

PERIZIA DI STIMA

Immobile sito in località Prati di Preottone
(Montecampione), scala M, interno 9, piano 1°, residence
“La Spalza”, distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla
particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS).



Regazzoli Bortolo

PERIZIA DI STIMA

In data 22.11.2023, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 13.11.2023, relativo all'Es. Imm. n. 383/2023, il sottoscritto Geom. BORTOLO REGAZZOLI, nato a Berzo Demo (BS) il 14.06.1951, (cod. fisc. RGZBTL51H14A816J), residente a Berzo Demo (BS) in via Ruk n. 36, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4740 dall'anno 2000, libero professionista con studio a Capo di Ponte (BS) in via Sebastiano Briscioli n. 7 (tel. 0364331267 – fax 0364680022), ha prestato giuramento ha prestato giuramento telematico con firma certificata, presso il TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella causa promossa da contro, per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Artogne (BS) di proprietà di:

-, nat. a, il, cod. fisc., residente a, in via, ma, come da visura catastale (**vedasi allegato n. 5 alla presente**), intestati a, nat. a, il, cod. fisc., che verrà dettagliatamente elencato successivamente.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro svolto, esporre sommariamente come si sono susseguite le indagini:

- a) assunzione degli elementi che stanno alla base del lavoro peritale, tramite presa visione dei documenti depositati presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Territoriale di Breno (BS);
- b) valutazione e interpretazione del materiale così raccolto, informazioni assunte in loco e documentazione rilasciata dal comune di Artogne (BS);
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Il sottoscritto geom. Bortolo Regazzoli, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima dell'immobile interessato dall'Esecuzione Immobiliare n. 383/2023, il giorno martedì 19.12.2023 alle ore 12.15, accompagnato dal collaboratore dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (A.N.P.E.) incaricato e delegato dal dr. Angelo Zotti Custode Giudiziario nominato con decreto del G.E. depositato in Cancelleria in data 16.11.2023, si è recato sul posto prendendo visione con relative misurazioni dello stesso, sia dell'esterno che dell'interno.

Ulteriori sopralluoghi per la verifica dello stato dei luoghi, sono stati effettuati in data lunedì 15.01.2024 (verifica aperture esterne). La perizia di stima, è stata perciò redatta, utilizzando le piante delle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia, la documentazione depositata presso gli uffici comunali, la verifica con misurazione dei vani interni ed esterni e assumendo informazioni in loco.

Durante il lavoro peritale ed i sopralluoghi effettuati presso l'immobili oggetto di stima, sono state eseguite le misurazioni dello stato dei luoghi, al fine di verificare la veridicità della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia e l'ufficio tecnico del comune di Artogne (BS) e che a seguito delle stesse, si sono evidenziate delle difformità che

di seguito verranno descritte (CONCLUSIONI), con gli eventuali costi per la regolarizzazione delle stesse.

Durante il sopralluogo, oltre alla presenza del collaboratore dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (A.N.P.E.) incaricato e delegato dal dr. Angelo Zotti Custode Giudiziario nominato con decreto del G.E. depositato in Cancelleria in data 16.11.2023, era presente il sig. che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di stima (appartamento), in quanto occupante dello stesso.

Il sig., ha dichiarato:

che l'appartamento viene da lui utilizzato come appoggio, avendo un negozio all'interno dello stesso residence "La Spaza":

che è in possesso di un contratto di affitto, stipulato con il locatore per € 100,00 mensili, ma mai registrato;

che i mobili presenti all'interno dell'appartamento sono di sua proprietà:

che le utenze (metano, energia elettrica) sono a lui intestate.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE:

Ubicazione: Comune di Artogne (BS), località Prati di Preottone (Montecampione) scala M, interno 9 del residence "La Spaza".

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (appartamento) –Foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20:

Caratteristiche sommarie: Edificio ad uso residenziale/commerciale, disposto su cinque piani fuori terra e piano entro terra. Il piano terra, risulta in parte adibito ad abitazioni e in parte a commerciale, i restanti piani sopra terra risultano adibiti ad abitazioni. Il piano entro terra, risulta essere un autorimessa comune ad uso dei fruitori del residence "La Spaza". Si accede agli stessi tramite una piazzetta interna al residence "La Spaza" e scale e corridoi comini interni e ascensori.

Il tetto è in latero-cemento e le finiture dell'intero immobile sono di tipo civile.

L'intero fabbricato residenziale, risulta in buone condizioni, vista la conservazione dei muri perimetrali, dei serramenti esterni, dei pavimenti, della copertura, della lattoneria, delle pavimentazioni interne ed esterne.

(Vedasi allegato n.7 alla presente).

L'immobile oggetto di stima, è raggiungibile tramite strade comunali (comune di Pian Camuno e Artogne) che partono dalla Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola e raggiungono la località Montecampione; poi attraverso una piazzetta interna al residence "La Spaza" e scale e corridoi si accede all'appartamento.

