ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

Immobili esistenti siti in via Delle Energie Rinnovabili n. 6 (località Canneto), distinti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, alla particella n. 632, sub. n. 1, 2, 3 e 4, nel comune di Cevo (BS).

ASTE GIUDIZIARIE.it

COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA

In data 16.12.2021, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 03.12.2021, relativo all'Es. Imm. n. 550/2021, 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 ……………….. contro ………………………………………, per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

- ……………………………………………………………………………… – 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 Cevo (BS);

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

Il sottoscritto geom. Bortolo Regazzoli, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, il giorno venerdì 11.02.2022 alle ore 10:30, accompagnato dal Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati nominato con ordinanza emessa dal G.E. in data 03.12.2021, si è recato sul posto prendendo visione degli immobili sia dell'esterno che dell'interno degli stessi, verificando lo stato dei luoghi ed espletando le operazioni peritali Si è potuto accedere all'immobile, in quanto era presente il [redacted] Avv. Elena Capitanio "l'immobile risulta occupato dalla …… …… ………………………………………………………………………………… . Il tutto è riportato nella relazione di primo accesso all'immobile, redatta dal Custode Giudiziario depositata in data 21.02.2022 **(Vedasi allegato 0 alla presente).**

ASTE GIUDIZIARIE.it

La perizia di stima è stata perciò redatta, prendendo visione dello stato dei luoghi interni ed esterni dell'immobile, utilizzando le piante delle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia, la documentazione depositata presso gli uffici comunali e assumendo informazioni in loco.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

Ubicazione: Comune di Cevo (BS), località Canneto, via Delle Energie Rinnovabili n. 6.

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE/COMMERCIALE:

Caratteristiche sommarie: Edificio ad uso residenziale/commerciale, disposto su due piani fuori terra; il piano terra risulta adibito a bar (lotto n. 1) e ad uso magazzino (lotto n. 2), con corte comune (bene comune non censibile ai subb. del piano terra e primo – lotto n. 1, 2 e 3), mentre il piano primo risulta adibito ad abitazione in corso di costruzione; la copertura risulta a capanna con finiture di tipo civile.

L'immobile oggetto di stima, si trova nel comune di Cevo (BS), nella periferia ad est dell'abitato in una zona artigianale; allo stesso si accede tramite la strada Provinciale n. 6 che porta all'abitato della frazione Saviore del comune di Saviore dell'Adamello (BS) e tramite una strada comunale (via Delle Energie Rinnovabili), si giunge alla corte comune dove è sito l'immobile.

L'intero fabbricato, risulta in buone condizioni, vista la conservazione dei muri perimetrali, dei serramenti esterni, della copertura, della lattoneria, delle pavimentazioni interne, in quanto lo stesso risulta essere stato edificato tra l'anno 2003-2009. Esternamente la corte comune (piazzale esterno), risulta pavimentato con asfalto.

L'immobile, interessato dalla presente stima, come evidenziato dalle planimetrie catastali **(Vedasi allegato n. 1 alla presente)**, risulta composto da:

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 1 (lotto n. 1):

piano terra: bar, n. 2 bagni, disimpegno e centrale termica.

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2 (lotto n. 2):

piano terra: magazzino.

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3 (lotto n. 3):

piano primo: in corso di costruzione.

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 4:

piano terra: corte comune ai subb. n. 1, 2 e 3.

Dal sopraluogo effettuato, si evidenzia che sul lato ovest dell'immobile è stato realizzato un vano, utilizzato come ulteriore spazio nella gestione del bar esistente. Tale vano, a seguito di ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Cevo (BS), risulta essere stato realizzato senza titoli autorizzativi, quindi ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia e ai sensi dell'articolo n. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 dove è consentita la sanatoria solo per di abusi di lieve entità, cioè senza creazione di superfici o volumi, e verificato che lo stesso non rientra nella casistica sopra riportata per le sue dimensioni e perché realizzato dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 42/2004, si conclude che non essendo sanabile, l'immobile dovrà essere demolito.

