375,00	€ 765,00	
16	Sottotetto	Sott.		143,30	60%	85,98	315,00	€ 27.083,70	
Valore Complessivo =								€ 88.463,21	
Valore FINALE Arrotondato =								€ 88.500,00	

* * *

La scrivente, ritenendo di aver operato nel rispetto dello scopo della presente stima, specifica che i parametri adottati potrebbero essere suscettibili di variazioni in aumento o in diminuzione, a seconda dell'andamento del mercato urbano e che potrebbero altresì agire sulla rendita relativa, in caso di particolari situazioni dell'indotto di mercato delle zone specifiche interessate.

Il risultato, ottenuto mediante la valutazione di cui sopra, è da considerarsi quale possibile valore di mercato.

Allegati:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Ispezioni Telematiche (rif. principali formalità relative all'immobile);
- Estratto N.T.A. del PGT Vigente;
- Estratto grafico del PGT Vigente per individuazione fabbricato;
- Visure catastali storiche per immobile;
- Estratto Mappa catastale per individuazione fabbricato;
- Planimetrie catastali;

Covo, li 14 marzo 2023

Il Consulente Tecnico
geom. Alberto Pesenti

Documentazione fotografica

* * *

Cespiti n. 1-2

La documentazione fotografica di seguito riportata, si riferisce all'insieme delle unità immobiliari oggetto di perizia e relative pertinenziali, site a Darfo Boario Terme (BS) in Via Fadini n.11.



Vicolo Accesso all'immobile



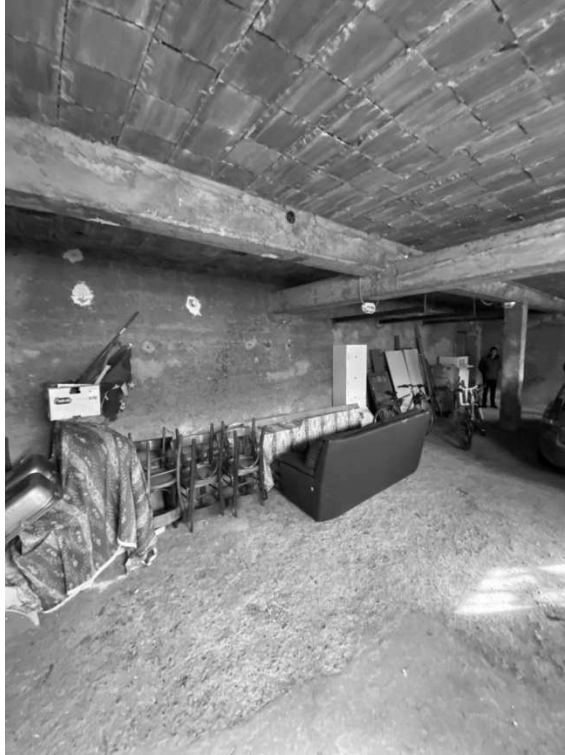
Vicolo Accesso all'immobile



Prospetto principale Fabbricato - Accesso da Via Fadini



Piano Seminterrato - Autorimessa indivisa



Autorimessa non delimitata fisicamente (Cespite 1)



Vano scala collegamento piani (Cespite 2)



Atrio ingresso appartamento (Cespite 2)



Corridoio centrale collegamento ambienti U.I. (Cespite 2)



Camera (Cespite 2)



Bagno (Cespite 2)



Camera (Cespite 2)



Cucina (Cespite 2)



Soggiorno (Cespite 2)



Camera (Cespite 2)



Scala accesso sottotetto (Cespite 2)



Piano Sottotetto (Cespite 2)



Piano Sottotetto (Cespite 2)



Generatore di calore esistente (Cespite 2)



Punto di presa elettrica disattivo (Cespite 2)



Punto di fornitura gas metano (Cespite 2)

Covo, li 14 marzo 2023

Il Consulente Tecnico
geom. Alberto Pesenti

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023
Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09
Richiedente BRGMNL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6975
Registro particolare n. 5243 Presentazione n. 7 del 06/12/2019