L'immobile (appartamento), come evidenziato dalle planimetrie catastali **(Vedasi allegato n. 1 alla presente)**, dai disegni tecnici depositati in comune **(Vedasi allegato n. 2 alla presente)**, risulta composto da:

Foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20, piano primo, scala M, interno 9, piano 1°:
atrio, soggiorno/cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone.

Data della costruzione, autorizzazioni edilizie e agibilità: dalla verifica degli atti depositati presso il comune di Artogne (BS) (Concessioni Edilizie e Permesso di Costruire), il complesso immobiliare denominato residence "La Splaza", è stato costruito nel corso di vari anni, attraverso le seguenti Concessioni edilizie e Concessioni Edilizie di varianti in corso d'opera :

Concessione edilizia del 23.12.1991, Registro Costruzioni n. 1477, prot. n. 375;

Concessione edilizia del 07.06.1996, Registro Costruzioni n. 2066, prot. n. 442-2021;

Concessione edilizia del 19.08.1997, Registro Costruzioni n. 2414, Prot. n. 6384-1999;

Concessione edilizia del 21.03.2001, Registro Costruzioni n. 2711, Prot. n. 2755;

Permesso di Costruire del 15.07.2004. Pratica edilizia n. 2903, Prot. n. 5877.

In data 20.12.2018 con prot. n. 10977, il comune di Artogne (BS), come da richiesta del 18.06.2009, prot. n. 5453 e successive integrazioni, ha stato comunicato, ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/01, il Certificato di Agibilità, relativo alla scala M del complesso La Splaza, per silenzio-assenso con l'esclusione delle U.I. n. 26 e 27.

Per quanto sopra esposto, l'immobile oggetto della presente stima, censito al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), risulta dotato del Certificato di agibilità dal 21.12.2028, con prot. n. 11056.

(Vedasi allegato n. 2 alla presente).

Provenienza:

Nota di trascrizione:

- Descrizione: Atto notarile pubblico in data 22 aprile 2013, n. 21334/8808 di repertorio, Notaio Orlando Roberto, con sede a Polla (SA), Specie: Atto per causa di morte, Descrizione: 304 Acquisto di legato a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura: A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 20, consistenza 3,00 vani, INDIRIZZO: LOC. Prati di Preottone n. SNC, scala M, Interno 9, Piano 1, in comune di Artogne (BS) e contro in qualità di Contro, codice fiscale,, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura: A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 20, consistenza 3,00 vani, INDIRIZZO: LOC. Prati di Preottone n. SNC, scala M, Interno 9, Piano 1, in comune di Artogne (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 2421, Registro particolare n. 1923, Presentazione n. 39 del 24.04.2013.

Come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002): "In data 24 ottobre 2012 il predetto decedeva, lasciando a succedergli le.....i, le quali rinunciavano all'eredità con atto n. 8082/5974 rep./racc. Notaio Emanuele De Micheli di Verona in data 11.01.2013,, la quale rinunciava all'eredità con atto 8065/5982 rep./racc. Notaio Emanuele De Micheli di Verona in data 15.01.2013 ei, la quale rinunciava all'eredità con atto n. 9104/7471 rep./racc. Notaio Carmen Cecere in data 18 febbraio 2013. Di conseguenza, non avendo predette chiamate

accettato l'eredità del defunto padre, con decreto del 07 settembre 2016 veniva nominato Curatore dell'eredità giacente il Rag. Maurizio Nostro, con studio a Brescia, via Berardo Maggi n. 9/A, il quale prestava giuramento in data 29 settembre 2016. Con testamento ricevuto da Notaio dott. Orlando Roberto in data 22 aprile 2023, Rep. 21334/8808, trascritto a Breno in data 24 aprile 2013 ai nn.ri 2421/1923, il e acquistava, in qualità di legatario, la proprietà dell'immobile censito in Catasto dei fabbricati del comune di Artogne (BS), al foglio n. 29, particella 7553, Sub. 20".

- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica, in data 30.12.2005, n. 138471/25320 di repertorio, Notaio Passeri Francesco, con sede a Breno (BS), Specie: Atto tra vivi, Descrizione: 112 Compravendita a favore di, codice fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e contro Alpiaz s.p.a., con sede ad Artogne (BS) cod. fisc. 00622470177, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Nota di trascrizione: Registro generale n. 874, Registro particolare n. 705, Presentazione n. 33 del 25.01.2006 – Rettifiche: Trascrizione presentata il 19.05.1009 Servizio di P.I. di Breno – Registro particolare n. 2343, Registro generale n. 3200, Tipo di atto: 8112 - COMPRAVENDITA .

