PERIZIA DI STIMA

Immobili siti in via Valeriana n. 2/A, distinti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8 nel comune di Corteno Golgi (BS).

PERIZIA DI STIMA

In data 16.06.2021, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 03.06.2021, relativo all'Es. Imm. n. 228/2021, il sottoscritto Geom. MARCO VAIRA, nato a Breno (BS) il 27.03.1967, (cod. fisc. VRA MRC 67C27 B149S), residente a Cerveno (BS) in via Orti n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3960 dall'anno 1994, 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 ALGOS S.R.L. contro per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Corteno Golgi (BS) di proprietà del sig.:

- , nato a il , (cod. fisc), residente a Corteno Golgi (BS), via Valeriana n. 2/A, 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 Corteno Golgi (BS);

c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Il sottoscritto geom. Marco Vaira, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima degli immobili interessati dall'Esecuzione Immobiliare n. 228/2021, il giorno mercoledì 14.07.2021 alle ore 15.00, accompagnato dal Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati nominato con ordinanza emessa dal G.E., con la presenza del proprietario degli immobili, sig. , si è recato sul posto prendendo visione degli stessi, sia dall'esterno che dall'interno. Ulteriori sopralluoghi per la verifica dello stato dei luoghi, sono stati effettuati in data lunedì 04.10.2021 (verifica del piano interrato) e giovedì 14.10.2021 (presa visione dell'esterno). 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 gli 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 Corteno Golgi (BS) e che a seguito delle stesse, si sono evidenziate delle difformità che di seguito verranno descritte, con gli eventuali costi per la regolarizzazione delle stesse.

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI Lotto n. 1, 2, 3, 4 e 5:

Ubicazione: Comune di Corteno Golgi (BS), via Valeriana n. 2/A.

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE – Sezione Urbana NCT, Foglio n. 49, particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8:

Caratteristiche sommarie: Edificio ad uso residenziale, disposto su quattro piani; un piano interrato e tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo (sottotetto)). Il piano interrato risulta adibito a spazio di manovra/autorimessa per accedere agli immobili censiti alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particelle nn. 112 e 114 dove sono in corso lavori per la realizzazione di un'autorimessa interrata autorizzati con Denuncia di Inizio Attività depositata in data 21.04.2001 con prot. n. 2249, ma mai conclusi. I piani terra, primo e secondo (sottotetto), risultano adibiti ad abitazione. Il tetto a capanna è in legno con finiture di tipo civile. Tutti i piani, compreso il piano interrato, sono accessibili da una corte comune con accesso carraio e pedonale sulla strada comunale via Valeriana, tramite una scala esterna comune; inoltra risulta presente uno vano ascensore, ma ad oggi sprovvisto della cabina per il sollevamento delle persone. Il piano interrato è accessibile anche tramite un accesso carraio indipendente prospiciente anch'esso sulla strada comunale via Valeriana.

Esternamente immobili risultano in discrete condizioni, vista la conservazione dei muri perimetrali, dei serramenti esterni, della copertura, della lattoneria, delle pavimentazioni interne ed esterne, ecc., in quanto gli stessi risultano essere stati ristrutturati negli anni '90. Internamente gli stessi, viste le loro finiture, risultano in buone condizioni.

Dai sopraluoghi effettuati, si evidenzia che parte dell'immobile al piano seminterrato/terra, censito al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 5 e autorizzato con Concessione edilizia n. 224 del 23.06.1992, successiva Concessione edilizia n. 879 del 24.04.1999 e Denuncia di Inizio Attività n. 28/99, con abitabilità in data 31.07.2000 prot. n. 4580, non risulta utilizzato a magazzino, ma risulta adibito a civile abitazione, viste le finiture interne (pavimenti, intonaci al civile, serramenti in legno, impianti tecnologici (elettrico, sanitario e di riscaldamento) e mobili di arredo. Tale situazione dello stato dei luoghi, necessita di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per la trasformazione dello stesso (sub. n. 5) da magazzino C/2 ad abitazione di tipo civile A/2. Inoltre l'altezza interna del piano seminterrato/terra che risulta di mt. 2,60 e non di mt. 2,90 come riportato negli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Corteno Golgi e della scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.), al destinazione d'uso di alcuni vani interni e una finestra in più posta sul fronte nord-ovest dell'immobile, sono da regolarizzarsi con la S.C.I.A. in sanatoria. I piani primo e secondo (sottotetto), risultano conformi alle autorizzazioni rilasciate dal comune di Corteno Golgi (BS) e alle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.), tranne nella destinazione d'uso di alcuni locali della zona notte al piano primo, dove una camera è stata trasformata in bagno e un bagno trasformato in cabina armadio. La scala esterna e il vano ascensore, nei disegni tecnici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Corteno Golgi (BS), risultano adiacenti alle pareti perimetrali dell'immobile oggetto di stima, mentre nello stato dei luoghi e nelle schede catastali, gli stessi risultano

