

PERIZIA DI STIMA

Immobili esistenti distinti al catasto terreni al foglio n. 1,
particella n. 10500 e 10501, nel comune di
Darfo Boario Terme (BS).



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Bortolo Regazzoli".

PERIZIA DI STIMA

In data 30.01.2023, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 12.01.2023, relativo all'Es. Imm. n. 488/2022, 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 DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Darfo Boario Terme (BS) di proprietà del sig.:

-, nat. a, cod. fisc., residente a – diritto di proprietà per 1/3 + 2/3 per la quota intera di 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 Darfo Boario Terme (BS);
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Il sottoscritto CTU geom. Bortolo Regazzoli, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, il giorno giovedì 23.02.2023 alle ore 15:00, accompagnato dal Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati nominato con ordinanza emessa dal G.E. in data 12.01.2023, si è recato sul posto non potendo accedere agli immobili in quanto come riportato dal verbale di primo accesso del Custode Giudiziario *“Non è stato possibile effettuare l'accesso ai predetti terreni in quanto l'ingresso è inibito da un cancello chiuso, eretto su proprietà di terzi, precisandosi che si è cercato di assumere informazioni dai vicini circa il proprietario del cancello medesimo e della stradella che, dopo di esso, conduce ai beni staggiti, ma senza esito alcuno.”*

Il sottoscritto CTU geom. Bortolo Regazzoli, a seguito di approfondite ricerche, accompagnato dal Custode Giudiziario ha effettuato un ulteriore tentativo di accesso in data giovedì 9 marzo 2023 alle ore 16:30, che come riporta il verbale di accesso del Custode Giudiziario *“in quanto la relazione notarile ventennale agli atti risulta carente sul punto, si è appreso che l'accesso ai terreni in oggetto non avviene dal cancellino pedonale posto in via Angelo Argilla individuato durante il primo sopralluogo, quanto da un cancello posto in via Carlo Magno e, da qui attraverso una stradella privata gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione; tuttavia, anche tale cancello è risultato chiuso con una catena e un lucchetto”,* quindi non si è potuto accedere ai terreni oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto CTU geom. Bortolo Regazzoli, in data martedì 21 marzo 2023 alle ore 15:00, accompagnato dal Custode Giudiziario, ha potuto accedere ai terreni oggetto di esecuzione, in quanto come riportato nel verbale di accesso dello stesso Custode Giudiziario *“precisa inoltre di aver ricevuto, coltivatore dei terreni confinanti con quello oggetto d'esecuzione, copia delle chiavi del cancello posto in via Carlo Magno che permette l'accesso al bene staggito”*. Entrambi le aree risultano prive di occupanti. Inoltre, come già sopra rilevato, il cancello ingressivo è chiuso con catena e lucchetto e, pertanto, l'accesso a terzi risulta inibito.”

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

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni - Comune di Darfo Boario Terme (BS).

Intestazione:

..... – diritto di:
proprietà per 1/3;

..... – diritto di:
proprietà per 2/3 bene personale;

- Foglio n. 1, particella n. 10500, qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 3.920,00 m2, Reddito Domenicale Euro 32,39, Reddito Agrario Euro 19,23;
- Foglio n. 1, particella n. 10501, qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 235,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,24, Reddito Agrario Euro 0,07. **(Vedasi allegato n. 1 alla presente)**.

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Ubicazione: Comune di Darfo Boario Terme (BS).

TERRENI AD USO AGRICOLO **(Vedasi allegato n. 6 alla presente)**:

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno in parte boscato (arbusti) e in parte coltivato a prato, censito al catasto terreni, al foglio n. 1, particella n. 10501 e terreno con poca pendenza, censito al catasto terreni al foglio n. 1, particella n. 10500, coltivato a prato con qualche albero ad alto fusto e arbusti all'interno dello stesso. L'immobile è attraversato da un antico passaggio materializzato (vedasi estratto mappa e documentazione fotografica), ma non più utilizzato, in quanto accessibili entrambi dalla strada comunale via Carlo Magno tramite un cancello in ferro chiuso con lucchetto e una strada privata gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni oggetto di esecuzione (particelle n. 10500 e 10501) sulle particelle n. 10495, foglio n. 1 (Nota di Trascrizione Registro generale n. 1163, Registro particolare n. 888, Presentazione n. 20 del 27.02.2019) e n. 10498, foglio n. 1 (Nota di Trascrizione Registro generale n. 1162, Registro particolare n. 887, Presentazione n. 19 del 27.02.2019) **(Vedasi allegato n. 3 alla presente)**.