- Descrizione: Atto notarile pubblico in data 05.12.2006, n. 139867/26020 di repertorio, Notaio Passeri Francesco, con sede a Breno (BS), Specie: Atto tra vivi, Descrizione: 100 Identificazione catastale a favore di, codice fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 22, consistenza 3,00, indirizzo: località Montecampione, n. civico – (non oggetto di pignoramento), Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 20, consistenza 3,00, indirizzo: località Montecampione, n. civico – (oggetto di pignoramento) e Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 30, consistenza 3,5, indirizzo: località Montecampione, n. civico – (non oggetto di pignoramento), tutti in comune di Artogne (BS) e contro contro cod. fisc., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 22, consistenza 3,00, indirizzo: località Montecampione, n. civico – (non oggetto di pignoramento), Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 20, consistenza 3,00, indirizzo: località Montecampione, n. civico – (oggetto di pignoramento) e Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 30, consistenza 3,5, indirizzo: località Montecampione, n. civico – (non oggetto di pignoramento), tutti in comune di Artogne (BS). "Con tale atto vengono identificati catastalmente gli immobili venduti dalla con atto trascritto a Breno il 25.1.2006 ai nn. 874/705 e più precisamente n. 3 appartamenti siti al piano primo e secondo della scala M identificati dai nn. 07/09/17 e precisamente quelli distinti al NCEU di Artogne al foglio 29 con i

mappali numeri:- (interno 9) n. 75532 sub 20 categ. A/2 classe 4 vani 3 mq. 52 RC Euro 263,39; - (interno 17) n. 7553 sub 30 categ. A/2 classe 4 vani 3,5 mq. 82 RC Euro 307,29. Null'altro viene innovato rispetto la citato atto trascritto a Breno il 25.1.2006 ai nn. 874/705, che anzi viene confermato eraticato parola per parola". Nota di trascrizione: Registro generale n. 10737, Registro particolare n. 8130, Presentazione n. 20 del 21.12.2006

(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

- Iscrizioni/trascrizioni:

iscrizioni:

- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 05.12.2006, n. 139868/26021 di repertorio, Notaio: Passeri Francesco, con sede a Breno (BS); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo, a favore, in qualità di - , domicilio ipotecario eletto -, codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 22, consistenza 3,00, (non oggetto di pignoramento), Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 20, consistenza 3,00, (oggetto di pignoramento) e Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 30, consistenza 3,5, (non oggetto di pignoramento), tutti in comune di Artogne (BS) e contro in qualità di - , codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 22, consistenza 3,00, (non oggetto di pignoramento), Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 20, consistenza 3,00, (oggetto di pignoramento) e Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, foglio n. 29, particella 7553, sub. n. 30, consistenza 3,5, (non oggetto di pignoramento), tutti in comune di Artogne (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 10704, Registro particolare n. 1624, Presentazione n. 36 del 20.12.2006.

trascrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario in data 25.07.2018, n. 8760 di repertorio, Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari, codice fiscale 80018390171, con sede a Brescia (BS); Specie: atto esecutivo o cautelare, descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili, a favore di in qualità di Favore, di , con sede a , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, sezione urbana -, foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20, consistenza 3,0 vani, in comune di Artogne (BS), e contro in qualità di Contro , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, sezione urbana -, foglio n. 29, particella n.

7553, sub. n. 20, consistenza 3,0 vani, in comune di Artogne (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 4702, Registro particolare n. 3568, Presentazione n. 12 del 02.08.2018.

- Descrizione: Atto giudiziario in data 17.08.2023, n. 7292 di repertorio, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Brescia, codice fiscale 80018390171, con sede a Brescia (BS); Specie: atto esecutivo o cautelare, descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili, a favore di in qualità di Favore, di, codice fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, sezione urbana -, foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20, consistenza 3,0 vani, indirizzo Loc. Prati di Preottone, N. civico -, piano 1, in comune di Artogne (BS), e contro in qualità di Contro, cod. fisc., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, sezione urbana -, foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20, consistenza 3,0 vani, indirizzo Loc. Prati di Preottone, N. civico -, piano 1, in comune di Artogne (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 4702, Registro particolare n. 3568, Presentazione n. 12 del 02.08.2018.

Si allega alla presente la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inerente la non risultanza di contratti di locazione sugli immobili oggetto di stima (vedasi visura camerale e dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione (Vedasi allegato 6 alla presente).

Dati catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Artogne (BS).

Intestazione:

-
..... – Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20, indirizzo: loc. Prati di Preottone n. SNC scala M Interno 9 Piano 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Dati di superficie: Totale 52 m2, Totale escluse aree scoperte: 50 m2 m2, Rendita Euro 263,39.

(Vedasi allegato n. 5 alla presente).