staccati dal fabbricato esistente (vedi planimetrie catastali e documentazione fotografica allegata).

A seguito di quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U., propone di creare un subalterno unico al piano seminterrato/terra, al fine di realizzare il lotto di vendita n. 1 destinato a civile abitazione, costituito dall'attuale magazzino (ora civile abitazione) censito alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 5 e di parte dei vani al piano seminterrato/terra, censiti alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6.

L'immobile censito al piano primo alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. 6 sarà trattato come lotto di vendita n. 2; l'immobile censito al piano secondo (sottotetto) alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. 7 sarà trattato come lotto di vendita n. 3; l'immobile censito al piano secondo (sottotetto) alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. 8 sarà trattato come lotto di vendita n. 4. *Il costo della sanatoria del piano seminterrato/terra (lotto di vendita n. 1) ammonta a € 40.000,00 comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e spese tecniche per autorizzazione edilizia in sanatoria e variazione catastale.*

Allo stato attuale il piano interrato utilizzato come spazio di manovra/autorimessa, non risulta censito al catasto fabbricati, quindi si necessita di relativo accatastamento; le pareti e solette realizzate in cemento armato, non essendo stata depositata la denuncia degli stessi presso l'ufficio tecnico comunale, necessitano di un certificato di idoneità statica da rilasciarsi da parte di un tecnico abilitato; inoltre nello stesso, sono stati realizzati dei ripostigli non autorizzati nella zona nord-ovest dello spazio interrato e la chiusura dell'uscita di sicurezza, quindi necessitano della loro regolarizzazione con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria o la demolizione degli stessi. Tale immobile sarà trattato come lotto di vendita n. 5. *Il costo della sanatoria del piano interrato (lotto di vendita n. 5) ammonta a € 8.000,00 comprensivo, costo di costruzione e spese tecniche per autorizzazione edilizia in sanatoria, collaudo statico e variazione catastale.*

L'accesso agli immobili sopra elencati, è garantito dalla strada comunale via Valeriana, che si collega alla strada statale n. 39 (strada statale tra Edolo ed Aprica).

Gli immobili, interessati dalla presente stima, come evidenziato dalle planimetrie catastali **(Vedasi allegato n. 1 alla presente),** dai disegni tecnici depositati in comune **(Vedasi allegato n. 2 alla presente)** e per quanto proposto dal sottoscritto C.T.U., risultano composti da:

Lotto n. 1 (immobile residenziale), sezione urbana NCT, Foglio n. 49, mapp. n. 93, sub. n. 5 e parte del sub. n. 6 (piano seminterrato/terra):

piano seminterrato/terra: soggiorno (magazzino), cucina (dispensa/ripostiglio), n. 2 camere (ripostiglio e stireria), lavanderia, bagno, w.c., ingresso, corridoi, corte comune esterna con scala, vano ascensore e centrale termica comune;

Lotto n. 2 (immobile residenziale), sezione urbana NCT, Foglio n. 49, mapp. n. 93, sub. n. 6:

piano primo: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 4 bagni, cabina armadio (bagno), ingresso, corridoio, balcone, corte comune esterna con scala, vano ascensore e centrale termica comune al piano terra;

Lotto n. 3 (immobile residenziale), sezione urbana NCT, Foglio n. 49, mapp. n. 93, sub. n. 7: piano secondo (sottotetto): soggiorno-cucina, camera, bagno, n. 2 ripostigli, atrio, balcone ingresso comune con il sub. n. 8, corte comune esterna con scala, vano ascensore e centrale termica comune al piano terra;

