

PERIZIA DI STIMA

Immobili siti in via Nazionale n. 507 E-F, distinti al
catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio
n. 47, alla particella n. 372, sub. n. 43 e 128 nel
comune di Corteno Golgi (BS).



PERIZIA DI STIMA

In data 16.10.2025, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 03.10.2025, relativo all'Es. Imm. n. 296/2025, il sottoscritto Geom. BORTOLO REGAZZOLI, nato a Berzo Demo (BS) il 14.06.1951, (cod. fisc. RGZBTL51H14A816J), residente a Berzo Demo (BS) in via Ruk n. 36, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4740 dall'anno 2000 e Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 354, libero professionista con studio a Capo di Ponte (BS) in via Sebastiano Briscioli n. 7 (tel. 0364331267 – fax 0364680022), ha prestato giuramento ha prestato giuramento telematico con firma certificata, presso il TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella causa promossa da contro il, per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Corteno Golgi (BS) per il 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 Provinciale - Territori;
- b) valutazione e interpretazione del materiale così raccolto, informazioni assunte in loco, misurazioni e documentazione rilasciata dal comune di Corteno Golgi (BS);
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

In data 28.10.2025 a seguito di avviso, si sono svolte presso gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 296/2025 le operazione peritali (verifica dello stato dei luoghi, presa visione e misurazione dell'esterno e dell'interno degli immobili stessi) con la presenza del Custode Giudiziario e del proprietario dell'immobile.

La perizia di stima, è stata perciò redatta, utilizzando le piante delle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia, la documentazione depositata presso gli uffici comunali, la verifica con misurazione dei vani interni ed esterni e assumendo informazioni in loco.

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

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI 'IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Ubicazione: Comune di Corteno Golgi (BS), via Nazionale n. 507-E/F.

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE – Sezione Urbana NCT, Foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43 e 128:

Caratteristiche sommarie: Edificio residenziale, disposto su cinque piani fuori terra e tre in parte entroterra. Il piano terzo seminterrato dove si trova il sub. n. 128 oggetto di stima, risulta adibito a cantine e box; il piano primo dove si trova il sub. n. 43 oggetto di stima, risulta adibito ad abitazioni residenziali; gli altri piani risultano in adibiti a cantine, box e abitazioni (residenziale).

Si accede agli immobili censiti alla sezione urbana NCT, al foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43 e 128 da via Nazionale (Strada Statale n. 39, strada che collega la Valle Camonica con la Valtellina transitando dal Passo Aprica), transitando su aree di altre proprietà, ma di fatto parcheggi pubblici e strada comunale via Baradello. I vari piani risultano collegati tra loro da scale interne.

Le finiture interne sono di tipo civile in buone condizioni, vista la conservazione dei muri perimetrali, dei serramenti esterni, dei pavimenti, della copertura, della lattoneria, delle pavimentazioni interne ed esterne.

Dal sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità:

L'immobile censito al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, presenta le seguenti difformità:

- l'altezza interna risulta essere di mt. 2,52 anziché di mt. 2,55, come da elaborati grafici depositati presso il comune di Corteno Golgi (BS) e 2,50 mt. come riportato nella scheda catastale;

- la porta dalla quale si accede al terrazzo risulta avere una larghezza inferiore a quanto riportato negli elaborati grafici depositati presso il comune di Corteno Golgi e come riportato nella scheda catastale;

- inoltre si necessita la posa di una porta tra il vano ingresso e il soggiorno-camera, al fine di creare un antibagno come da Regolamento d'Igiene Tipo.

L'immobile censito al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 128, presenta le seguenti difformità:

- l'accesso al vano cantina si trova sul corridoio censito al sub. n. 174 e non dal sub. n. 176 come riportato negli elaborati grafici depositati presso il comune di Corteno Golgi (BS); nella scheda catastale l'ingresso è stato riportato correttamente.