Confini dell'immobile: a nord-ovest e sud-est con immobili di altre proprietà, a nord-est con il corridoio comune alle altre unità immobiliare e a sud-ovest con una delle piazzette interne del residence "La Splaza" (affaccio).

Materiali dell'immobile oggetto della presente stima:

- Solai in latero-cemento.
- Muri in mattoni intonacati e tinteggiati.
- Tetto in latero-cemento.
- Canali scossaline e pluviali in lamiera preverniciata.
- Porte interne legno
- Serramenti esterni con ante in legno e finestre in legno con doppio vetro.

- Balconi in cemento con parapetto in legno e ferro e pavimentati con porfido posato opus incertum.
 - Pavimenti interni in piastrelle.
 - Riscaldamento con generatore di calore autonomo posto sul balcone esterno, chiuso in una nicchia con porta.
 - Radiatori in alluminio.
 - Camminamenti comuni interni in moquette.
 - Camminamenti esterni porfido posato opus incertum.
 - Presenza di ascensore a servizio della varie unità immobiliari presenti all'interno del residence.
- (Vedasi allegato n. 7 alla presente).**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risulta essere un immobile residenziale (appartamento) ubicato nel comune di Artogne (BS), comune della Valle Camonia, composto dalle seguenti frazioni, località e nuclei abitati: Acquebone, Bassinale, Ca' De' Gos, Ca' Del'Oi, Marochello, Montecampione, Piazze, Plagne, Stalla D'Ercole e l'abitato di Artogne. Nello specifico, l'immobile si trova presso la frazione di Montecampione, ed è raggiungibile tramite la Strada Statale n. 42 che percorre la Valle Camonica, partendo poi dall'abitato di Pian Camuno (percorso principale) o dall'abitato di Artogne, percorrendo strade comunali.

Dista circa 62 km da Brescia, capoluogo di provincia e 65 km da Bergamo dove si trova l'aeroporto di Orio al Serio. Inoltre le due città sopra citate sono anche attraversate dalle principali autostrade del nord Italia

Si tratta di una zona poco servita dai mezzi pubblici di trasporto: la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Pian Camuno e dista circa 14 km.

Dista circa 28 km dall'Ospedale di Valle Camonica sito presso il comune di Esine (BS), circa 20 km dall'ospedale di Lovere (BG).

Nell'abitato di Artogne (BS), troviamo i vari servizi primari (scuole, poste, municipio, negozi, ristoranti ecc.).

Gli abitanti del comune risultano essere 3582 alla data del 01.01.2023, dati dalla somma della popolazione delle varie frazioni.

Montecampione è una località turistica/sciistica montana nata tra gli anni '70 e '80, facente parte dei comuni di Artogne e Pian Camuno, in Val Camonica (provincia di Brescia).

Gli impianti sciistici, sono la principale attrazione della località. Sono disponibili numerose piste, da quelle per principianti a quelle per sciatori esperti.

Montecampione è stata anche teatro di alcuni arrivi del giro ciclistico d'Italia e di cronoscalate automobilistiche.

Altri sport praticati sono l'arrampicata (grazie alla presenza di numerose falesie naturali), il trekking, il tennis e calcio praticato sui campi polivalenti presenti.

Durante il periodo estivo sono molto praticate le camminate attraverso percorsi naturalistici tra prati e boschi.

La zona risulta edificata da immobili simili a quello oggetto di stima con destinazione residenziale e turistico-alberghiera.

Il comune di Artogne (BS) si trova in zona climatica E ed in zona sismica 3.

CONSISTENZA DELLIMMOBILE

Località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, Artogne (BS);

Foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20 (appartamento – immobile residenziale):

L'immobile in esame è così suddiviso:

piano primo h = 2,55 mt. accessibile da una piazzetta interna al residence "La Splaza", ingresso con corridoi e scala M interna comune:

atrio d'ingresso di mq. 2,06, soggiorno-cucina di mq. 17,98, n. 1 camere di mq. 11,06, bagno di mq. 4,00, ripostiglio di mq. 4,06 balcone con vano tecnico per alloggio generatore di calore (caldaia) di mq. 3,58.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente nel comune di Artogne (BS), l'immobile oggetto di stima, sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), si trova in zona C1 – Ambiti-turistici residenziali e alberghieri di Montecampione e Bassinale.

Art. 111. C1: Ambiti turistici-residenziali e alberghieri di Montecampione e Bassinale

1. Descrizione

1. La zona interessa insediamenti di tipo turistico residenziale e alberghiero realizzati in località Montecampione, al confine con l'analoga zona del Comune di Pian Camuno nonché altri insediamenti a quota 1.800 m.s.l.m..

2. Queste zone corrispondono in particolare ai terreni, in località "Prati di Preottone" e "Bassinale", edificati secondo le seguenti convenzioni urbanistiche:

- Rep. n. 2534 del 11 aprile 1975 Notaio F. Passari;
- Rep. n.16228 del 23 maggio 1979 Notaio F. Passari;
- Rep. 61151del 1 luglio 1989 Notaio F. Passari.