Lotto n. 4 (immobile residenziale), sezione urbana NCT, Foglio n. 49, mapp. n. 93, sub. n. 8: piano secondo (sottotetto): soggiorno-cucina, camera, bagno, n. 3 ripostigli, atrio, balcone ingresso comune con il sub. n. 7, corte comune esterna con scala, vano ascensore e centrale termica comune al piano terra;
Lotto n. 5 piano interrato: spazio di manovra autorimessa, da accatastare con accesso carraio da via Valeriana.

Data della costruzione e autorizzazioni edilizie: dalla verifica degli atti depositati presso il comune di Corteno Golgi (BS) (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività e Abitabilità), gli immobili interessati dalla presente stima, risultano essere stati ristrutturati tra l'anno 1992 e l'anno 2001 e come da informazioni in loco, costruiti ante 1 settembre 1967. **(Vedasi allegato n. 2 alla presente).**
Per la sanatoria di quanto non conforme ai titoli autorizzativi, vedasi quanto sopra esposto.

Provenienza Lotto n. 1, 2, 3, 4 e 5:
Nota di trascrizione:
Descrizione: scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18.05.1999, n. 29849 di repertorio, Notaio Vitali Giulio, con sede a Morbegno (SO); Specie: atto tra vivi, descrizione 112 Compravendita, a favore di , nato a il cod. fisc. per la piena proprietà di 1/1 e contro .. con sede in ..) cod. fisc . per la piena proprietà di 1/1. Nota di Trascrizione: Registro generale n. 3043, Registro particolare n. 2374, Presentazione n. 22 del 31.05.1999.
(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

- *Iscrizioni/trascrizioni:*
  iscrizioni:
- Descrizione: atto notarile pubblico in data 27.05.2005, n. 93937/29219 di repertorio, notaio Schiantarelli Giandomenico, con sede a Tirano (SO); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE S.C.R.L., con sede a Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO), Piazza Quadrivio n. 8, codice fiscale 00043260140, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 5, consistenza -, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella n. 22372, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano

T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di – nato il (a codice per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 5, consistenza -, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella n. 22372, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 4441, Registro particolare n. 732, Presentazione n. 4 del 03.06.2005.

- Descrizione: atto notarile pubblico in data 08.08.2005, n. 94791/29499 di repertorio, notaio Schiantarelli Giandomenico, con sede a Tirano (SO); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di in qualità di - BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE S.C.R.L., con sede a Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO), Piazza Quadrivio n. 8, codice fiscale 00043260140, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 5, consistenza -, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella n. 22372, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, D2 – alberghi e pensioni, sezione urbana COR, foglio n. 21, particella 19944, sub. n. -, consistenza -, via San Pietro, in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di – nato il a codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 5, consistenza -, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella n. 22372, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22,

particella 22372, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS) e contro . nato il), codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 , nato il , a cod. fisc per il diritto di proprietà per la quota di proprietà 1/2 dei beni: Catasto fabbricati, D2 – alberghi e pensioni, sezione urbana COR, foglio n. 21, particella 19944, sub. n. -, consistenza -, via San Pietro, in comune di Corteno Golgi (BS);. Nota di iscrizione: Registro generale n. 6867, Registro particolare n. 1240, Presentazione n. 10 del 12.08.2005.

- Descrizione: atto notarile pubblico in data 07.02.2006, n. 96974/30265 di repertorio, notaio Schiantarelli Giandomenico, con sede a Tirano (SO); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 161 Concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.R.L., con sede a Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO), Piazza Garibaldi n. 16, codice fiscale 00053810149, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella n. 22372, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di - nato il a Aprica codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella n. 22372, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana COR, foglio n. 22, particella 22372, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 1535, Registro particolare n. 210, Presentazione n. 33 del 17.02.2006.