Si segnala che all'interno dell'attuale magazzino autorizzato, è stato realizzato un vano utilizzato come cucina a servizio dell'attività, un w.c. del personale, un atrio di collegamento tra il magazzino stesso e gli spazi sopra citati e una scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo in corso di costruzione, autorizzato come abitazione dell'immobile. Inoltre sono state riscontrate piccole difformità nelle tramezze interne, nelle

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4e2330bc3fe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altezze dei vani, nelle aperture esterne e parti delle opere esterne (muretti di recinzione, pavimentazioni, cancelli d'ingresso, ecc. non sono stati realizzati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per quanto sopra esposto si possono determinare le seguenti spese per la regolarizzazione edilizia degli immobili oggetto di stima:

- Demolizione di vano sul lato ovest del fabbricato, realizzato senza autorizzazioni

  €/corpo 4.000,00

- Per la regolarizzazione delle opere intere difformi dalle autorizzazioni edilizie, si necessita di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, con acquisizione delle autorizzazioni degli enti sovra comunali (Parco dell'Adamello) e della variazione finale delle schede catastali attuali *(si evidenzia che è possibile sanare l'ampliamento dei locali utilizzati per la gestione bar (cucina e w.c. personale) in quanto dalle precedenti autorizzazioni edilizie si ha la possibilità di un ulteriore aumento di circa 10 mq., inferiore a quanto realizzato):*

  Oblazione della S.C.I.A. in sanatoria €/corpo 516,00

  Spese tecniche per S.C.I.A. in sanatoria, comprensiva di ottenimento autorizzazione Parco dell'Adamello €/corpo 4.000,00

- Variazione catastale a seguito di regolarizzazione con S.C.I.A. in sanatoria:

  Spese tecniche per variazione catastale €/corpo 1.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data della costruzione e autorizzazioni edilizie: dalla verifica degli atti depositati presso il comune di Cevo (BS) (titoli autorizzativi con varianti in corso d'opera e agibilità), gli immobili oggetto della presente stima, risultano essere stati realizzati tra anni 2003 e 2009 con una variante nell'anno 2014 relativa ad opere di manutenzione straordinaria sull'immobile censito al foglio n. NCT/25, mapp. n. 632, sub. n. 3 al lotto n. 3 in corso di costruzione, ma mai eseguite (**Vedasi allegato n. 2 alla presente**).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Provenienza:

Trascrizioni:

- Descrizione: Atto pubblico amministrativo, del 11.06.203, n. 457 di repertorio, Pubblico Ufficiale o Autorità emittente Orizio Fabrizio Andrea, cod. fisc. RZOFRZ54P15A293H con sede a Cevo (BS); Specie: atto tra vivi; descrizione 112 compravendita a favore di ………………………………………………………………………………………, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 516, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 67 centiare, Cevo (BS), per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'unità negoziale n. 2: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 541, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 24 centiare Cevo (BS), per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'unità negoziale n. 3: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 547, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 3 are 9 centiare, Cevo (BS), e contro ……………………………………………… ………………………………………per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4a2330bc3fe
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 516, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 67 centiare, Cevo (BS), per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'unità negoziale n. 2: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 541, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 24 centiare Cevo (BS), per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'unità negoziale n. 3: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 547, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 3 are 9 centiare, Cevo (BS). Nota di Trascrizione Registro Generale n. 4564, Registro Particolare n. 3449, Presentazione n. 26 del 02.07.2003. **(Vedasi allegato n. 3 alla presente).**

– *Iscrizioni/trascrizioni:*

iscrizioni:

- Descrizione: atto notarile pubblico, in data 12.05.2006, n. 103160/26645 di repertorio, Notaio Gregorini Graziella, cod. fisc. GRGGZL54A59L816V, con sede a EDOLO (BS); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 176 Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, a favore di in qualità di - ……………………………………………………………………………, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 516, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 67 centiare, località Canneto comune di Cevo (BS), Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 541, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 24 centiare, località Canneto comune di Cevo (BS), Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 547, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 3 are 9 centiare, località Cenneto comune di Cevo (BS) e contro in qualità di – ……………………………………………………………………………………, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1: Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 516, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 67 centiare, località Canneto comune di Cevo (BS), Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 541, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 24 centiare, località Canneto comune di Cevo (BS), Catasto Terreni, foglio n. 25, particella n. 547, sub. -, natura T-Terreno, consistenza 3 are 9 centiare, località Cenneto comune di Cevo (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 4298, Registro particolare n. 646, Presentazione n. 9 del 29.05.2006.