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale ERARIO DELLO STATO
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 80207790587
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C
Sede COSTA VOLPINO (BG)
Codice fiscale 03326870163
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023
Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09
Richiedente BRGMNL Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 178
Registro particolare n. 20 Presentazione n. 1 del 13/01/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/11/2020 Numero di repertorio 3050
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Codice fiscale 850 204 70150
Sede MONZA (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 335.360,74 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 15.091,23 Spese € 21.198,02 Totale € 371.650,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA
SPA
Codice fiscale 011 817 70155
Indirizzo VIA MANZONI N 46 - 20900 MONZA (MB)-

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L094 - TEMU' (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 413 Subalterno 29
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 3 vani
Indirizzo VIA DELLE FONTANE N. civico -

Immobile n. 2
Comune L094 - TEMU' (BS)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023

Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09

Richiedente BRGMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 178

Registro particolare n. 20 Presentazione n. 1 del 13/01/2021

Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella	413	Subalterno	12
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	15 metri quadri		
Indirizzo	VIA DELLE FONTANE				N. civico	-

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	D251 - DARFO BOARIO TERME (BS)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	DAR	Foglio 14	Particella	814	Subalterno	5
Sezione urbana	DAR	Foglio 14	Particella	6742	Subalterno	3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	8 vani		
Indirizzo	VIA FADINI				N. civico	11

Immobile n. 2

Comune	D251 - DARFO BOARIO TERME (BS)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	DAR	Foglio 14	Particella	814	Subalterno	6
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	31 metri quadri		
Indirizzo	VIA FADINI				N. civico	11

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

Sede MONZA (MI)

Codice fiscale 01181770155

Domicilio ipotecario eletto ST. LEG. MASSOCIATI
VIA MANZONI 46 - 20900
MONZA -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023

Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09

Richiedente BRGMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 178

Registro particolare n. 20

Presentazione n. 1 del 13/01/2021

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO DI PIETTI STEFANO SAS

Sede COSTA VOLPINO (BG)

Codice fiscale 03326870163

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023
Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09
Richiedente BRGMNL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1478
Registro particolare n. 1155 Presentazione n. 12 del 10/03/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/02/2022 Numero di repertorio 402
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 250 50164
Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente TRASCRIVIAMO.IT SRL X FALL.TO
M.C. COSTRUZIONI
Codice fiscale 034 991 30924
Indirizzo 20121 MILANO - FORO BUONAPARTE, 59

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D251 - DARFO BOARIO TERME (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana DAR Foglio 14 Particella 814 Subalterno 6
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 31 metri quadri
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo VIA FADINI N. civico 11
Piano S1

Immobile n. 2
Comune D251 - DARFO BOARIO TERME (BS)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023

Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09

Richiedente BRGMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1478

Registro particolare n. 1155

Presentazione n. 12 del 10/03/2022

Sezione urbana	DAR	Foglio	14	Particella	814	Subalterno	5
Sezione urbana	DAR	Foglio	14	Particella	6742	Subalterno	3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	8 vani		
Indirizzo	VIA FADINI					N. civico	11
Piano	T12						

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	L094 - TEMU' (BS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	NCT	Foglio	19	Particella	413	Subalterno	12
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	15 metri quadri		
Indirizzo	VIA DELLE FONTANE					N. civico	-
Piano	S1						

Immobile n. 2

Comune	L094 - TEMU' (BS)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	NCT	Foglio	19	Particella	413	Subalterno	29
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	3 vani		
Indirizzo	VIA DELLE FONTANE					N. civico	-
Piano	T						

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C. E DI PIETTI STEFANO

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C.