2. Norma di riferimento

1. Il PdR ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della Lr 12/2005 e s.m.i.

3. Elaborati di riferimento

pr 1 var azionamento, in scala 1:5.000

pr 2a var azionamento capoluogo, in scala 1:2.000

pr 2b var azionamento frazioni, in scala 1:2.000

4. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica (solo attraverso Piani Urbanistici Attuativi);
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'Art. 16 "Definizione delle categorie di intervento" delle presenti norme.

5. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Interventi Edilizi Diretti. Solo per la ristrutturazione urbanistica sono previsti i Piani Urbanistici Attuativi.
2. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi o ad una convenzione per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

6. Destinazioni d'uso

1. Destinazione principale: A. RESIDENZA (a.1. Residenza) - B. ATTIVITÀ RICETTIVE (b.1. Strutture ricettive alberghiere: alberghi o hotel; b.2. Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel; b.3. Strutture ricettive non alberghiere).
2. Destinazioni complementari: D. ATTIVITÀ COMMERCIALI (d.1. Esercizio di vicinato; d.2. Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) - E. ATTIVITÀ TERZIARIE-UFFICI (e. Attività terziarie - uffici) - G. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (g.1. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; g.2. Impianti tecnologici).
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'Art. 7 "Destinazioni d'uso" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.
4. Eventuali deroghe sono ammesse esclusivamente per le attività esistenti.

7. Perequazione - compensazione - incentivazione

1. NON si applica quanto previsto nel DdP all'Art. 65 "Perequazione - compensazione - incentivazione".

8. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Si rimanda a quanto più sotto specificato:
 - all'art. 111.1 "Ambito prati di Preottone (quota 1200 m.s.l.m.):
 - all'art. 111.2 "Ambito Bassinale (quota 1.800 m.s.l.m.)".

9. Criteri e prescrizioni generali

1. Per le modalità attuative, le prescrizioni generali e i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda a quanto più sotto specificato:
 - all'art. 111.1 "Ambito prati di Preottone (quota 1200 m.s.l.m.):
 - all'art. 111.2 "Ambito Bassinale (quota 1.800 m.s.l.m.)".
2. È fatto divieto modificare la destinazione d'uso esistente dei locali presenti al piano terra destinati a attività ricettive, attività commerciali, attività terziarie-uffici in residenza e/o parcheggi.

10. Recupero sottotetti

In tutto l'ambito è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

11. Parcheggi privati pertinenziali

1. Si applica quanto previsto all'Art. 10 "Parcheggi privati pertinenziali (PP)".

12. Recinzioni

1. Si applica quanto previsto all'Art. 11 "Recinzioni".

13. Muri di sostegno

1. Si applica quanto previsto all'Art. 12 "Muri di sostegno".

14. Costruzioni accessorie

1. NON si applica quanto previsto all'Art. 21 "Costruzioni accessorie".

15. Servizi minimi

1. Si applica quanto previsto all'Art. 80 "Servizi minimi da riservare".

16. Norme generali di tutela

1. Si applica quanto previsto all'Art. 33 "Indicazioni generali per la progettazione degli interventi".

111.1. Ambito prati di Preottone (quota 1200 m.s.l.m.)

1. Per gli edifici esistenti realizzati ai sensi delle convenzioni richiamate

1. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente Piano, realizzati ai sensi delle convenzioni richiamate, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, salvo quanto più sotto previsto per l'Hotel Montecampione.

2. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Interventi Edilizi Diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria massimo non superiore all'esistente

Altezza dell'edificio massima non superiore all'esistente

Numero dei piani fuori terra massimo non superiore all'esistente

DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi Art. 13

DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici Art. 14

DE - Distanze tra costruzioni Art. 15

2. Per gli edifici esistenti mono e bifamiliari

1. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente Piano, mono e bifamiliari (non condomini), regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse nel comparto.

2. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Interventi Edilizi Diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria massimo non superiore all'esistente

Altezza dell'edificio massima non superiore all'esistente

Numero dei piani fuori terra massimo non superiore all'esistente

DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi Art. 13

DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici Art. 14

DE - Distanze tra costruzioni Art. 15

3. Per gli edifici esistenti (alla data di adozione del presente Piano) già a destinazione residenziale, mono e bifamiliari, viene inoltre concesso un ampliamento una tantum e per una sola volta, fino a un massimo del 20% del volume reale esistente anche in deroga ai parametri di zona con l'obbligo al mantenimento della tipologia architettonica originaria.