- Descrizione: atto notarile pubblico, in data 26.02.2015, n. 4899/4242 di repertorio, Notaio Sarotti Francesca, cod. fisc. SRTFNC74R68I628M, con sede a CEDEGOLO (BS); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 0176 Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, 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 Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 1, natura C1 - Negozi e Botteghe, consistenza 52 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4a2320bc3dc
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2, natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, consistenza 108 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3, natura F3 – Unità in Corso di Costruzione, consistenza -, località Canneto, numero civico -, piano T 1, comune di Cevo (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 Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 1, natura C1 - Negozi e Botteghe, consistenza 52 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2, natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, consistenza 108 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3, natura F3 – Unità in Corso di Costruzione, consistenza -, località Canneto, numero civico -, piano T 1, comune di Cevo (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 1062, Registro particolare n. 131, Presentazione n. 12 del 04.03.2015.

trascrizioni:

- Descrizione: atto giudiziario del 24.08.2021, numero di repertorio 6124; Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. 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 Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 1, natura C1 - Negozi e Botteghe, consistenza 52 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2, natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, consistenza 108 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3, natura F3 – Unità in Corso di Costruzione, consistenza -, località Canneto, numero civico -, piano T 1, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 4, natura E - Ente Comune, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (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. 25, particella n. 632, sub. n. 1, natura C1 - Negozi e Botteghe, consistenza 52 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2, natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, consistenza 108 metri quadri, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3, natura F3 – Unità in Corso di Costruzione, consistenza -, località Canneto, numero civico -, piano T 1, comune di Cevo (BS), Catasto Fabbricati, sezione

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e2ba277046f0d5c4a2330bc3fe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 4, natura E - Ente Comune, località Canneto, numero civico -, piano T, comune di Cevo (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 6969, Registro particolare n. 5456, Presentazione n. 4 del 14.10.2021.

Si allega alla presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto "Necessario e Funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002) dove si evidenziano provenienze e formalità e le variazioni catastali dell'ultimo ventennio. **(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 oggetti di stima (vedasi Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione) e visura camerale della società ……………………………………………………., con evidenziata lo stato di attività della stessa "inattiva" **(Vedasi allegato 5 alla presente).**

Dati catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Cevo (BS).

Intestazione:

………………………………………………………………………… – proprietà per 1/1;

- Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. N. 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 52 m2, Rendita: Euro 534,43; località Canneto, Piano T; dati di superficie: Totale 57 m2;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. N. 2, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 108 m2, Rendita: Euro 122,71; località Canneto, Piano T; dati di superficie: Totale 117 m2;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. N. 3, Categoria F/3; località Canneto, Piano T-1;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. N. 4, località Canneto, Piano T; Bene comune non censibile.

(Vedasi allegato n. 6 alla presente).

Confini dell'immobile: a sud con la strada comunale via Delle Energie Rinnovabili, ad ovest in parte con un'area di proprietà comunale ed in parte con un relit strad cosi definito catastalmente, a nord con terreni altra proprietà e ad ovest in parte con un'area di proprietà comunale ed in parte con un relit strad cosi definito catastalmente.

Materiali usati nella costruzione degli immobili oggetto di stima:

- Muri in mattoni intonacati.
- Tetto in legno, con copertura in lamiera preverniciata color testa di moro.
- Canali scossaline e pluviali in lamiera preverniciata.