Sede COSTA VOLPINO (BG)

Codice fiscale 03326870163

Ispezione telematica

n. T1 293384 del 01/03/2023

Inizio ispezione 01/03/2023 15:28:09

Richiedente BRGMNL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1478

Registro particolare n. 1155

Presentazione n. 12 del 10/03/2022

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE:SEZIONE A.SI DEPOS IT A IL TITOLO IN FORMATO DIGITALE AVENTE MEDESIMO VALORE GIURIDICO, A D OGNI EFFETTO DI L EGGE, DEL DOCUMENTO CARTACEO, COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 20 COMMA 1 BIS E ARTICOLO 23 BIS DEL CODICE DELL'AMMINISTRA ZIONE DIGITALE (CAD), ISTITUITO CON IL DECRETO LEGISLATIVO 7 MARZO 2005, N. 82, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO PRIMA CON IL DECRETO LEGISLATIVO 22 AGOSTO 2016 N. 179 E POI CON IL DECRETO LEGISLATIVO 13 DICEMBRE 2017 N. 217.TALE COPIA, INFATTI, RISPETTA I REQUISITI RICHIESTI DALL'ART. 2658 C.C. PER LA PRESENTAZIONE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI A CORREDO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE.

g) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire corredate da schemi progettuali (piante, prospetti, sezioni con le ipotesi di intervento) e destinazioni d'uso dei vari piani.

Tale documentazione consente di verificare i contenuti di salvaguardia storica della proposta ed ottenere una prima valutazione da parte degli uffici tecnici municipali.

2. La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A., oltre al materiale sopraelencato, è corredata dal progetto in scala 1/50 con piante, sezioni e prospetti compiutamente quotati, con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere e con i dettagli costruttivi alla scala appropriata.

Art. 56 Cortine edilizie

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano alcune cortine edilizie di edifici meritevoli di particolare salvaguardia e conservazione per la loro valenza architettonica e storica complessiva.

Per gli edifici in cui sono individuate le cortine edilizie non sono ammesse:

- modifiche delle linee esterne degli edifici e loro altezze: su questi fronti sono vietati i sopralzi ai fini del recupero abitativo del sottotetto;
- i rapporti fra i pieni e i vuoti delle facciate ;
- l'utilizzo di materiali diversi dai materiali originali della tradizione locale costituenti le facciate e le coperture degli edifici.

A fronte di istanze motivate, possono essere consentite eventuali deroghe previo parere favorevole della commissione paesaggistica e dovranno essere assentite mediante Delibera di Giunta Comunale.

Art. 57 (B) Zona residenziale di completamento

1. Definizione

Parti della zona consolidata caratterizzate da edifici residenziali o con destinazioni ad essi compatibili.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6 comma 6 punto D - d.3);

In caso di cambio di destinazione d'uso per attività commerciali da eseguire con o senza opere e solo per superfici maggiori di mq. 250 dovranno essere reperiti in loco gli standard urbanistici, stipulando apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale, nel caso di accertata impossibilità a reperire gli standard urbanistici in loco l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquistare.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

4.1 Contenuti generali

- filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente e senza specificazioni del piano;
- DC minimo: 5 m;
- DZ minimo: 5 m
- è ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine;

- è ammessa una distanza minima di 3 m nel rispetto del Codice Civile (fermo restando la distanza tra pareti finestrate superiore a 10 m) previo consenso, fornito con atto registrato e trascritto dal confinante;
- le distanze dal filo strada sono regolate come per gli altri confini per la continuità della cortina edilizia;
- è ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale e le previsioni del piano in materia di potenziamento viario e con il consenso dell'Amministrazione Comunale espresso con Delibera della Giunta;
- DPF: minimo 10 m; oltre i quattro piani minimo 11,50 m;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali potranno essere mantenuti i volumi esistenti.
- Fatti salvi i diritti di terzi, è possibile, con richiesta motivata, la sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) nella riconferma di sagoma e distanze esistenti previo parere dell'A.C.

