

PERIZIA DI STIMA

Immobile esistente distinto al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno n. 2, nel comune di Ponte di Legno (BS).



Bortolo Regazzoli



PERIZIA DI STIMA

In data 27.06.2023, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 15.06.2023, relativo all'Es. Imm. n. 60/2023, il sottoscritto Geom. BORTOLO REGAZZOLI, nato a Berzo Demo (BS) il 14.06.1951, (cod. fisc. RGZ BTL 51H14 A816J, 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 telematicamente con firma certificata, presso il TRIBUNALE ORDINARIO 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 Ponte di Legno (BS) di proprietà:

- con sede..... – diritto di proprietà per 1/1, 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 Ponte di Legno (BS);
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Il sottoscritto CTU geom. Bortolo Regazzoli, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima dell'immobile distinto al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno n. 2, nel comune di Ponte di Legno (BS), interessato dall'es. imm. n. 60/2023, il giorno mercoledì 02.08.2023 alle ore 11:00, alla presenza dall'Avv. Cefis Marco su delega del Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati nominato dal Tribunale con ordinanza emessa dal G.E. in data 15.06.2023 e per la società esecutata, si è recato sul posto prendendo visione dello stesso.

Ulteriori sopralluoghi per la verifica dello stato dei luoghi, sono stati effettuati in data giovedì 10 agosto 2023 e martedì 22 agosto, per ulteriori verifiche dello stato dei luoghi, sulla scorta degli elaborati grafici in mio possesso.

La perizia di stima è stata perciò redatta, prendendo visione dello stato dei luoghi, delle misurazioni eseguite, utilizzando la documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia, la documentazione depositata presso gli uffici comunali e assumendo informazioni in loco.

Durante il lavoro peritale ed i sopralluoghi effettuati presso l'immobile oggetto di stima, sono state eseguite le misurazioni dello stato dei luoghi, al fine contabilizzare le opere realizzate e verificare la veridicità della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia e l'ufficio tecnico del comune di Ponte di Legno (BS) (ultima Pratica Edilizia depositata con il n. EDI/2021/02276/SCIA) e che a seguito delle stesse, si sono evidenziate se sequenti difformità:



il lato nord-est del piano interrato del fabbricato risulta di mt. 20,28 anziché 20,38 mt. e il lato sud-ovest risulta di mt. 4,92 anziché 5,02 mt.;

è stata realizzata una nuova porta di accesso alla bocca di lupo più piccola e non è stata realizzata una porta di accesso alla bocca di lupo più grande;

è stato realizzato un pilastro in cls armato nella zona autorimesse non previsto in progetto.

Tali modifiche possono essere autorizzate con un'ulteriore SCIA di variante in corso d'opera o riportando lo stato dei luoghi come da progetto Pratica edilizia n. EDI/2021/02276/SCIA.

Si evidenzia che nel deposito sismico Pratica n. EDI/2020/04296/SIS, la disposizione delle porte di accesso alle bocche di lupo e il nuovo pilastro all'interno dello spazio adibito ad autorimessa sono state previste.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati - Comune di Ponte di Legno (BS).

Intestazione:

..... – diritto di: proprietà per 1/1;

- Sezione urbana NCT, Foglio n. 66, particella n. 131, qualità Vigneto, Categoria F/1, consistenza 857 m2, indirizzo: via Case Sparse di Valsozzine – Piano T. (**Vedasi allegato n. 1 alla presente**).

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

Ubicazione: Comune di Ponte di Legno (BS).

IMMOBILE A DESTINAZIONE TURISTICA-RECETTIVA

Caratteristiche: Trattassi di un terreno parzialmente edificato, censito al catasto urbano alla sez. urb. NCT, foglio n. 66, particella n. 131, sub. n. 2., in via Case Sparse di Val Sozzine SNC, in quanto sullo stesso è in corso un intervento edilizio per la "costruzione di un nuova struttura recettiva tipo Garni".