- Descrizione: atto notarile pubblico in data 15.09.2009, n. 105366/35338 di repertorio, notaio Schiantarelli Giandomenico, con sede a Tirano (SO); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA

PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto -, codice fiscale 00043260140, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, D2 – alberghi e pensioni, sezione urbana NCT, foglio n. 67, particella 15, sub. n. -, consistenza -, via Pineta n. 2, in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di – nato il a), cod. fisc. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2), nato il a , codice fiscale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei beni: Catasto fabbricati, D2 – alberghi e pensioni, sezione urbana NCT, foglio n. 67, particella 15, sub. n. -, consistenza -, via Pineta n. 2, in comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 5809, Registro particolare n. 950, Presentazione n. 16 del 22.09.2009.

- Descrizione: atto notarile pubblico in data 09.04.2010, n. 106473/36107 di repertorio, notaio Schiantarelli Giandomenico, con sede a Tirano (SO); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 0161 Concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO), Piazza Quadrivio n. 8, codice fiscale 00043260140, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di – nato il codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 3095, Registro particolare n. 455, Presentazione n. 3 del 15.04.2010.

- Descrizione: atto notarile pubblico in data 24.12.2013, n. 112303/40381 di repertorio, notaio Schiantarelli Giandomenico, con sede a Tirano (SO); Specie dell'ipoteca o del privilegio:

ipoteca volontaria, derivante da 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO), Piazza Quadrivio n. 8, codice fiscale 00043260140, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di – , nato il a), codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 7283, Registro particolare n. 828, Presentazione n. 47 del 31.12.2013.

trascrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario in data 11.03.2021, n. 1446 di repertorio, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appelo, codice fiscale 80018390171, con sede a Brescia (BS); Specie: atto esecutivo o cautelare, descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili, a favore di NOSTOS SPV S.R.L., con sede a Milano (MI), codice fiscale 09682960969, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni: Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di , nato il a , codice fiscale .... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni:

Catasto fabbricati, C2 – magazzini e locali di deposito, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 5, consistenza 75 metri quadri, piano T, via Valeriana n. 2/A, in comune di Corteno Golgi (BS); A2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, consistenza 14 vani, piano T-1, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 7, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS); Catasto fabbricati, A/2 – abitazione di tipo civile, sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella 93, sub. n. 8, consistenza 4 vani, piano 2, via Valeriana n. 2/A in comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 2372, Registro particolare n. 1829, Presentazione n. 18 del 12.04.2021.
(Vedasi allegato n. 4 alla presente).

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 Corteno Golgi (BS).
Intestazione:
, nato a , il , cod. fisc.
– proprietà per 1000/1000;

- Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 5, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 75 m2, Dati di superficie: Totale 92 m2, Rendita Euro 209,17;
- Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 14 vani, Dati di superficie: Totale 249 m2, Totale escluse aree scoperte 238 m2, Rendita Euro 1.120,71;
- Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Dati di superficie: Totale 114 m2, Totale escluso aree scoperte 111 m2, Rendita Euro 320,20;
- Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 8, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Dati di superficie: Totale 99 m2, totale escluso aree scoperte 97 m2, Rendita Euro 320,20.

(Vedasi allegato n. 5 alla presente).

Confini dell'immobile: a nord-ovest e sud-ovest con immobili della stessa proprietà
a sud-ovest e sud-est con aree di proprietà comunale e via Valeriana.

Materiali degli immobili oggetto della presente stima:
- Muri e solaio in cls armato al piano interrato.
- Muri in pietra locale al piano terra e in mattoni intonacati e tinteggiati nei soprastanti piani.
- Tetto in latero-cemento.

- Canali scossaline e pluviali in lamiera preverniciata.
- Serramenti esterni in legno.
- Balconi in cemento con parapetto in legno.
- Pavimenti interni in piastrelle e legno.
- Radiatori in alluminio.
- Caminetti interni.
- Camminamenti esterni battuto di cemento.
- Muri in pietra di perimetro della proprietà.
- Recinzione della proprietà con ringhiera in ferro.

(Vedasi allegato n. 7 alla presente).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risulta essere un immobile residenziale ubicato nel comune di Corteno Golgi (BS), comune composto da 12 frazioni compreso il capoluogo Corteno Golgi: San Pietro, Fucine-Les, Galleno, Pisognetto, Ronco, Lombro, Doverio, Megno, Santicolo, Sant'Antonio e Piazza; lo stesso si trova nella frazione di San Pietro in via Valeriana n. 2/A, ed è raggiungibile tramite la Strada Statale n. 39 che da Edolo (BS) porta a Tirano (SO) e si trova a circa 110 km. da Brescia, capoluogo di provincia.