L'edificazione nelle differenti zone B dovrà rispettare i seguenti parametri:

B1	Conferma dei parametri urbanistici, edilizi e delle destinazioni d'uso dei piani attuativi di impianto; i cambi di destinazione d'uso secondo le presenti norme sono ammessi solo dopo la decadenza dei piani attuativi vigenti e delle convenzioni vigenti. Alla scadenza del piano attuativo alle zone B1 si applicano gli indici, i parametri, gli obblighi e gli oneri relativi al piano attuativo di appartenenza anche in assenza di rinnovo del piano attuativo di appartenenza.		
	IF max	H max	piani abitabili
B2	0,35 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B3	0,50 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B4	0,80 mq SLP/mq SF	19,0 m	5 (CINQUE)
B5	1,00 mq SLP/mq SF	19,0 m	5 (CINQUE)

4.2 Zone soggette a Permesso di Costruire Convenzionato

In tutte le zone B delimitate da apposito perimetro, gli interventi di cui all' Art. 5 comma 2, lettere c), d), e), f), sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato; all'interno di tali perimetri le eventuali modifiche di zona derivanti dalle determinazioni stabilite in convenzione non costituiscono variante al PGT.

4.3 Zone con speciali restrizioni

Nella zona B3 posta a monte della Frazione di Fucine ed appositamente perimetrata, l'altezza massima realizzabile è di 2 piani abitabili o di 6 m; per gli edifici esistenti l'altezza massima realizzabile è l'altezza esistente.

5. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti realizzati precedentemente alla data di entrata in vigore dell'ultimo PRG (1995), è possibile realizzare, all'interno delle volumetrie esistenti e nel rispetto del sedime e della sagoma, nuove superfici lorde di pavimento in deroga agli indici di zona.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso di zona, sono ammesse, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione.

6. Attività ricettive confermate

6.1 Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e destinati alle attività disciplinate dalla L.R. 27/2015 e definite dall'art.6 comma 6 punto B delle presenti norme.

6.2 Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento delle attrezzature alberghiere con il miglioramento della dotazione di spazi per attività di supporto.

6.3 Destinazioni d'uso

Salvo quanto stabilito dal comma 6.4, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6 comma 6 punto D – d.3);
- attività terziarie – uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);

6.4 Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.

Sono vietati gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso salvo i casi in cui per particolari necessità, l'Amministrazione Comunale mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale ne consenta la trasformazione, anche verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.a, lett. d.1 e d.2.

Nel caso in cui la Delibera di Consiglio Comunale consenta il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.a, lett. d.1 e d.2., l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro due anni dalla Delibera stessa, pena il decadimento del provvedimento autorizzativo.

Nelle strutture alberghiere le superfici destinate a piscina, palestra, area fitness, area estetica e beauty-farm strettamente connesse all'attività alberghiera principale, non concorrono al conteggio, ai fini urbanistici, della SLP consentita e non sono soggette al versamento dell'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme; tale facoltà è ammessa a seguito di atto di vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio di almeno 20 anni.

6.5 Contenuti specifici della trasformazione

Per gli edifici utilizzati da attività alberghiere individuati con apposito simbolo sugli elaborati del Piano delle Regole, ed esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi interventi di incremento della capacità ricettiva per un massimo del 15% della SLP esistente da utilizzare una tantum.

Gli standard relativi all'ampliamento dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

È ammessa inoltre l'utilizzazione a fini residenziali, unicamente ad uso del proprietario e del custode, di una superficie massima di 200 mq per unità alberghiera.

Tali facoltà sono consentite previo vincolo sulla destinazione d'uso della struttura alberghiera oggetto di intervento per i successivi 20 anni.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio compatibilmente con la normativa delle singole zone.

Per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere applicati gli indici e i parametri della zona di pertinenza in cui ricade l'immobile, con la possibilità di applicazione dell'incremento volumetrico del 15 % della SLP esistente, da utilizzare una tantum.

Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

7. Attività ricettive con cambio di destinazione d'uso

7.1 Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole per i quali è prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso

7.2 Obiettivi del piano

Il piano prevede la possibilità di riconversione delle strutture alberghiere non più idonee a soddisfare i requisiti qualitativi minimi per l'ospitalità turistica.

7.3 Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);

7.4 Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e sostituzione edilizia.