3. Nuove realizzazioni

1. Si applica quanto previsto dalla Sentenza Consiglio di Stato N. 00489/2011 REG.RIC. che riforma la Sentenza TAR N.01043/1998 REG.RIC., dichiarando improcedibile per carenza di interesse il ricorso di primo grado proposto dalla società Alpiatz.

4. Nuove realizzazioni: mc 8.343,00 per l'ampliamento dell'esistente Hotel Montecampione

1. Il Piano prevede per quest'area la nuova realizzazione in più costruzioni di un volume predeterminato minimo alberghiero di mc 8.343,00 (per il completamento del Volume di cui alla convenzione Rep.61151/1989) da realizzare come ampliamento dell'esistente Hotel Montecampione a quota 1.200 m.s.l.m..

2. La realizzazione di tale volumetria è subordinata alla presentazione all'Ufficio Tecnico di studio paesistico/ambientale di contesto da sottoporre a parere della Commissione per il Paesaggio.

3. I nuovi interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza dell'edificio massima come definito dalle convenzioni sopra richiamate

DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi Art. 13

DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici Art. 14

DE - Distanze tra costruzioni Art. 15

4. La tipologia edificatoria degli edifici deve uniformarsi per forme e materiali agli edifici esistenti.

5. Ogni intervento in tali ambiti deve essere sottoposto ad attento esame di impatto paesaggistico di tutte le trasformazioni con particolare attenzione agli interventi di mitigazione

5. Cambio di destinazione verso bar, negozi, ecc.

1. Per il locale esistente (usato come locale a servizio dell'impianto di risalita smantellato nel 2001) di cui al foglio 29 mappale 4988 sub 503 (T_02) è possibile il cambio di destinazione d'uso in "pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" (bar, ristorante, tavola calda, negozio), previa verifica di cui all'Art. 80 "Servizi minimi da riservare".

6. Intervento particolare

1. Intervento particolare per l'edificio contrassegnato da specifico segno grafico (T_03) è ammesso un incremento in altezza di m 1,00, con il mantenimento della pendenza delle falde esistenti, e la realizzazione di un nuovo piano interno al volume reale esistente dell'edificio.

7. Strutture turistico ricettive esistenti

1. Per le strutture turistico ricettive esistenti, identificate sulla tavola del PdR con specifico segno grafico (T_05) è consentito il completamento delle attrezzature alberghiere in essere attraverso un incremento volumetrico una tantum e per una sola volta, fino a un massimo del 50% del volume reale esistente con il mantenimento dell'attività ricettiva.

2. Gli interventi si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato PCC.

Nello studio geologico comunale - componente geologica, idrogeologica e sismica, del P.G.T del comune di Artogne (BS), l'immobile esistente sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), si trova in Classe 3ig - fattibilità con consistenti limitazioni.

Norme geologiche allegata al P.G.T. vigente

11.3. Classe 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONE

In questa classe ricadono le zone per le quali si sono riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni per l'entità e la natura della pericolosità individuate.

L'utilizzo di queste zone sarà subordinato a supplementi d'indagine finalizzati all'acquisizione di una maggior conoscenza geotecnica e geomeccanica dell'area di intervento e di un significativo intorno mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché studi tematici specifici (idraulici, idrogeologici, podologi, ecc.). Tali studi, eseguiti ai sensi del D.M. LL. PP. 11/03/1988 e successiva C.M. 30483 del 24/09/2005 e del D.M. 14/01/2008, saranno finalizzati alla risoluzione degli elementi caratterizzanti la pericolosità insistente nell'area.

La carta sono evidenziate le tipologie dei fenomeni che concorrono alla caratterizzazione di dettaglio del pericolo attraverso le seguenti sottoclassi:

- 3Q, 3q e 3i: pericolosità morfologica relativa a fenomeni di frana nei settori meno attivi delle demolizioni gravitate profonde

- 3s: pericolosità morfologica legata all'acclività dei versanti

- 3B, 3C, 3V e 3R/P: fenomeni di esondazione o colata da parte dei corsi d'acqua nella piana di fondovalle e nelle zone di conoide, comprendendo le aree appartenenti alle Fasce Fluviali B e C del PAI relative al fiume Oglio (fattori limitanti B, C), le zone di potenziale esondazione nel settore distale del conoide della Val Vedetta e i settori dei conoidi alluvionali dei torrenti Re di Artogne e Pelucco che rientrano nella classe di pericolosità H3.

In alcune aree le limitazioni relative alla classe di fattibilità 3 si sovrappongono anche a limitazioni relative a problematiche di carattere geotecnico ed idrogeologico (fattori limitanti g e h) che devono comunque essere considerate negli approfondimenti di indagine.

11.2.4. Sottoclasse g

Nelle aree contrassegnate con tale sigla è stata individuata la possibile presenza di terreni a comportamento geotecnico mediocre o scadente o terreni riportati.