Si tratta di una zona poco servita dai mezzi di trasporto: la stazione ferroviaria più vicina, risulta essere quella di Edolo e dista circa 15 km. dalla frazione San Pietro.

Nella frazione Corteno Golgi (capoluogo), troviamo i vari servizi primari (scuole, poste, municipio, ecc.).

Gli abitanti del comune risultano essere circa 1900, dati dalla somma della popolazione delle varie frazioni.

La frazione di San Pietro dista circa 2 km. dal passo Aprica, nota località turistica per i suoi impianti sciistici.

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

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono cosi suddivisi:

Via Valeriana n. 2/A – Corteno Golgi (BS);

***Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 5 e piano seminterrato/terra del sub. n. 6* - Lotto n. 1 (immobile residenziale):**

piano terra h = 2,60 mt. accessibile dalla corte comune: soggiorno (magazzino) di mq. 74,83, cucina (dispensa/ripostiglio) di mq. 9,99, n. 2 camere (ripostiglio e stireria) di mq. 9,38 e mq. 17,16, lavanderia di mq. 10,87, bagno di mq. 7,53, w.c di mq. 5,04, ingresso di mq. 5,67, corridoi di mq. 16,89, corte comune esterna con scala e vano ascensore di mq. 590,00 e centrale termica comune di mq. 5,00;

***Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6 piano primo* - Lotto n. 2 (immobile residenziale):**

piano primo h = 2,70 mt. accessibile dalla corte comune tramite la scala esterna: soggiorno di mq. 78,14, cucina di mq. 15,58, n. 3 camere di mq. 12,58, mq. 17,32 e mq. 24,00, n. 4 bagni di mq. 5,22, mq. 3,71, mq. 10,55 e mq. 3,78, cabina armadio (bagno) di mq. 5,75, ingresso di mq. 2,73, corridoio di mq. 2,80, balcone di mq. 62,83, scala e vano ascensore comuni;

***Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 7 piano secondo (sottotetto) -* Lotto n. 3 (immobile residenziale):**

piano secondo (sottotetto) h variabile accessibile dalla corte comune tramite la scala esterna: soggiorno-cucina di mq. 40,65, camera di mq. 13,49, bagno di mq. 9,09, n. 2 ripostigli di mq. 25,66, atrio di mq. 2,04, balcone di mq. 9,26, ingresso comune con sub. n. 8 di mq. 3,71, scala e vano ascensore comuni;

***Sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 8 piano secondo (sottotetto) -* Lotto n. 4 (immobile residenziale):**

piano secondo (sottotetto) h variabile accessibile dalla corte comune tramite la scala esterna: soggiorno-cucina di mq. 30,82, camera di mq. 14,28, bagno di mq. 6,29, n. 3 ripostigli di mq. 24,30, atrio di mq. 2,10, balcone di mq. 9,26, ingresso comune con sub. n. 8 di mq. 3,71, scala e vano ascensore comuni;

***Piano interrato (spazio di manovra/autorimessa) da accatastare* - Lotto n. 5.**

piano interrato h = 2,70 mt. accessibile dalla strada comunale via Valeriana attraverso un ingresso carraio: spazio manovra/autorimessa, uscita di sicurezza, ingresso di mq. 462,00, scala e vano ascensore comuni.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio del comune di Corteno Golgi (BS), gli immobili esistenti siti in via Valeriana n. 2/A, censiti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8, lotti nn. 1, 2, 3 e 4.

Norme Tecniche di Attuazione per gli immobili oggetti di stima.

Art. 27 – Tuc - Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato. Zona B-rt

27.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea B-rt – Tessuto turistico-residenziale consolidato – appartiene a quella parte del territorio comunale, dotata di urbanizzazioni, in gran parte edificata, esterna ai vecchi nuclei, prevalentemente costituita da edificato consolidato, a prevalente destinazione d'uso turistica-residenziale (seconde case, residenze temporanee turistiche).