È consentito il cambio di destinazione d'uso verso tutte le destinazioni non specificate dal precedente comma 7.3.

7.5 Contenuti specifici della trasformazione

Tutti gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sono soggetti al versamento dell'onere compensativo previsto dal comma 5 del presente articolo, da applicarsi per ogni mq di SLP con destinazione mutata.

Gli standard relativi agli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso dovranno essere calcolati secondo i parametri riferiti alla categoria di intervento definita dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. e), della L.R.12/05 e s. m. e i. (nuova costruzione).

Gli standard relativi al cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

Art. 58 (D) Zona per attività produttive e commerciali

A) (D1) Zona produttiva

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali e artigianali esistenti.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di nuovi edifici per attività produttive e di attrezzature di servizio.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività produttive.

È ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP totale pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni unità produttiva.

Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfezione.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.6 comma 6 punto A con eccezione di quanto previsto al precedente paragrafo);
- attività commerciali (Art.6 comma 6 punto D);
- attività agricole (Art.6 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.6 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IF max.: 0,75 mq SLP/mq SF;

RC max.: 50%;

DC min.: 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;

DPF min: 10,00 m;



DOTT. STEFANO FINARDI

NOTAIO

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BRENO

UTE DI BRESCIA

Aggiornata al 9.04.2024

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti in Comune di **DARFO BOARIO TERME - Censuario di Darfo** e precisamente le unità immobiliari censite al **foglio 14** della **Sezione Urbana DAR** del NCEU come segue:

- **mappali 814/5-6742/3 (graffati)**, Via Fadini n. 11, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, RC Euro 475,14;
- **mappale 814/6**, Via Fadini n. 11, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 31, RC Euro 108,87.

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 4.05.2004 n. 22055 (Prot. n. BS0148978), dalla fusione e divisione degli originari mappali 814/1-6742/2 (graffati), 814/2-6742/1 (graffati) e 814/3.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al CT foglio 9 mappali 814 ente urbano di are 4.00 (già mappale 814 fu d accert di are 4.00) e 6742 ente urbano di are 0.10 (già mappale 6742 fu d accert di are 0.10).

Attualmente in ditta a:

- **"M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C."** con sede in Costa Volpino, codice fiscale n. 03326870163, per quota intera di piena proprietà.

Al ventennio gli originari **mappali 814/1-6742/2 (graffati)**, **814/2-6742/1 (graffati)** e **814/3** del **foglio 14** della **Sezione Urbana DAR** del NCEU di Darfo Boario Terme - Censuario di Darfo erano di proprietà dei signori:

- [redacted] per quota 13/60 di piena proprietà;
- [redacted] per quota 13/60 di piena proprietà;
- [redacted] per quota 13/60 di piena proprietà;
- [redacted] per quota 13/60 di piena proprietà;



DOTT. STEFANO FINARDI

NOTAIO

- [REDACTED], per quota 8/60 di piena proprietà;

in forza di:

- successione legittima in morte della signora [REDACTED] fu [REDACTED], apertasi in data 3.04.1965, registrata a Breno al n. 3 Vol. 412 e trascritta, a Breno, in data 11.10.1965 ai nn. 2429/2258;

- ricongiungimento dell'usufrutto parziale alla nuda proprietà in morte del signor [REDACTED] deceduto in data 10.05.1971;

- successione legittima in morte del signor [REDACTED], apertasi in data 10.05.1971, registrata a Breno al n. 94 Vol. 437 e trascritta, a Breno, in data 13.11.1971 ai nn. 2900/2694;

- successione legittima in morte del signor [REDACTED], apertasi in data 4.01.2002, registrata a Breno il 24.06.2002 al n. 78 Vol. 182 e trascritta, a Breno, in data 23.03.2005 ai nn. 2261/1658.