Provenienza immobili oggetto di esecuzione (foglio n. 1, particella n. 10500 e 10501):

Trascrizioni:

- Descrizione: Atto Giudiziario, del 11.05.2017, n. 1440 di repertorio; Autorità emittente Tribunale di Brescia, cod. fisc. 80052730175 con sede a Brescia (BS); Specie: atto giudiziario; descrizione: 621 Sentenza per divisione. Nota di trascrizione: Registro generale n. 1161, Registro particolare n. 886, Presentazione n. 18 del 27.02.2019. A favore di per il diritto di 1/1 di piena proprietà e contro
..... per i diritti di 1/3 ciascuno di proprietà.
- Descrizione: Atto amministrativo, del 10.11.2003, n. 51/193 di repertorio; Pubblico ufficiale o Autorità emittente: Ufficio del registro, Breno (BS); specie: Atto per causa di morte; Descrizione: 305 Certificato di denunciata successione. Nota di trascrizione: Registro generale n. 9523, Registro particolare n. 7302, Presentazione n. 13 del 30.12.2003. A favore di per i diritti di 1/3 di piena proprietà e contro per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Descrizione: Atto Notarile pubblico, del 22.12.2008, n. 82902/10558 di repertorio; Notaio Trapani Francesco, cod. fisc. TRPFNC62D22C351C, con sede a Ospitaletto (BS); Specie: atto per causa di morte; descrizione: 303 Accettazione tacita di eredità. Nota di trascrizione: Registro generale n. 7576, Registro particolare n. 5996, Presentazione n. 11 del 18.12.2012.
- Riunione di usufrutto in morte di Pratica n. BS0008601.
- Descrizione: Atto amministrativo, del 01.09.1998, n. 92/162 di repertorio; Pubblico ufficiale o Autorità emittente: Ufficio del registro, Breno (BS); specie: Atto per causa di morte; Descrizione: 305 Certificato di denunciata successione. Nota di trascrizione: Registro generale n. 3056, Registro particolare n. 2390, Presentazione n. 13 del 31.05.2001. A favore di per i diritti di 1/3 di nuda proprietà, per i diritti di 1/3 di nuda proprietà, per i diritti di 1/3 di nuda proprietà e contro deceduta il per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.
- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica, del 10.03.1999, n. 53551 di repertorio; Notaio Broli Alberto, cod. fisc. BRLLRT43L03B157B, con sede a Brescia (BS); Specie: atto per causa di morte; descrizione: 303 Accettazione tacita di eredità. Nota di

trascrizione: Registro generale n. 7574, Registro particolare n. 5995, Presentazione n. 9 del 18.12.2012.

- Atto notarile pubblico di donazione accettata, rogito Notaio Mistretta, del 05.04.1990, n. 21239 di repertorio. Nota di trascrizione: Registro generale n. 2099, registro particolare n. 1771 del 03.05.1990. A favore di per i diritti di nuda proprietà e contro per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, con riserva del diritto di usufrutto. **(Vedasi allegato n. 2 alla presente).**

- Iscrizioni/trascrizioni:

iscrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario, in data 02.01.2012, n. 126/2012 di repertorio; Pubblico ufficiale: Tribunale, cod. fisc. 80151430156, con sede a Milano (MI); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca giudiziale, derivante da 0281 Decreto ingiuntivo. Nota di iscrizione: Registro generale n. 1222, registro particolare n. 118, Presentazione n. 13 del 22.02.2013. A favore di e contro, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, in data 02.01.2012 rep. n. 126/2012. Risulta a margine della presente: Annotazione presentata il 03.04.2019, Servizio di P.I. di Breno, Registro particolare n. 227, Registro particolare n. 1906, Tipo di Atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

trascrizioni:

- Descrizione: Domanda giudiziale, in data 26.07.2013, n. 867/2013 di repertorio; Pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia, cod. fisc. 81006150171, sede Breno (BS); Specie: Domanda giudiziale; Descrizione: 511 Divisione giudiziale. Nota di Trascrizione: Registro generale n. 4749, registro particolare n. 3805, Presentazione n. 2 del 07.08.2013. A favore di e contro
- Descrizione: Atto giudiziario, in data 25.07.2013, n. 11208/2013 di repertorio; Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, cod. fisc. 80018390171, sede Brescia (BS); Specie: Atto esecutivo o cautelare; Descrizione: 726 Verbale pignoramento immobili. Nota di Trascrizione: Registro generale n. 4861, registro particolare n. 3889, Presentazione n. 34 del 09.08.2013. A favore di e contro



- Descrizione: Atto giudiziario, in data 11.05.2017, n. 1440 di repertorio; Autorità emittente: Tribunale di Brescia, cod. fisc. 80052730175, sede Brescia (BS); Specie: Atto giudiziario; Descrizione: 614 Sentenza costitutiva di diritti reali. Nota di Trascrizione: Registro generale n. 1163, registro particolare n. 888, Presentazione n. 20 del 27.02.2019. A favore diper i diritti di 1/1 di servitù a carico del mappale n. 10498.
- Descrizione: Atto giudiziario, in data 11.05.2017, n. 1440 di repertorio; Autorità emittente: Tribunale di Brescia, cod. fisc. 80052730175, sede Brescia (BS); Specie: Atto giudiziario; Descrizione: 614 Sentenza costitutiva di diritti reali. Nota di Trascrizione: Registro generale n. 1162, registro particolare n. 887, Presentazione n. 19 del 27.02.2019. A favore di per i diritti di 1/1 di servitù.
- Descrizione: Atto giudiziario del 25.10.2022, numero di repertorio 9177; Pubblico Ufficiale: Unep Corte d'Appello di Brescia, con sede a Brescia (BS), codice fiscale 80018390171; 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 Terreni, foglio n. 1, particella n. 10500, sub. n. -, natura T - Terreno, consistenza -, comune di Darfo Boario Terme (BS) Erbanno, Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 10501, sub. n. -, natura T - Terreno, consistenza -, comune di Darfo Boario Terme (BS) Erbanno, e contro , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 10500, sub. n. -, natura T - Terreno, consistenza -, comune di Darfo Boario Terme (BS) Erbanno, Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 10501, sub. n. -, natura T - Terreno, consistenza -, comune di Darfo Boario Terme (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 6948, Registro particolare n. 5508, Presentazione n. 12 del 26.10.2022. Ulteriori informazioni: Con riferimento agli immobili al quadro "B" si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti gli accessori, dipendenze, edificazioni, ampliamenti, incluse le pertinenze ed i frutti relativi.
(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

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

Confini degli immobili: a sud-est con le particelle n. 3226, 3479, 3227 e 3228, a nord-est con le particelle n. 10499 e 10498, nord-ovest con le particelle n. 10497, 3810 e 237 e sud-ovest con le particelle n. 3810, 3787 e 3788.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risultano essere dei terreni ubicati nel comune di Darfo Boario Terme (BS) e nello specifico frazione di Erbanno in ValleCamonica, raggiungibili tramite la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola che attraverso strade comunali portano alla frazione stessa. Si accede agli immobili oggetto di stima, tramite una strada privata sulle particelle n. 10495 e 10498 gravate di servitù, collegata alla strada comunale via Carlo Magno, la quale porta nel centro abitato della frazione di Erbanno partendo dalla strada comunale via San Martino.

Nella zona, morfologicamente comparabile ad un altopiano, sono presenti terreni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e si trovano ad una quota di circa 250,00 s.l.m..