L'immobile allo stato attuale si presenta nelle seguenti condizioni (lavori eseguiti):

- scavo di sbancamento e relativo reinterro;
- realizzazione di parte del calcestruzzo per sottofondazioni;
- realizzazione di parte delle fondazioni in cls armato;
- realizzazione dei muri perimetrali in cls armato;
- realizzazione di parti di pilastri in cls armato al piano interrato, interni al fabbricato da erigersi, come da progetto autorizzato;
- realizzazione del solaio in cls armato sopra la cantina interrata posta sul lato nord-est del fabbricato come da progetto autorizzato;
- presenza di impermeabilizzazione sulle pareti perimetrali del piano interrato, compreso strato perforato a protezione del manto impermeabile contro terra;
- presenza di fossa per raccolta acque.



Da quanto si riscontra dalla documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Ponte di Legno (BS) e a seguito di sopralluoghi, viste le condizioni del sito, i lavori possono essere stati eseguiti presumibilmente nell'anno 2021 (**Vedasi allegato n. 6 alla presente**).

L'immobile è raggiungibile tramite la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola (nella parte di collegamento tra il comune di Ponte di Legno (BS) e il Passo Tonale), dove al chilometro 139 in direzione Tonale sul lato destro, si incrocia la strada comunale via Case Sparse di Val Sozzine, che risulta asfaltata e percorribile a tutti i mezzi per circa 500 mt., oltre, la strada diventa sterrata e larga circa 2,5 mt. e si evidenzia la presenza del segnale di divieto di transito ai mezzi non autorizzati e per raggiungere lo stesso immobile, bisogna percorrere la stessa per circa 250 mt.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

Dal sopralluogo effettuato, come sopra esposto, sull'immobile è in corso un intervento edilizio autorizzato con determina di conclusione del procedimento (Sportello Unico per le Attività Produttive n. 33) del 24 settembre 2014, con Permesso di Costruire n. 5 del 14 febbraio 2018 (costruzione di nuova struttura recettiva tipo Garni (già SUAP n. 33)), Permesso di Costruire n. 20 del 19 giugno 2019 (rinnovo autorizzazione per la costruzione di una nuova struttura recettiva tipo Garni (già SUAP n. 33)), Denuncia opere in zona sismica Pratica n. EDI/2020/04296/SIS attestato deposito con prot. n. 0206 del 12 gennaio 2021 e Pratica Edilizia n. EDI/2021/02276/SCIA, seguita da "Comunicazione esecutività", rilasciata dal comune di Ponte di Legno (BS) (Edilizia privata Igiene e Ambiente – Territorio), per l'intervento di variante piano interrato da eseguirsi in via Case Sparse di Val Sozzine, con prot. n. 1533 del 01 marzo 2023.

(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

Provenienza:

Trascrizioni:

- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica, del 13.02.1999, n. 12229 di repertorio; Notaio: Trapani Francesco, cod. fisc. TRPFNC62D22C351C con sede a Ospitaletto (BS); Specie: atto tra vivi, descrizione: 112 Compravendita a favore di, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno -, Natura T-Terreno, consistenza 16 are 20 centiare, in comune di Ponte di Legno (BS) e contro
- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno -, Natura T-Terreno, consistenza 16 are 20 centiare, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 1247, Registro particolare n. 960, Presentazione n. 11 del 09.03.1999.



- Come riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione del bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002): CERTIFICA, altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione alla data del 21.02.2023, risulta essere censito, al catasto fabbricati di Ponte di Legno (BS), alla sezione urbana NCT, particella n. 131, subalterno n. 2, natura F1, indirizzo via Case sparse di Valsozzine; in ditta a:
, piena proprietà 1/1; dati derivati da: Frazionamento del 14.05.2003, pratica n. 140009, in atti del 14.05.2003 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 12916.1/2003); ex: ""soppresso ***, catasto fabbricati di Ponte di Legno (BS), sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131; dati derivanti da: Variazione nel classamento del 18.02.2003, pratica n. 53238 in atti dal 18.02.2003, variazione di classamento (n. 4357.1/2003); dati derivati da: costituzione del 18.02.2002, pratica n. 62193, in atti dal 18.02.2002, costituzione (n. 603.1/2002).