Indagini richieste: non necessarie integrazioni di carattere geologico per gli interventi definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

Ogni altro intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine geologica, sulla base di una campagna geognostica ed idrogeologica adeguata all'importanza dell'intervento, mirata alla definizione delle caratteristiche geotecniche dei terreni e all'analisi delle problematiche geotecniche in funzione del tipo di intervento e della complessità dell'opera. Tali verifiche verranno eseguite ai sensi del D.M. LL. PP. 11/03/1988 e successiva C.M. 30438 del 24/09/88, del D.M. 14/09/2005 e del D.M. 14/01/2008.

11.3.3. Sottoclasse i

Con questa sigla sono indicate le aree di versante interessate da deformazioni gravitative profonde inattive.

Indagini richieste: non sono necessarie integrazioni di carattere geologico per gli interventi definiti dall'art. 3, lettere a), b), e c) del D.P.R. 380/2001.

La realizzazione degli altri interventi dovrà essere preceduta da un'accurata analisi geologica e geomorfologica (ai sensi del D.M. LL. PP. 11/03/1988 e successiva C.M. 30483 del 24/09/88, del D.M. 14/09/2005 e del D.M. 14/01/2008) dei settori di versante che possono determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate dalle opere o che possono risentire della realizzazione degli interventi. L'estensione dell'area d'indagine dovrà essere valutata in ragione delle condizioni locali; nella relazione dovranno essere riportate le analisi di stabilità ritenute significative e proposti gli interventi di mitigazione del rischio.

In fase progettuale dovrà essere svolta anche l'analisi sismica di terzo livello secondo le indicazioni riportate nell'allegato 5 "ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SISMICI DI SITO IN LOMBARDIA FINALIZZATE ALLA DEFINIZIONE DELL'ASPETTO SISMICO NEI PIANI DI

GOVERNO DEL TERRITORIO" della D.G.R. 8/7374 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano del Governo del Territorio, in attuazione all'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12".

Nonostante la sostanziale inattività delle deformazioni gravitative si ritiene necessario realizzare strutture in grado di tollerare deformazioni maggiore a quelle normalmente considerate.

Per queste aree si consiglia infine, di favorire e curare una gestione che consenta di seguire l'evoluzione dei fenomeni esistenti e di intervenire a livello preventivo per evitare l'insorgere di nuovi fenomeni. Tali interventi preventivi possono consistere in:

- manutenzione dei muri di sostegno;
- ripristino o mantenimento di una copertura vegetale in grado di proteggere il terreno dall'erosione senza creare problemi di sovraccarico;
- organizzazione delle acque di scorrimento superficiale e di quelle raccolte delle superfici impermeabili in modo da evitare fenomeni di concentrazione locale con erosione o saturazione dei terreni.

Nella carta della pericolosità sismica locale, l'immobile interessato dalla presente stima, si trova in zona Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche).

Nella carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesaggistiche dei luoghi l'immobile oggetto di stima, sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), si trova in Classe di sensibilità paesistica alta.

Sullo stesso insiste il vincolo idrogeologico e il vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 lettera c) – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna..

(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di stima sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

CONCLUSIONI

Dai sopralluoghi effettuati, si evidenziano le seguenti difformità:

L'immobile (appartamento), censito al foglio n. 29, particella n. 7553, sub. n. 20, a seguito di sopralluoghi effettuati, presenta alcune difformità rispetto i disegni depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Artogne (BS) e la scheda catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia, che si possono riassumere in:

Internamente la tramezza del bagno confinante con il corridoio, risulta traslata verso l'interno del bagno per avere più spazio nel corridoio;

la porta dell'ingresso della camera risulta traslata di circa 60 cm. verso il lato del balcone;

lo spazio destinato a ripostiglio, ha inglobato parte dello spazio del corridoio, cioè la nicchia che era presente nel corridoio stesso;

modifica di alcune lesene interne ed eliminazione dei muri contenenti i mobili della cucina, confinanti con il muro divisorio con l'unità immobiliare sub. 10.

Esternamente, la finestra della camera risulta leggermente traslata in direzione del soggiorno;

la parete di rientranza del soggiorno che si affaccia sulla piazzetta interna del residence "La Splaza", risulta traslata di circa 30 cm. verso l'unità immobiliare sub. n. 10;

il balcone presenta piccole difformità nella sua modellazione, come da disegni tecnici autorizzati e scheda catastale;

sullo stesso balcone è stata ricavato in piccolo vano tecnico per l'alloggio del generatore di calore (caldaia) a servizio dell'appartamento.

Tali difformità possono essere regolarizzate tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ed essendo in zona a vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 lettera c)

– Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna, si necessita dell'autorizzazione come da Decreto del Presidente della Repubblica del 13 febbraio 2017, n. 31, come da Allegato B (di cui all'at. 3, comma 1) per interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzativo semplificato.