27.2. - Ambito di applicazione

Tessuto turistico-residenziale consolidato

27.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:
a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia
e) nuova costruzione
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:
- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

- Piano di Recupero (P.R.)

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prevede il ricorso al Piano di Recupero.

27.4. - Destinazioni d'uso

1. Principale:

A- Residenziale
- abitazioni permanenti
- abitazioni collettive
- abitazioni temporanee
- collegi
- convitti
- case per studenti
- pensionati
- autorimesse
- spazi di pertinenza relativi

E – Terziaria ricettiva:
- alberghi
- residenze turistico alberghiere
- case per ferie
- ostelli della gioventù
- esercizi di affittacamere
- case e appartamenti per vacanze
- bed & breakfast

2. Compatibili: C
- Terziaria servizi
- servizi relativi alla residenza
- studi professionali, uffici pubblici e privati in genere
- attività professionali svolte in ambienti promiscui alla residenza
- servizi alla persona
- banche, assicurazioni, uffici postali
- terziario diffuso
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili
- esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione)
- esercizi dove si svolgono giochi leciti, internet point - servizi sociosanitari
- laboratori, attività di ricerca
- botteghe artistiche ed artigiane
- artigianato di servizio
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero (diverse dal punto I sport di discesa)

D – Terziaria commercio:
- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita

3. Destinazione d'uso vietata:
- attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- artigianato di servizio che richieda fabbricati con tipologia propria (capannoni e similari) e che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana;
- altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

27.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:
- Ie massimo <= 0,9 mc/mq;

di cui:
- Ie proprio <= 0,5 mc/mq;
- Ie da UP/GV <= 0,2 mc/mq;
- Ie da DP <= 0,2 mc/mq;
- H massima <= 10,00 ml;
- N piani <= 3;
- Dc (da confini) => 5,00 ml;

- Df (da fabbricati) => 10,00 ml;
- Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

Nell'aggiornamento dello studio geologico COMPONENTE SISMICA-DIRETTIVA ALLUVIONI INTEGRAZIONI AREE IN FRANA RECENTE – carta di fattibilità del comune di Corteno Golgi (BS), gli immobili esistenti sito in via Valeriana n. 2/A, censiti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8, lotti n. 1, 2 , 3 e 4, si trova in Classe 3v,g - fattibilità con consistenti limitazioni con problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti in terreno e crolli in roccia e problematiche geotecniche-idrogeologiche: terreni scadenti, scarsa regimazione delle acque superficiali e fenomeni di ristagno idrico.

Articolo n°3: Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclassi, 3Eb, 3Em, 3Cn, 3Cp, 3v , 3ac, 3g, 3 L.267/2, 3Fq, 3Fs)
La classe 3 comprende aree caratterizzate da consistenti limitazioni alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per i rischi individuati.
L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologico-tecnica ,idrogeologica (classe fenomeno g, v cfr. legenda carte di fattibilità) ed idrologica (classe fenomeno a,ac) dell'area e del suo intorno.
Le nuove edificazioni devono essere attentamente valutate in relazione alla pericolosità dei fenomeni e alla fattibilità tecnico-economica che, in alcuni casi può anche comportare la rinuncia all'esecuzione dell'opera, qualora non sia possibile raggiungere un adeguato grado di sicurezza e protezione dei nuovi manufatti. Tali valutazioni saranno a giudizio della relazione geologica, che dovrà definire i limiti e le restrizioni all'edificazione e se questa è compatibile con il quadro del dissesto.
Le aree inserite in classe di fattibilità 3 non rendono automatica la possibilità di edificazione. Si deve considerare che un intervento è anche funzione:
• della problematica idrogeologica individuata
• del costo degli approfondimenti necessari
• delle soluzioni progettuali e costruttive che gli approfondimenti suggeriscono e alla fine può risultare economicamente non sostenibile, per il suo costo finale, per il suo valore o per la funzione a cui è destinato.
• delle incertezze legate all'ampiezza e complessità dei fenomeni in atto quali frane e frane di grandi dimensioni che nello studio geologico possono essere identificate con uno stato di attività che deve poi essere attentamente verificato in sito dal tecnico estensore.