- Si riporta la Nota di Trascrizione relativa alla vendita del immobile sito alla sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, sub. 1 in cui nella sezione D si specifica quanto segue: "Accesso: avviene da via Sozzine. Parti speciali: 1) La società venditrice, si impegna a realizzare a proprie cura e spese, entro e non oltre il 31 dicembre 2013, una recinzione in legno, avente altezza di ml. 1,2, recinzione che separerà il bene compravenduto con il mappale del foglio 66 n. 131/2 del N.C.E.U. (oggetto di esecuzione). 2) La società venditrice, si impegna a presentare in comune di Ponte di Legno tutta la documentazione necessaria per poter ottenere, a propria cura e spese, il rilascio della licenza di abitabilità del bene oggetto del trascrivendo contratto, garantendo alla parte acquirente sin da ora la possibilità di conseguirla, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il notaio autenticante e la parte acquirente, a condizione che la parte acquirente, eredi e/o aventi causa, non compiano all'interno dell'unità oggetto del trascrivendo contratto modifiche che possano pregiudicare il rilascio. 3) La società venditrice, precisa e la parte acquirente prende atto che la concessione edilizia rilasciata dal comune di Ponte di Legno in data 26.2.1999 al n. 18/99 Reg. Costr. e al n. 4473/767 (in forza della quale si è provveduto alla costruzione dell'unità in contratto) prevede espressamente che la destinazione d'uso del bene in contratto è rurale e non potrà essere cambiata. 4) La società venditrice, dichiara che qualora volesse alienare la porzione di area di cui al mappale n. 131, sezione NCT, foglio n. 66 del N.C.E.U., dovrà notificare tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, alla parte acquirente, la quale avrà diritto di prelazione. Questo diritto deve essere esercitato nel termine di due mesi dal momento in cui la stessa avrà ricevuto la sopracitata raccomandata con ricevuta di ritorno. Questo diritto non è riconosciuto alla parte acquirente nell'ipotesi in cui la parte venditrice e(o) aventi causa dovesse provvedere ad edificare sul detto mappale n. 131/2, sezione NCT, foglio 66 del N.C.E.U. Nota di trascrizione: Registro generale n. 4476, Registro particolare n. 3390, Presentazione n. 41 del 26.06.2003. **(Vedasi allegato n. 2 alla presente).**



- Iscrizioni/trascrizioni:

iscrizioni:

- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 24.12.2012, n. 645992/42369 di repertorio; Notaio Catri Raffaele, cod. fisc. CTRRFL41D08G604J, sede Treviglio (BG); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di in qualità di creditore ipotecario,
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto terreni, foglio 66, particella 131, subalterno 2, Natura X – Fabbricato, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS) e contro in qualità di debitore ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto terreni, foglio 66, particella 131, subalterno 2, Natura X – Fabbricato, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 7835, registro particolare n. 842, Presentazione n. 56 del 28.12.2012.

trascrizioni:

- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 27.03.2008, n. 637740/36581 di repertorio; Notaio Catri Raffaele, cod. fisc. CRTRFL41D08G604J, con sede a Treviglio (BG); Specie: Atto tra vivi; Descrizione: 142 Mutamento di denominazione o ragione sociale a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura EU - Ente Urbano, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS) e contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura EU - Ente Urbano, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 2543, Registro particolare n. 1906, Presentazione n. 37 del 10.04.2008.
- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 22.12.2011, n. 5768/4617 di repertorio; Notaio Tucci Marco, cod. fisc. TCCMRC74D21A246T, con sede a Bergamo (BG); Specie: Atto tra vivi; Descrizione: 147 Trasformazione di società a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura EU - Ente Urbano, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico sn, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS) e contro per il diritto di proprietà per la



quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura EU - Ente Urbano, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico sn, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 186, Registro particolare n. 150, Presentazione n. 24 del 12.01.2012.

- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 03.09.2014, n. 225/147 di repertorio; Notaio Piccinelli Magnocavallo Achille, cod. fisc. PCCCLL79R12B157M, sede Cazzago San Martino (BS); Specie: Atto tra vivi; Descrizione: 117, Convenzione edilizia, a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura EU - Ente Urbano, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS) e contro
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura EU - Ente Urbano, consistenza -, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di Trascrizione: Registro generale n. 4700, registro particolare n. 3658, Presentazione n. 13 del 10.09.2014.
- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 18.01.2022, n. 53490/19677 di repertorio; Notaio Pavoni Fabrizio, cod. fisc. PVNFRZ61B05H501B, con sede a Bergamo (BG); Specie: Atto tra vivi; Descrizione: 142 Mutamento di denominazione o ragione sociale a favore di per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura F1 – Area Urbana, consistenza 857 m2, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS) e contro
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura F1- Area Urbana, consistenza 857 m2, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico ., Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 329, Registro particolare n. 264, Presentazione n. 10 del 24.01.2022.
- Descrizione: Atto giudiziario del 25.01.2023, numero di repertorio 577; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo, codice fiscale 80016340160; Specie: Atto Esecutivo o Cautelare; descrizione 726 verbale di pignoramento immobili, a favore di
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, subalterno 2, Natura F1 – Area Urbana, consistenza 857 m2, via Case Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte



di Legno (BS), e contro
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 66,
particella n. 131, subalterno 2, Natura F1 – Area Urbana, consistenza 857 m2, via Case
Sparse di Valsozzine, n. civico -, Piano T, in comune di Ponte di Legno (BS). Nota di
trascrizione: Registro generale n. 1007, Registro particolare n. 805, Presentazione n. 1 del
21.02.2023.

(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

Si allega alla presente la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inerente la non risultanza di
contratti di locazione sugli immobili oggetti di stima (vedasi Dichiarazione Agenzia delle Entrate
inerente contratti di locazione) e visura camerale della società
..... **(Vedasi allegato 4 alla presente).**

Confini degli immobili: a nord-ovest con la particella n. 35, a nord-est con la particella n. 131, sub.
1 e con strada comunale via Sozzine (via Case Sparse di Valsozzine) che consente l'accesso
all'immobile oggetto della presente stima, a sud-est in parte con la particella n. 131, sub. n. 1 e in
parte con la particella n. 132 e a sud-ovest con le particelle n. 38 e 36.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risulta essere un immobile (area urbana) ubicato nel comune di
Ponte di Legno (BS) in via Case Sparse di Valsozzine.

Il comune di Ponte di Legno (BS) è un comune dell'alta Vallecamonica ed è raggiungibile
tramite la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola. Frazioni e località del comune di
Ponte di Legno (BS): Ponte di Legno, Lago Nero, Passo del Tonale, Pezzo, Precasaglio e Santa
Maria Assunta.

L'immobile è un terreno, catastalmente censito come un'area urbana, interessato da un intervento
edilizio autorizzato e si trova nella zona delle piste da sci della stazione sciistica Ponte di Legno-
Tonale.

Si trova ad una quota di circa 1.350 m.s.l., dista circa 2,5 km dal centro abitato di Ponte di Legno
(BS); dista circa 122 km dal capoluogo di provincia Brescia e dalla città di Bergamo dove si trova
l'aeroporto di Orio al Serio e dove si trovano anche le varie autostrade del nord Italia; è servito da
un servizio pubblico di autobus che conducono a Edolo (BS) dove parte la stazione ferroviaria
che porta alla città di Brescia. Nell'abitato di Ponte di Legno, si trovano i servizi principali (scuole
primarie e secondarie, posta, municipio, ecc.).

Essendo una località turistica, parte delle abitazioni, risultano essere seconde case in quanto,
utilizzate da turisti e non dai residenti.

Il territorio del comune di Ponte di Legno, famoso per i suoi impianti sciistici, oltre allo sci alpino,
sci di fondo, offre anche la possibilità di trekking, arrampicata, rafting.