Il comune di Darfo Boario Terme, è composto da 11 frazioni: Bessimo, Boario Terme, Darfo (sede comunale), Montecchio, Erbanno, Gorzone, Corna, Fucine, Pellalepre, Angone e Capo di Lago.

Gli immobili distano circa 1,5 km. dalla stazione ferroviaria di Boario Terme, circa 2,5 km. dalla stazione ferroviaria di Darfo, circa 1,5 km. dalle Strade Statali n. 510 e n. 42 che portano al capoluogo di provincia città di Brescia e città di Bergamo dove si trova l'aeroporto di Orio al Serio. Distanza da Brescia e da Bergamo circa 60 km dove si trovano anche le varie autostrade del nord Italia.

Distano circa 6 km dall'Ospedale di Vallecamonica sito presso il comune di Esine (BS) e circa 15 km. dalla stazione sciistica di Monte Campione e circa 25 km dalla stazione sciistica di Borno.

Nell'abitato del comune di Darfo Boario Terme (BS), si trovano, il municipio, la scuola materna, primaria e superiore, negozi, alberghi, ristoranti ecc.

Gli abitanti del comune di Darfo Boario Terme (BS) risultano essere circa 15.600.

L'abitato di Darfo Boario Terme è conosciuto anche per le sue terme.

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

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

- Foglio n. 1, particella n. 10500, di 3.920,00 m²;
- Foglio n. 1, particella n. 10501, di 235,00 m².

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Darfo Boario Terme (BS), come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 13 febbraio 2023, prot. n. 5209/VI.1 (**vedasi allegato n. 5 alla presente**), gli immobili interessati dalla presente stima si trovano in zona "SP3 Verde attrezzato (Servizi da realizzare)". Inoltre l'area risulta all'interno della zona 2t,k della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T. e all'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e rischio R1 (rischio moderato) di cui al PGRA.

Art. 66 (SP) Zone per servizi

A) (SP1) Zona destinata all'istruzione

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede:

- asili nido – SP1 1;

- scuole materne – SP1 2;
- scuole elementari – SP1 3;
- scuole medie – SP1 4;
- scuole superiori – SP1 5;
- università – SP1 6;

oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione complessiva di strutture scolastiche.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

H max: 10,50 m.

RC max: 40%;

DC min : 5,00 m;

DF min : 10,00 m;

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

E' ammessa la residenza del custode nel limite del 20% della SLP con un massimo di 100 mq per struttura.

4. Edifici esistenti

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

Le aree eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variante urbanistica, in attrezzature di interesse generale.

C) (SP3) Zona destinata a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede:

- Aree verdi di quartiere – SP3 1;
 - Attrezzature sportive – SP3 2;
 - Aree verdi a servizio delle attività produttive – SP3 3;
- oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di ambiti destinati a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 6,50 m.

- R.C. max : 10%;

- D.C. min : 5,00 m;

- D.F. min : 10,00m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dal soggetto gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

I parametri specificati trovano applicazione anche per gli interventi riguardanti strutture private.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano del Governo del Territorio del comune di Darfo Boario terme (BS):

4. CLASSI DI FATTIBILITÀ

La normativa di riferimento prevede la distinzione di quattro classi di fattibilità geologica con limitazioni crescenti dalla classe 1 alla classe 4. Nell'ambito del territorio considerato sono state assegnate aree a tutte le classi di fattibilità.

4.2. - CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modificazione della destinazione d'uso che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

La classe comprende aree caratterizzate da condizioni di pericolosità morfologica di grado basso relativa a fenomeni di caduta di blocchi, a fenomeni di esondazione o colata in corrispondenza dei conoidi alluvionali, alle caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del sottosuolo, alla pendenza dei siti.

Queste situazioni rendono necessario che gli interventi da realizzare siano definiti sulla base di studi di approfondimento degli aspetti geologici con indagini specifiche da condurre valutando gli aspetti litologici, morfologici, idrogeologici, geotecniche e sismici in relazione alle indicazioni contenute nella normativa di riferimento nazionale - Norme Tecniche per le Costruzioni.