Insieme alla relazione geologica, deve essere presentato, ove necessario, un progetto esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.
Per lo svincolo delle aree in classe 3, dovrà essere prodotto uno studio geologico e idraulico (laddove esiste tale problematica) che deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al PGT, nel rispetto di quanto sopra richiamato, ed integrarla con verifiche di terreno e mediante campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, ecc. (in relazione alla tipologia di fenomeno e/o problematica geologica, definita in dettaglio nella Carta di Sintesi).
Il risultato di tali indagini dovrà consentire di precisare il tipo e l'entità massima dell'intervento nonché le opere da eseguirsi per la salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo i fenomeni.
Si rammenta, inoltre, il rispetto della normativa antisismica, con maggiore attenzione e puntualità per quelle aree con condizioni di potenziale amplificazione sismica, come individuate sulla carta di fattibilità geologica, e si rimanda all'art. 1.1 delle presenti norme per ulteriori dettagli.
Il Tecnico incaricato per la redazione della relazione geologica deve:
1. fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
2. dettagliare i problemi
3. in caso di frana, verificare lo stato di attività previsto nello studio geolgoico, con quello reale del sito di intervento
4. illustrare il tipo di indagini di dettaglio effettuate, le motivazioni delle stesse ed esporne le conclusioni
5. predisporre un progetto, eventuale, per la salvaguardia del territorio e la sistemazione dei siti
6. motivare i limiti ammissibili per l'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie, dichiarare l'ammissibilità dell'intervento con il quadro del dissesto.
Nella classe 3 sono state inserite:

1- le aree PAI di conoidi protette (Cn), le aree di **conoidi parzialmente protette** **(Cp queste con la restrizione delle norme PAI per le quali non è ammessa la nuova edificazione)**, **le fasce Eb** **(queste con la restrizione delle norme PAI per le quali non è ammessa la nuova edificazione)** ed Em di esondazione e, **le aree di conoide Zona 2 della L.267** **(Z2 della ex L.267/'98 queste con la restrizione delle norme PAI per le quali non è ammessa la nuova edificazione)**, le aree di frana quiescente Fq ed frana stabilizzata Fs. In tal ultimo caso (frane quiescenti o stabilizzate), va specificato che la definizione dello stato di attività di un fenomeno franoso, risulta estremamente complessa e a volte impossibile da definire, senza indagini in sito e dati tecnici di dettaglio. Le previsioni contenute nello studio geologico, sono pertanto da verificare attentamente con la situazione locale del sito di intervento;
2- le aree acclivi, con pendenze superiori a 25° per i terreni e 35° per le rocce particolarmente fratturate o alterate (v);
3- le aree interessate da fenomeni di esondazione su conoide (ac);
4- quelle caratterizzate da depositi superficiali che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (g) e/o bassa soggiacenza della falda idrica, per le quali sono necessarie indagini geognostiche (carotaggi, prove penetrometriche..) e indagini indirette (indagini sismiche...) allo scopo di identificare, anche attraverso analisi di laboratorio su terreni campionati, la natura e lo spessore del materiale. La relazione geologico-tecnica dovrà in tal caso verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia dei fenomeni presenti.
Congiuntamente allo studio di svincolo alla fattibilità geologica e/o geologico tecnica degli interventi in progetto, deve essere presentato, ove necessario, un progetto definitivo - esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.
In particolare il Tecnico Incaricato deve:
- fornire il quadro geologico, geomorfologico ed idraulico (classe 3Cn e 3Em 3Fs e Fq) sullo stato dei luoghi;
- dettagliare le problematiche rilevate;
- illustrare il tipo di approfondimento eseguito, le motivazioni dello stesso ed esporne le conclusioni;
- predisporre un eventuale progetto teso alla salvaguardia del territorio e alla sistemazione dei siti;
- motivare i limiti ammissibili dell'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie.
Nella classe 3 di fattibilità sono , come detto, comprese anche le aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua, così come definite dall'Art. 9 comma 1 del PAI, che distingue tali aree nelle seguenti classi:
- Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
- Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
- Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.