Gli abitanti del comune di Ponte di Legno (BS) risultano essere circa 1750.

Il comune si trova in zona climatica F ed in zona sismica 3.



CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

- Sezione Urbana NCT, Foglio n. 66, particella n. 131, subalterno n. 2 di 857 m2;

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega il "Certificato di Destinazione Urbanistica" del comune di Ponte di Legno (BS), rilasciato in data 04 luglio 2023, con prot. n. 4973 dove si evidenzia che l'immobile oggetto di stima, foglio 66, particella 131, sub. 2, si trova:

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
- Zona D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva

Norme Tecniche di Attuazione - Articolo 4.22 – Zone D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva

- Suap autorizzati e convenzionati
- Territorio interessato dal Parco Regionale dell'Adamello
- Territorio interessato dal Parco Regionale dell'Adamello
- Zona di Iniziativa Comunale
- Zona di iniziativa comunale (ZIC) - Art. 51 comma 2 - ...per le ZIC

(Zone di Iniziativa Comunale) e per le ZAT (Zone Attrezzature ed insediamenti Turistici) appositamente individuate dalla cartografia del piano valgono le disposizioni e la classificazione del Piano delle regole del PGT...

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO DELL'ADAMELLO

- Azzonamento del Parco dell'Adamello
- Ambito per l'esercizio dello sci

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello - Art. 46 Aree sciabili

PIANO DEI SERVIZI

- Demanio sciabile
- Aree incluse nel demanio sciabile

Norme Tecniche di Attuazione - Articolo 3.12 – Demanio sciabile

VINCOLI

- Parchi
- Parchi e riserve nazionali o regionali, nonchè i territori di protezione esterna dei parchi - Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f)

Relazione del Documento di Piano - Art. 9.14.3 lettera f)

STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
- Classe 3C2 - Trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrati a pericolosità media (H3) e bassa (H2)

Norme Tecniche di Attuazione - Articolo 1.27- Classi di fattibilità geologica ed invarianza idraulica
Dove non indicata la percentuale si intende al 100%.

(Vedasi allegato n. 5 alla presente).



SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Ponte di Legno (BS), come da Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile interessato dalla presente stima si trova in zona D1 – Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva.

Piano delle regole

Articolo 4.22 – Zone D1 - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza prevalente o dalla previsione di strutture turistico-ricettive derivanti da pianificazione di settore ovvero realizzate in base a disposizioni legislative regionali specifiche.

2. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono quelle ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono inoltre ammesse nella misura massima del 49% le ulteriori destinazioni complementari previste in applicazione dei disposti dei meccanismi incentivanti di cui all'art.1.30, commi 7, 8 e 9, delle presenti Norme.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

5. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente art. 1.23.

6. Norme edilizie e parametri urbanistici

- IPF: come definito dal precedente art. 1.12.

- De: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- Dc: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- Ds: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

- DF: 2,40 mc/mq. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art.1.30 delle presenti Norme, attuabili mediante stipula di idonea convenzione urbanistica che garantisca la permanenza della destinazione incentivata, la cui durata sarà stabilita con idoneo atto amministrativo successivo all'entrata in vigore del PGT, anche esternamente all'ambito di intervento, intendendo inclusa anche la concretizzazione delle volumetrie premiali di carattere residenziale.

- H: non superiore a 14,00 m; in caso di interventi di ampliamento di edifici preesistenti aventi altezza maggiore è comunque ammesso il mantenimento del parametro esistente.



- Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

9. Norme di mitigazione paesaggistica in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti.

- Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

- Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.

- Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.

- Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

- I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

- Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

- Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.

- E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

- Nel caso in cui il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

10. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

Il titolo abilitativo convenzionato di cui all'art. 1.17 delle presenti Norme inerente al comparto in fregio a via Nazionale appositamente individuato presso le cartografie operative del PdR è vincolato alla realizzazione, a cura e spese dei privati, delle opere viarie extracomparto funzionali alla riqualificazione ed al potenziamento del sistema viabilistico del contesto.