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4a2320bc3fe
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Serramenti esterni ed interni in legno.
- Balconi in cemento armato.
- Pavimenti interni in piastrelle (bar) e in battuto di cemento (magazzino).
- Radiatori in alluminio.
- Caminetto interno.
- Pavimentazione esterna con asfalto.
- Muri in pietra di perimetro della proprietà.

(Vedasi allegato n. 7 alla presente).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risulta essere un immobile ubicato nel comune di Cevo (BS), raggiungibile tramite la Strada Provinciale n. 6 che collega l'abitato di Cedegolo (BS) alla frazione Saviore del comune di Saviore dell'Adamello (BS), passando dalla frazione di Andrista, Fresine e dall'abitato di Cevo (BS). Allo stesso, poi si giunge tramite la strada comune via Energia Delle Rinnovabili (località Canneto)

Nella zona, sorgono edifici simili a quello interessato dalla presente perizia di stima.

Il comune di Cevo (BS), si compone da più frazioni: Andrista, Fresine, Isola e lo stesso abitato di Cevo (BS).

L'immobile dista circa 11 chilometri dalla stazione ferroviaria e dalla Strada Statale n. 42 (poi n. Strada statale n. 510), che conducono 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 95 km dove si trovano anche le varie autostrade del nord Italia.

Dista circa 35 km dall'Ospedale di Vallecamonica sito presso il comune di Esine (BS), circa 25 km dall'ospedale di Edolo (BS) e circa 40 km. dalla stazione sciistica di Ponte di Legno (BS).

Nell'abitato del comune di Cevo (BS), si trovano, il municipio, la secondaria di primo grado, l'ufficio postale, negozi, alberghi, ristoranti ecc.

Gli abitanti del comune di Cevo (BS) risultano essere circa 830.

Il comune di Cevo (BS) si trova in zona climatica F ed in zona sismica 3.

Il paese si trova nella val Saviore, una vallata laterale alla valle Camonica. La caratteristica principale è il suo paesaggio, ottimo per fare trekking scegliendo tra percorsi tranquilli per famiglie e bambini o il percorso vita in pineta. Inoltre è possibile anche una visita alle malghe dove si possono assaggiare prodotti locali, un giro sul dosso Androla per vedere la croce del papa, il Museo storico, il laghetto per la pesca sportiva.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è così *suddiviso:*

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 1 – bar (lotto n. 1):

piano terra accessibile dalla strada comunale (via Delle Energie Rinnovabili) e attraverso la corte comune censita al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 4 di mq. 195,00 si entra nel bar: bar di mq. 40,50, n. 2 bagni e anti-bango di mq. 5,04 e

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4a2330bc3ffe
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 3,46, disimpegno di mq. 7,00, centrale termica di mq. 5,60, cucina di mq. 7,30, w.c. di mq. 2,40.

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2 – magazzino (lotto n. 2):

piano terra accessibile dalla strada comunale (via Delle Energie Rinnovabili) e attraverso la corte comune censita al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 4 di mq. 195,00 si entra nel magazzino: magazzino di mq. 87,00 e disimpegno di mq. 6,40.

Sezione Urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3 – appartamento in corso di costruzione (lotto n. 3):

piano primo accessibile dalla strada comunale (via Delle Energie Rinnovabili) e attraverso la corte comune censita al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 4 di mq. 195,00 e una scala esclusiva di collegamento tra il piano terra e il piano primo si entra nell'appartamento in corso di costruzione: appartamento in corso di costruzione mq. 94,34, con relative terrazze e scala di accesso 56,10 di mq.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Cevo (BS), gli immobili interessati dalla presente stima si trovano in zona "Ambiti Artigianali – Industriali Consolidati.

ART. 126. AMBITI ARTIGIANALI – INDUSTRIALI CONSOLIDATI

126.1. Descrizione

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

126.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia;
e) ristrutturazione urbanistica;
f) nuova costruzione;
g) demolizione;
h) ricostruzione;
i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 18 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

126.3. Modalità di intervento

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

• coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
• migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
• favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
• riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipomorfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba277046f0d5c4a2330bc3fe
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

126.4. Criteri e prescrizioni generali

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.

2. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

4. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.

5. Qualsiasi intervento edilizio che comporti importanti movimentazioni di terreno, dovrà essere preceduto da una perizia asseverata redatta da tecnico abilitato circa la situazione idrologica, geotecnica e geologica del sito. Il progetto per il permesso di costruire dovrà essere corredato dal piano di riassetto ambientale desumibile dalla perizia sopra citata.

6. È consentita la realizzazione di strutture multipiano.

7. Gli ambiti individuati nell'elaborato "01c Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

126.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 9 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: ATTIVITÀ SECONDARIE (Artigianato)

Destinazioni complementari: RESIDENZA (Residenza di servizio) – ATTIVITÀ SECONDARIE (Artigianato di servizio - Depositi e magazzini) - ATTIVITÀ TERZIARIECOMMERCIO (Esercizi di vicinato - Medie strutture di vendita – Commercio specializzato nella vendita di generi atipici - Bar e ristoranti - Discoteche) – ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI (Uffici, studi professionali e medici - Laboratori) – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (Attrezzature private – Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale - Impianti tecnologici).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

• RESIDENZA (Residenza di servizio) è di 150 mq di Slp per alloggio, per un massimo di 1 alloggio, a disposizione del personale gerente, del proprietario o del personale di custodia;

• ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% di Slp.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 9 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

126.6. Disciplina della perequazione, compensazione, incentivazione, riqualificazione dei NAF e edifici di interesse storico/architettonico

1. Si applicano le norme previste agli articoli:

• ART. 82 "PEREQUAZIONE"

• ART. 83 "COMPENSAZIONE"

• ART. 84 "INCENTIVAZIONE" solo per quanto riguarda il bonus urbanistico.

L'incremento è da calcolare sulla Slp.

• ART. 86 "REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI"

2. L'incremento edificatorio massimo da utilizzarsi all'interno dell'ambito non potrà superare il 15% della Slp prevista.

126.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti artigianali - industriali consolidati
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,8 mq/mq (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura	%	50% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	20% (esistente se <)
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m	13,50 m (esistente se >)
Dc	Distanza minima delle costruzioni		

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99a9ba27704650d5c4a2320bc3ff
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 m (esistente se <)
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 15 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	H e comunque mai minore di 10,00 m (esistente se <)

126.8. Parcheggi privati
1. Si faccia riferimento all'ART. 17 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

126.9. Servizi minimi
1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".
2. Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

126.10. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile
1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 10 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nell'art.126.5 "Destinazioni d'uso".

126.11. Recinzioni
1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "RECINZIONI".

126.12. Muri di sostegno
1. Si faccia riferimento all'ART. 13 "MURI DI SOSTEGNO".

Nello studio geologico a supporto del Piano del Governo del Territorio del comune di Cevo (BS), l'immobile si trova in ***classe di fattibilità 4 – fattibilità con gravi limitazioni****.*

2.3 CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
La classe 4 comprende le zone nelle quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) delle l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.
All'interno della classe di fattibilità 4 sono state individuate la sottoclassi **4Fa, 4 Fq 4a, 4Ca, 4R**, 4v nella quale vigono, oltre a quanto già sopra specificato per la classe 4, anche le prescrizioni di seguito riportate:
Nelle sottoclassi **4Fa** (aree che presentano problematiche connesse alla presenza di frane attive). Per questa classe si farà espresso riferimento alle norme tecniche di attuazione del PAI relativamente alle aree denominate "Fa" frana attiva. Sono pertanto esclusivamente consentiti (opere consentite):
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 [dell'art. 27, comma 1, della l.r. 12/05];

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba2770485d5c4a2332bc3de
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- 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 con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per la sottoclasse 4Fa (frane attive) si dovrà fare inoltre riferimento, ove più restrittivo, all'art. 9 comma 2 delle N.d.A. del PAI.