Oltre alle valutazioni di carattere generale dovrà essere dedicata particolare attenzione agli aspetti relativi ai fattori limitanti individuati in questa sede per ciascuna area e distinti nelle sottoclassi descritte nei paragrafi seguenti.

4.2.b. - Sottoclasse 2k - Aree caratterizzate da pendenza da basse a medie.

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree situate in corrispondenza dei tratti meno acclivi dei versanti, caratterizzate da pendenze comprese fra basse e medie che possono implicare limitati problemi di stabilità dei siti e delle opere in progetto.

Approfondimenti d'indagine. Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti sismici, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione, purchè con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

La realizzazione degli altri interventi dovrà essere preceduta da un'analisi geologica e geomorfologica dei settori di versante (sia a monte sia a valle) che possono determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate dalle opere o che possono risentire della realizzazione degli interventi proposti. L'estensione dell'area d'indagine dovrà essere valutata in ragione delle condizioni locali; nella relazione dovranno essere riportate le analisi di stabilità ritenute significative e proposti gli eventuali interventi di mitigazione.

4.2.g. - Sottoclasse 2t - Aree potenzialmente interessabili da esondazione e trasporto in massa su conoide con grado di pericolosità H1 (molto bassa).

Descrizione. Le aree appartenenti a questa sottoclasse sono caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica per potenziali fenomeni di esondazione e propagazione di colate detritico-fangose in corrispondenza dei conoidi alluvionali presenti nel territorio comunale; queste aree corrispondono alle zone aventi pericolosità H1 (molto bassa) così come individuate nella valutazione fatta in questa sede e rappresentate nella Carta di Sintesi (Tavola 2) e rientrano nelle zone classificate come Cn nella legenda della cartografia del P.A.I.

Approfondimenti d'indagine. Le condizioni di pericolosità riscontrate per queste aree in occasione degli eventi considerati nell'analisi morfologica sono minime e tali da consentire nuovi interventi di edificazione, ma rendono necessario il ricorso ad accorgimenti finalizzati a mitigare le condizioni di rischio.

Per quanto riguarda edifici e manufatti esistenti in queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, sono ammissibili senza integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione, purchè con tutti questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

Tutti questi interventi dovranno comunque essere condotti con il ricorso ad accorgimenti, materiali e tecnologie in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.

Per tutti gli altri interventi, in questa sede sono state definite le prescrizioni di carattere generale che dovranno essere successivamente dettagliate e verificate, in funzione delle tipologie e delle condizioni morfologiche locali, con studi specifici di carattere morfologico ed idraulico.

Prescrizioni di carattere generale per la realizzazione degli interventi.

- Realizzazione delle superfici abitabili, delle aree sede dei processi industriali e degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiale solo ad una quota indicativamente superiore al piano campagna locale di 0,5 m, da dettagliare sulla base degli studi specifici ed in riferimento a considerazioni relative alle condizioni morfologiche e topografiche locali.
- La superficie topografica adiacente agli edifici dovrà essere conformata in modo da non consentire alle acque di esondazione od alle frazioni fluide delle colate provenienti da monte di raggiungere le superfici di utilizzo.
- Locali interrati o seminterrati da destinare a cantine od autorimesse dovranno essere realizzati adottando accorgimenti costruttivi, relativi alla disposizione dei locali e delle aperture, alle reti tecnologiche, ai materiali ed alle tecniche da utilizzare, in grado di limitare le conseguenze di potenziali allagamenti sia in termini di danno materiale sia di pericolo per l'incolumità delle persone.
- Disposizione delle opere e conformazione delle superfici esterne in modo da mantenere la maggiore superficie libera possibile e da evitare l'accumulo ed il ristagno delle acque favorendone sia l'infiltrazione nel terreno sia il loro deflusso.
- Divieto di messa in opera di cisterne per carburanti, metano, GPL e prodotti assimilabili che non siano completamente interrati.
- Divieto di interventi che possano portare ad un aumento delle condizioni di pericolosità per le aree in esame e per le aree adiacenti.