Piano dei servizi

Articolo 3.12 – Demanio sciabile

1. Le indicazioni relative al demanio sciabile contenute nelle tavole grafiche del Piano individuano le porzioni di territorio comunale che sono o possono essere interessate da piste, impianti a fune e relative dotazioni di servizio per l'esercizio dello sci alpino e da loro possibili potenziamenti, ai sensi dell'art. 88 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia e comunque in accordo con l'ente Parco dell'Adamello e la Comunità Montana di valle Camonica.

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dell'Adamello – Art. 46 – Aree sciabili Azzonamento del Parco dell'Adamello (Abiti per l'esercizio dello sci)

1. Nel quadro degli interessi turistici di cui all'articolo precedente, assumono particolare rilevanza gli impianti, le attrezzature e le piste per l'esercizio dello sci, in funzione di promozione e sviluppo socio-economico delle popolazioni residenti. Gli interventi, a tal fine indicati nel piano di settore turismo, devono essere realizzati nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale e paesistica, fatta salva l'eventuale valutazione di impatto ambientale prevista dalla normativa vigente.

2. La planimetria generale del Piano individua le aree sciabili esistenti ed ammesse, con specifici simboli grafici caratterizzanti:

a) ambiti per l'esercizio dello sci, quali sedi e tracciati di impianti di risalita, piste e attrezzature accessorie;



b) ambiti per l'apertura di piste da sci, quali zone in cui è consentita solo l'apertura e l'esercizio di piste da sci.

3. L'attivazione, l'esercizio o l'ammodernamento di impianti, attrezzature e piste da sci è consentita negli ambiti di cui al precedente comma secondo, inclusi nel demanio sciabile.

4. L'individuazione delle aree sciabili è effettuata anche ai sensi e per effetti dell'art. 3 della legge regionale 23 aprile 1985, n. 36 (*ordinamento delle piste per la pratica dello sci ed interventi per il loro sviluppo in Lombardia*). Il piano turistico, per la parte relativa, assume i contenuti del piano programmatico di intervento nell'area del Parco, ai sensi dell'art. 4 della medesima legge.

5. Le piste da sci devono essere realizzate ai sensi delle vigenti normative regionali: ogni eventuale lavoro di costruzione o taglio di piste nel bosco è ammesso, solo in quanto indispensabile, fatta salva l'eventuale valutazione di impatto ambientale.

6. Per le piste da sci ammesse entro il Parco naturale e nelle Zone di particolare rilevanza paesistico-ambientale, non deve essere danneggiato il valore botanico complessivo.

7. Gli impianti per la captazione e la raccolta di acque per l'innevamento artificiale, fatte salve le situazioni esistenti, sono ammessi a condizione che non vengano utilizzate acque di alimentazione delle Zone umide stesse.

8. L'uso del gatto delle nevi o di analoghi veicoli è consentito all'interno delle aree sciabili attuate secondo le previsioni del Piano ed in presenza di adeguato manto nevoso. Al di fuori, è ammesso solo per esigenze di soccorso, di protezione civile, di servizio agro-silvo-pastorale o di vigilanza.

9. L'apertura di piste da fondo, se non comporta lavori di costruzione o altri interventi, è consentita anche al di fuori delle aree sciabili individuate dal Piano, fatta salva la eventuale valutazione di impatto ambientale prevista dalla normativa vigente.

10. Ove se ne verificano le condizioni di dimostrata attuabilità, con esclusione delle zone di riserva naturale integrale e orientate e compatibilmente alle previsioni dell'apposito piano di settore e del piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana, è consentita l'apertura di piste da sci non individuate dal presente Piano, secondo le procedure previste dalla normativa vigente e dal successivo art. 56.