- Con atto di compravendita del 28.06.2004 n. 5745/286 Repertorio Notaio Luigi Raffaele D'Agostino di Breno, registrato a Breno il 9.07.2004 al n. 1481 Serie 1T e trascritto, a Breno, in data 12.07.2004 ai nn. 4806/3737, i signori MONDININI BORTOLOMEO, GIOVANNI, MARIA, SEVERINO e SPAGNOLI MARIA suddetti vendono la quota intera di piena proprietà dei mappali 814/5-6742/3 (graffati) e 814/6 del foglio 14 della Sezione Urbana DAR del NCEU di Darfo Boario Terme - Censuario di Darfo ai signori:

- [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni secondo il diritto marocchino);

- [REDACTED] (celibe);

per quota 1/3 di piena proprietà cadauno.



DOTT. STEFANO FINARDI

NOTAIO

Prezzo pagato.

Dichiarati liberi da gravami.

- Con decreto di trasferimento del 10.07.2018 n. 1158 Repertorio Tribunale di Brescia, trascritto, a Breno, in data 23.07.2018 ai nn. 4423/3361, i signori [redacted] addetti trasferiscono la quota intera di piena proprietà dei mappali 814/5-6742/3 (graffati) e 814/6 del foglio 14 della Sezione Urbana DAR del NCEU di Darfo Boario Terme
- Censuario di Darfo alla società:
- "M.C. S.P.A." con sede in Costa Volpino, codice fiscale n. 03326870163.

- Con atto di trasformazione sociale del 27.05.2019 n. 43069 Repertorio Notaio Alessandro Serioli di Brescia, registrato a Brescia 2 il 29.05.2019 al n. 23248 Serie 1T, la società "M.C. S.P.A." suddetta si trasforma in:
- "M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C."

Alla data del 9.04.2024 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà della società "M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C." suddetta, per quota intera di piena proprietà.

Dal ventennio sino alla data del 9.04.2024 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano la seguente trascrizione pregiudizievole ed iscrizione:

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Breno, in data 13.01.2021 ai nn. 178/20 (decreto ingiuntivo del 2.11.2020 n. 3050 Repertorio Tribunale di Monza); a favore: [redacted] con sede in Monza; contro: "M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO DI PIETTI STEFANO SAS" suddetta e PIETTI STEFANO;
- somma iscritta: Euro 371.650,00;
- somma capitale: Euro 335.360,74;
- grava in capo ai mappali 814/5-6742/3 (graffati) e 814/6 del foglio 14 della Sezione Urbana DAR del NCEU di Darfo Boario Terme - Censuario di Darfo, più altri beni non oggetto di relazione;



DOTT. STEFANO FINARDI

NOTAIO

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta, a Breno, in data 10.03.2022 ai nn. 1478/1155 (atto giudiziario del 2.02.2022 n. 402 Repertorio Tribunale di Bergamo);
a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C." e di PIETTI STEFANO;
contro: "M.C. COSTRUZIONI IN ACCIAIO S.A.S. DI PIETTI STEFANO & C." suddetta e PIETTI STEFANO;
grava in capo ai mappali 814/5-6742/3 (graffati) e 814/6 del foglio 14 della Sezione Urbana DAR del NCEU di Darfo Boario Terme - Censuario di Darfo, più altri beni non oggetto di relazione.

Si segnala:

- **servitù** trascritta, a Breno, in data 12.07.2004 ai nn. 4807/3738 (atto del 28.06.2004 n. 5745/286 Repertorio Notaio Luigi Raffaele D'Agostino di Breno, registrato a Breno il 9.07.2004 al n. 1481 Serie 1T);
a favore: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
suddetti;
servitù di passaggio pedonale a favore dei mappali 814/5-6742/3 (graffati) ed a carico della corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano terra distinto con il mappale 814/4 e servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del mappale 814/6 ed a carico della corte di pertinenza anch'essa dell'appartamento distinto con il mappale 814/8 (vedi titolo allegato).

Notaio Finardi Stefano



The image shows a circular notary seal for Stefano Finardi, Notary in Treviso. The seal contains the text 'STEFANO FINARDI DI GORIZIANO' at the top and 'NOTAIO IN TREVISO' at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the seal.

Treviglio, 15 aprile 2024