***Nella tavola dei vincoli paesaggistici e zone omogenee, gli immobili oggetto di stima si trovano in classe di sensibilità .
(Vedasi allegato n. 7 alla presente).***

VINCOLI URBANISTICI O ALTRI

Non esistono vincoli urbanistici o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

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, in cui il parametro scelto è al metro quadrato.

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS)

Foglio n. 1, mappale n. 10500, come da visura catastale, Superficie mq. 3.920,00

Foglio n. 1, mappale n. 10501, come da visura catastale, Superficie mq. 235,00

Totale superficie immobili oggetto di stima mq. 4.155,00

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 15,00 per un totale di €/mq. 15,00 x 4.155,00 mq. =

€ 62.325,00 (per la quota di proprietà 1/1). **(Vedasi allegato n. 8 alla presente).**

CONCLUSIONI:

Si precisa che le particelle n. 10500 e 10501, foglio n. 1, comune di Darfo Boario Terme (BS), oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 488/2022, derivano dal frazionamento delle originarie particelle n. 3811 e 256, foglio n. 1, comune di Darfo Boario Terme (BS) (**vedasi allegato n. 1 alla presente - visure catastali**) e sulle stesse insiste un pignoramento immobiliare n. 3889 del 09.08.2013 a favore: e contro: De, in data 25.07.2013 rep. 11208/2013 (**vedasi allegato n. 3 alla presente**).

Dalla sentenza per divisione Tribunale di Brescia del 11.05.2017 rep. n. 1440, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 27.02.2019 al n. 886 di formalità alla sezione D – Ulteriori informazioni si riporta quanto segue: *“Il Tribunale di Brescia, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa o assorbita: 1. Dispone l'estromissione di.....; 2. Dichiara lo scioglimento della comunione fra, avente oggetto il terreno sito in Darfo Boario Terme (BS), già individuato catastalmente al foglio 1 mappali 229-230-256-3811, nei terreni di cui alla C.T.U. depositata in data 29 dicembre 2015; 3. Assegna il “lotto 1” identificato dai mappali 229, 230, 10494, 10495, 10496 e 10503; 4. Assegna il “lotto 2” identificato dai mappali 10497, 10498, 10499 e 10502.....; 5. Assegna il “lotto 3” identificato dai mappali 10500 e 10501 al; 6..Costituisce a carico del mappale 10495 una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mappali 10497, 10498, 10499 e 10502, nonché a favore dei mappali 10500 e 10501, così come meglio descritta e rappresentata graficamente nella C.T.U.; 7. Costituisce a carico del mappale n. 10498 una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mappali 10500 e 10501, così come meglio descritta e rappresentata graficamente nella C.T.U.; 8. Dispone che l'ipoteca giudiziale registro generale n. 1222 – registro particolare 118 – Presentazione n. 13 del 22 febbraio 2013 continui a produrre i propri effetti limitatamente agli immobili 10500 e 10501, assegnati al dividendo debitore, Si precisa che, in sede di divisione, gli originari mappali 3811 e 256 sono stati rispettivamente frazionati, come risulta dall'allegata CTU, nelle particelle: 10494, 10495, 10496, 10497, 10498, 10499, 10500 e 10501, 10502, 10503”* (**vedasi allegato n. 2 alla presente**).

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. 12 pagine compresa la copertina e da n. 8 allegati.

ALLEGATI:

1. Copia visure catastali.
2. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002) e copia delle note di trascrizione della provenienza degli immobili oggetto di stima.
3. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetti di stima.
4. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica.
6. Documentazione fotografica.
7. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vigente e relative N.T.A. della zona, copia dello studio geologico a supporto del P.G.T. (carta di fattibilità del territorio urbanizzato) e relative norme geologiche di piano e copia della sintesi delle componenti paesistiche.
8. Stima degli immobili.

Capo di Ponte, 11.04.2023

Il tecnico incaricato



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bortolo R/20".