Nella COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN AGGIORNAMENTO ALLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE DI SUPPORTO AL PRG in attuazione dell'art. 57 della L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. e sulla base dei criteri della D.G.R. n. IX/2616 del 30 novembre 2011 del Piano del Governo del Territorio del comune di Ponte di Legno (BS), l'immobile oggetto di stima si trova in Classe 3C2 - Trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrati a pericolosità media (H3) e bassa (H2):

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

L'utilizzo e la trasformazione d'uso delle aree che ricadono in questa classe è subordinato alla realizzazione di specifici studi geologici/geotecnici/geomeccanici/idrogeologici/idraulici (supportati se necessario da indagini quali l'esecuzione di campagne geognostiche, prove in sito e/o in laboratorio), finalizzati ad acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area di interesse e delle condizioni al contorno, propedeutici alla pianificazione degli interventi e alla progettazione degli stessi. Gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11/3/1988 e s.m.i. e dal D.M. 14 Gennaio 2008 - Norme Tecniche per le Costruzioni.

Tali studi ed indagini dovranno definire le destinazioni d'uso più idonee, indicare le tipologie e le modalità costruttive più opportune, individuare le opere di difesa, di sistemazione e di bonifica per il superamento e/o la mitigazione delle condizioni di pericolosità e degli effetti negativi connessi ai fenomeni di dissesto.

In questa classe sono comprese anche le zone montane caratterizzate da valenze ambientali ed emergenze paesaggistiche che meritano di essere tutelate e valorizzate.

3c - Aree allagate per piene catastrofiche lungo i torrenti Frigidolfo e Narcanello (Tr=500 anni) e aree interessate da esondazione a pericolosità media o moderata lungo il Fiume Oglio (= Aree Em del PAI). Aree con emergenze idriche.

Si tratta delle aree soggette ad allagamenti per piene catastrofiche (Tr=500 anni) individuate lungo i torrenti Frigidolfo e Narcanello dallo studio idraulico del Prof. Mancini (2001) e riportate già nel pregresso Studio geologico del PRG approvato (2002).

Per il Fiume Oglio invece è stato recepito lo studio più recente eseguito per l'Unione dei Comuni dell'Alta Val Camonica e approvato dalla Regione Lombardia "Esondazione e dissesti morfologici di carattere fluvio-torrentizio lungo il Fiume Oglio da Ponte di Legno ad Incudine" (Dott. G. Zaina - Dott. Ing. P. Bertoni) aggiornato nel gennaio 2009; in questo lavoro sono riportate le aree a



pericolosità media o moderata (Em del PAI) per esondazione e dissesti morfologici connessi all'attività idrica.

In aggiunta sono state inserite le emergenze idriche (sorgenti) libere che si trovano variamente sparse lungo i versanti. Pur trattandosi di fuoriuscite d'acqua localizzate, per garantire comunque una loro tutela è stata delimitata un'area circolare attorno al punto di emergenza di ampiezza di 5 m di raggio. Sono state inserite in classe 3 anziché 4 in quanto non provocano dissesti lungo i versanti e possono essere facilmente intercettate con opere di modesta entità.

In questa sottoclasse sono consentiti:

- interventi relativi a nuove edificazioni;
- interventi di ricostruzione e ristrutturazione, con ampliamenti in elevazione e in planimetria;
- gli interventi riguardanti la viabilità pubblica e privata; si consiglia di progettare la viabilità minore in modo da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso di scorrimento delle acque;
- opere di urbanizzazione e reti tecnologiche.
- aree di fruizione, parco giochi, ecc.

Tutti gli interventi sono subordinati ad uno specifico studio idraulico/idrogeologico che accerti se vi è compatibilità tra le opere in progetto e il fenomeno di esondazione, e che fornisca indicazioni o prescrizioni per la mitigazione del rischio e anche per migliorare la condizione idraulica. Dovranno quindi essere definiti i particolari accorgimenti da attuare sia a protezione e tutela del corso d'acqua, sia a difesa delle opere in progetto nei confronti delle acque di esondazione o per evitare l'interferenza delle opere con le emergenze idriche (ad esempio evitare i piani interrati e realizzare le superfici abitabili al di sopra del livello di piena di riferimento, evitare le aperture sul lato rivolto verso la direzione di provenienza della corrente, drenare e regimare le acque stagnanti, ecc.).

Gli interventi consentiti comunque non dovranno comportare una riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua e un peggioramento delle condizioni idrauliche/idrogeologiche.