Nelle sottoclassi **4Fq** (aree che presentano problematiche connesse alla presenza di frane quiescente) risultano esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 [dell'art. 27, comma 1, della l.r. 12/05];
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 [dell'art. 27, comma 1, della l.r. 12/05], senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- 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 con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- l'adeguamento e l'ampliamento funzionale di impianti di trattamento delle acque reflue esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.
- il recupero edilizio di cascine/baite/ruderi/fabbricati rurali con possibilità di cambio di destinazione d'uso che preveda la permanenza non continuativa ma solamente saltuaria di persone, compatibilmente con le norme del Piano di Governo del Territorio.

Per la sottoclasse 4Fq (frane quiescenti) si dovrà fare inoltre riferimento, ove più restrittivo, all'art. 9 comma 3 delle N.d.A. del PAI.

Nella sottoclasse 4R (fasce di rispetto del reticolo idrico) valgono le prescrizioni e le indicazioni riportate nel Regolamento di Polizia Idraulica dello "Studio per la definizione del Reticolo Idrico Minore e le rispettive fasce di rispetto in osservanza della D.G.R. n.VII/7868 del 25 gennaio 2002 e successive modifiche (D.G.R. n. VII/13950 del 1 Agosto 2003)".

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4a2320bc3fe
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si tenga comunque in considerazione che, vista la scala di rappresentazione grafica, l'estensione delle aree inserite nella sottoclasse **4R** nella cartografia è da considerarsi indicativa, e deve essere verificata di volta in volta con accertamenti locali di adeguato dettaglio.

Nella sottoclasse 4v (aree che presentano problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti) risultano esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 [dell'art. 27, comma 1, della l.r. 12/05];
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 [dell'art. 27, comma 1, della l.r. 12/05], senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- 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 con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- l'adeguamento e l'ampliamento funzionale di impianti di trattamento delle acque reflue esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nella sottoclasse **4Ca** (aree che presentano problematiche connesse alla presenza di conoide attiva non protetta). Per questa classe oltre che alle presenti norme si farà espresso riferimento alle norme tecniche di attuazione del PAI relativamente alle aree denominate "Ca" conoide attiva non protetta.

Sono esclusivamente consentiti (opere consentite):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a,b,c della L.5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a mitigare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda del reticolo individuato nel DGR 25/1/2002 e ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- 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 con lo stato di

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704650d5c4a2330bc3dc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dissesto esistente validato dall'Autorità Competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nella carta delle classi di sensibilità paesistica, l'immobile oggetto di stima si trova in classe 3 – Sensibilità paesistica media.
(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili oggetto di stima, 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. 1.469,07 (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 Delle Energie Rinnovabili n. 6 (località Canneto), nel comune di Cevo (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 1, al piano terra risulta di **Euro 52.661,55** (per la quota di proprietà di 1/1 ……………………………………………………….).
- Il valore dell'immobile (Lotto n. 2), come da stima allegata, sito in via Delle Energie Rinnovabili n. 6 (località Canneto), nel comune di Cevo (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 2, al piano terra risulta di **Euro 34.689,89** (per la quota di proprietà di 1/1 ……………………………………………………….).
- Il valore dell'immobile (Lotto n. 3), come da stima allegata, sito in via Delle Energie Rinnovabili n. 6 (località Canneto), nel comune di Cevo (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 25, particella n. 632, sub. n. 3, al piano primo risulta di **Euro 46.207,92** (per la quota di proprietà di 1/1 …………………………………………………..).

(Vedasi allegato n. 9 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. 15 pagine compresa la copertina e da n. 10 allegati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8b6d99e9ba27704850d5c4c2330bc3fe
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

0. Verbale di primo accesso.
1. Copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima.
2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Cevo (BS).
3. Copia della nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di stima.
4. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sull'immobile oggetto di stima, e certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto "Necessario e Funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002).
5. Visura camerale e dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato.
6. Copia visure catastali.
7. Documentazione fotografica.
8. 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.
9. Stima degli immobili.

Capo di Ponte, 06.04.2022 Il tecnico incaricato

COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009