Articolo n°3.6: Sottoclasse 3v (problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti in terreni o crolli in roccia)
Nelle aree inserite in Classe 3 – VERSANTI risultano consentiti:
• gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché realizzati con accorgimenti costruttivi che impediscano danni alle persone e limitino quelli alle strutture;
• gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
• le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
• le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
• la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere, dello stato di attività dei fenomeni, accertato con indagini e verifiche puntuali;
• la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente Risulta necessaria la redazione di una relazione geologico-tecnica a supporto del progetto, che dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia di fenomeno di dissesto presente (instabilità del versante, destabilizzazione del terreno superficiale, etc), ed ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase di indagine geologica, mirata alla definizione del comportamento geotecnico dei terreni.
Oltre alle verifiche tecniche prescritte in generale per la classe 3 di fattibilità geologica, in questa classe si dovranno curare le verifiche sulle dinamiche di potenziale distacco di masse di terra o

roccia, con verifiche di stabilità e di traiettoria dei massi in caso di crolli in roccia. Tali verifiche dovranno consentire di determinare la situazione reale di pericolosità e le possibili interferenze con la nuova edificazione e costruzione di opere, fornendo eventuali limitazioni, accorgimenti costruttivi e valutando la reale possibilità di esecuzione delle opere in relazione al quadro del dissesto presente.

Articolo n°3.8: Sottoclasse 3g (aree caratterizzate da problematiche geotecniche ed idrogeologiche:terreni scadenti, scarsa regimazione delle acque superficiali e fenomeni di ristagno idrico)
Nelle aree contrassegnate con tale sigla è stata individuata la presenza di terreni a comportamento geotecnico mediocre o scadente in ragione della granulometria relativamente fine e/o del basso grado di
addensamento o di consolidazione.
Per questa classe di fattibilità valgono tutte le prescrizioni precedentemente elencate per la classe di fattibilità 3.

Nella carta della determinazione delle classi di sensibilità paesistica gli immobili interessati dalla presente stima siti in via Valeriana n. 2/A, censiti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8, lotti n. 1, 2 , 3 e 4, si trovano in una *zona con sensibilità paesistica media.*
(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Tutti gli immobili oggetto di stima siti in via Valeriana n. 2/A, distinti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8 nel comune di Corteno Golgi (BS), risultano privi di Attestato di Prestazione Energetica.

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. 1.401,78 (ai sensi del D.P.R. 223 del 24.09.1990, aggiornato in base agli indici ISTAT).

- Il valore dell'immobile (Lotto n. 1), come da stima allegata, sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 5 e parte del sub. n. 6 al piano terra risulta di **Euro 174.904,62** (per la quota di proprietà di 1/1 del sig.).
- Il valore dell'immobile (Lotto n. 2), come da stima allegata, sito in sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6 al piano primo risulta di **Euro 259.102,22** (per la quota di proprietà di 1/1 del sig.).
- Il valore dell'immobile (Lotto n. 3), come da stima allegata, sito in sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 7 al piano secondo (sottotetto) risulta di **Euro 87.143,18** (per la quota di proprietà di 1/1 del sig.
- Il valore dell'immobile (Lotto n. 4), come da stima allegata, sito in sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n.

49, particella n. 93, sub. n. 8 al piano secondo (sottotetto risulta di **Euro 72.510,00** (per la quota di proprietà di 1/1 del sig.

- Il valore dell'immobile (Lotto n. 5), come da stima allegata, sito in sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) da censire al Catasto Fabbricati, al piano interrato (spazio di manovra/autorimessa) risulta di **Euro 34.832,12** (per la quota di proprietà di 1/1 del sig.).

(Vedasi allegato n. 9 alla presente).

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. 17 pagine compresa la copertina e da n. 9 allegati.

ALLEGATI:

1. Copia delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.
2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Corteno Golgi (BS).
3. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e nota di trascrizione dell'atto atto di provenienza degli immobili oggetto di stima.
4. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetto di stima.
5. Copia visure catastali.
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 e relative N.T.A. (piano delle regole) della zona, copia della carta di fattibilità delle azioni di piano e relative norme geologiche e carta determinazione delle classi di sensibilità paesistica.
9. Stima degli immobili.

Capo di Ponte, 11.11.2021 Il tecnico incaricato