Inoltre, essendo l'immobile in vicolo idrogeologico, le difformità sopra descritte, non necessitano dello svincolo dello stesso.

A seguito di quanto sopra esposto, il costo (spese tecniche e oblazione) per la regolarizzazioni delle difformità evidenziate, si possono riassumere in:

- Spese tecniche per la pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria da depositarsi presso l'ufficio tecnico del comune di Artogne (BS), comprensiva di autorizzazione ambientale = € 2.500,00;

- Oblazione da pagarsi per Segnalazione Certificata di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria + diritti di segreteria (S.C.I.A. in sanatoria e autorizzazione ambientale) = € 516,00 + € 100,00 + € 50,00 = € 666,00;

- Variazione catastale da depositarsi presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia a seguito di autorizzazione edilizia (S.C.I.A. in sanatoria) = € 500,00.

TOTALE GENERALE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' = € 3.666,00.

Come da Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "Necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a Contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002) **(Vedasi allegato n. 3 alla presente)**, l'immobile oggetto di stima sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, residence "La Spalza", distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), risulta di proprietà del sig., cod. fisc., ma catastalmente intestato al

(Vedasi allegato n. 5 allegato alla presente).

Come sopra esposto, vista l'errata intestazione catastale, per regolarizzare la stessa, si necessita della presentazione della denuncia successione e relativa voltura presso l'Agenzia delle Entrate, in quanto a seguito di pubblicazione del testamento tale adempimento (denuncia di successione e voltura catastale), non è mai stato assolto.

Pertanto il costo per la regolarizzazione, comprensivo delle imposte di Legge (imposta di successione e imposta da autoliquidarsi) e onorario può essere stimato in € 5.500,00.

Inoltre, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, sentito l'amministratore pro-tempore dell'Ente di Gestione La Splaza, sig.i, ha preso atto che l'immobile oggetto di stima sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, piano primo, residence "La Splaza", distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), di proprietà del....., ma catastalmente intestato al sig., al termine del bilancio consuntivo al 30.10.2023, risulta debitore nei confronti dell'Ente di Gestione la Splaza, di € 3.102,99 (spese scadute ed insolute alla data della perizia).

(Vedasi allegato 9 alla presente).

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (appartamento), sentito l'amministratore pro-tempore dell'Ente di Gestione La Splaza, sono stimate in € 450,00.

VALUTAZIONE

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene già descritto, si da luogo a una valutazione sintetica dell'immobile per valori tipici della zona, in cui il parametro scelto è al metro quadrato.

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di costruzione a nuovo di mercato dell'immobile in Euro/mq. 1.618,00 (ai sensi del D.P.R. 223 del 24.09.1990, aggiornato in base agli indici ISTAT).

- Il valore dell'immobile come da stima allegata, sito in sito in località Prati di Preottone (Montecampione), scala M, interno 9, piano primo, residence "La Splaza", distinto al catasto fabbricati, al foglio n. 29, alla particella n. 7553, sub. n. 20, nel comune di Artogne (BS), risulta di **Euro 53.382,54** (per la quota di proprietà di 1/1 del) a cui si deducono le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per **€ 3.102,99**, le spese per la regolarizzazione delle difformità **€ 2.500,00**, l'oblazione e diritti di segreteria per **€ 666,00**, le spese per la variazione catastale **€ 500,00** e le spese da sostenersi per la denuncia di successione come sopra esposto per **€ 5.500,00**, per un valore in libero di mercato di vendita pari a **€ 41.113,55**.

(Vedasi allegato n. 10 alla presente).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: 41.000,00 €

Verificato il valore di mercato presente nella zona per gli affitti di immobili simili a quello oggetto della presente stima, si può concludere ad una somma di € 300,00 mensili.

Si precisa che la suddetta stima, è da considerarsi cautelativa in ragione del fine della presente perizia.

Si conclude la presente relazione nella presunzione di aver espletato l'incarico affidatomi; essa consta di n. 16 pagine compresa la copertina e da n. 10 allegati.

ALLEGATI:

1. Copia della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima.
2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Artogne (BS).
3. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e note di trascrizione degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di stima.
4. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sull'immobile oggetto di stima.
5. Copia visura catastale.
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione o comodato e contratto di locazione in essere.
7. Documentazione fotografica.
8. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vigente (azzonamento, vincoli amministrativi e ambientali) e relative N.T.A. (piano delle regole) della zona, copia della componente geologica, idrogeologica e sismica e relative norme, carta della pericolosità sismica locale e carta condivisa del paesaggio - sensibilità paesaggistiche dei luoghi.
9. Spese condominiali (bilancio consuntivo individuale).
10. Stima dell'immobile.

Capo di Ponte, 24.01.2024

Il tecnico incaricato



A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Regazzoli Bortolo", written over the stamp.