Tutte le opere comunque devono essere realizzate anche in ottemperanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/3/1988 e s.m.i. ed NTC/2008.

Trattandosi di aree adiacenti ai corsi d'acqua e alle relative fasce di rispetto, si rimanda anche ai contenuti del "Regolamento dell'attività di Polizia Idraulica" redatto nel novembre 2012 nell'ambito della stesura del Documento di Polizia Idraulica, per verificare le attività ammesse e quelle vietate.

Aree interessate da trasporto in massa e flussi di detrito su conoide perimetrato

Pericolosità bassa (H2): area mai interessata nel passato da fenomeni alluvionali documentati su base storica o area protetta da opere di difesa idraulica ritenute idonee anche in caso di eventi estremi, con bassa probabilità di essere interessata da fenomeni di dissesto;

Pericolosità media (H3): area interessata in passato da eventi alluvionali e da erosioni di sponda documentati su base storica; area con moderata probabilità di essere esposta a fenomeni alluvionali (esondazione) e ad erosioni di sponda; in particolare si possono avere deflussi con altezze idriche ridotte (massimo 20-30 cm) e trasporto di materiali sabbioso-ghiaiosi.

Nella tavola Piano del paesaggio – Sintesi delle sensibilità paesaggistiche, l'immobile oggetto di stima si trovano in classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta. (Vedasi allegato n. 7 alla presente).

VINCOLI URBANISTICI O ALTRI

Sull'immobile insistono i vincoli "Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi e Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera f)".

L'immobile non risulta di particolare interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle Leggi n. 1497 e n. 1089/39.



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 e come da contabilità delle opere già eseguite:

COMUNE DI PONTE DI LEGNO (BS)

Terreno: Sezione urbana NCT, foglio n. 66, particella n. 131, sub. n. 2, come da visura catastale, Superficie mq. 857,00.

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 240,00 per un totale di €/mq. 240,00 x 857,00 mq. = **€ 205.680,00** (per la quota di proprietà 1/1 di prop.). **(Vedasi allegato n. 9 alla presente).**

Contabilità delle opere eseguite alla data odierna **(vedasi allegato n. 9 alla presente)**, come sopra descritto: **€ 201.710,68.**

Alla presente si applica una riduzione del 10% sui prezzi utilizzati (prezzario delle opere edili della Provincia di Brescia n. 04/2002) = € 201.710,68 – 10% = **€ 181.539,61**

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e monetizzazione delle aree standard, come da determina di conclusione del procedimento (Sportello Unico per le Attività Produttive n. 33) del 24 settembre 2014 = **€ 33.905,00 (vedasi allegato 8 alla presente)**, così suddivisi:

Oneri di urbanizzazione primaria = € 2.150,75
Oneri di urbanizzazione secondaria = € 1.720,60
Costo di costruzione = € 6.375,40
Monetizzazione delle aree a standard = € 23.658,25

Totale valore dell'immobile oggetto di stima:

Valore terreno € 205.680,00 + € 181.539,61 contabilità delle opere eseguite + € 33.905,00 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e monetizzazione delle aree a standard =

Valore totale stimato dell'immobile € 421.124,61

Si precisa inoltre, 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. 15 pagine compresa la copertina e da n. 9 allegati.



ALLEGATI:

1. Visura catastale.
2. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, 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) e copia delle note di trascrizione della provenienza dell'immobile oggetto di stima.
3. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sull'immobile oggetti di stima.
4. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato e visura camerale..
5. Certificato di Destinazione Urbanistica.
6. Documentazione fotografica.
7. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vincoli e relative N.T.A. della zona, copia della componente geologica, idrogeologica e sismica (carta di fattibilità) e relativa Relazione geologica e copia della sintesi delle sensibilità paesaggistiche.
8. Documentazione edilizia presente presso il comune di Ponte di Legno (BS).
9. Stima dell'immobile.

Capo di Ponte, 04.09.2023

Il tecnico incaricato



Bortolo Regazzoli