Parte delle difformità sopra esposte rientrano nella casistica dell'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, modificato con i commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024., quindi non necessitano di sanatoria, mentre la difformità della porta di accesso al balcone (sub. n. 43) necessita di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

Gli immobili oggetto di stima, si trovano in vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ma la regolarizzazione delle difformità esposte (porta

di accesso sul balcone), non necessitano di autorizzazione della Soprintendenza perché rientrano nella casistica DPR n. 31/2017 "Allegato A" – A.2

L'oblazione e le spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità si possono riassumere in € 516,00 (oblazione) + € 50,00 (diritti di segreteria) + 1.200,00 € (spese tecniche) per un totale di € **1.766,00.**

Gli immobili, interessati dalla presente stima, come evidenziato dalle planimetrie catastali (**Vedasi allegato n. 1 alla presente**), risultano composti da:

Sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 373, sub. n. 43:

piano primo: Soggiorno-camera, angolo cottura, bagno e balcone;

Sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 373, sub. n. 128:

piano terzo seminterrato: cantina;

Data della costruzione e autorizzazioni edilizie:

con concessione edilizia con contributo registro costruzioni n. 14/84 del 20.04.1984 veniva costruito parte del complesso immobiliare, modificato poi con una concessione edilizia con contributo di variante registro costruzioni n. 36/84 del 26.10.1984 alla C.E. originaria sopra citata; con concessione edilizia con contributo n. 542 del 10.10.1995 (P.E. n. 566) venne depositata un'ulteriore variante alla originaria C.E. n. 14/84, seguita poi da una concessione edilizia con contributo n. 580 del 11.03.1996 (P.E. n. 1065) di variante alla C.E. n. 542 del 10.10.1995 sopra citata.

In data 04.03.2022 con prot. n. 1361 è stata depositata una CILAS-SUPERBONUS.

In data 03 marzo 2009 è stato rilasciato il certificato di Agibilità riferito alle Concessioni Edilizie n. 542 del 10.10.1999, n. 580 del 11.03.1995 che interessano gli immobili oggetto di stima e Concessione Edilizia n. 847 del 02.01.1999 che non interessa gli immobili oggetto di stima).

Altri titoli edilizi rilasciati che interessano parte del complesso immobiliare, ma nello specifico non gli immobili oggetto di stima sono: Concessione Edilizia n. 847 del 02.01.1999 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 01.06.2023 prot. n. 3764.

(Vedasi allegato n. 2 alla presente).

Provenienza:

Come da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 DPR 115/2002).

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Lotito Luigi, Notaio in Sora, del 14.03.2011, rep. 2164/940, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 18.03.2011 al n. 1172 di formalità; **favore:**
..... per il diritto di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica, in data 14.03.2011, n. di repertorio 2164/940; Notaio Lotito Luigi, codice fiscale LTTLGU68D16D810X, sede Sora (FR); Specie atto

tra vivi, descrizione 112 Compravendita a favore in qualità di acquirente per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 2 vani, indirizzo via Nazionale n. -, piano 1, comune di Corteno Golgi (BS) e Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, subalterno n. 128, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 3 m2, indirizzo via Nazionale n. -, piano S3, comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di venditore, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 2 vani, indirizzo via Nazionale n. -, piano 1, comune di Corteno Golgi (BS) e Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, subalterno n. 128, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 3 m2, indirizzo via Nazionale n. -, piano S3, comune di Corteno Golgi (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 1628, registro particolare n. 1172, Presentazione n. 16 del 18.03.2011.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni:

..... (di seguito indicata anche parte alienante o venditrice), come sopra rappresentata, cede e trasferisce al..... (di seguito indicato anche quale parte acquirente), che in buona fede accetta ed acquista i seguenti beni immobili, siti nel comune di Corteno Golgi (BS), località "Cantù", via Nazionale s.n.c., e più precisamente: 1) Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da vani 2 (due) catastali, confinante con muro planimetrie, parti comuni, subalterno 42, salvo altri confini, identificata al catasto fabbricati del comune di Corteno Golgi come segue: - sezione urbana NCT, foglio 47, particella 372, sub. 43, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 (due) vani, rendita euro 134,28 (centotrentaquattro virgola ventotto), indirizzo via Nazionale piano 1, utilità comuni: sez. urb.: NCT foglio: 47 particella: 372 sub.: 151 sez. urb.: NCT foglio: 47 particella: 372 sub.: 153, intestato a, come sopra generalizzata, proprietà per 1/1. Detta unità immobiliare urbana, come sopra individuata, appare graficamente rappresentata nella planimetria presentata presso catasto edilizio urbano comune di Corteno Golgi in data 6 agosto 1997, prot. EO 4119/97. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della L. 27 febbraio 1985, n. 52, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria dell'unità immobiliare urbana, come sopra individuati, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale ai sensi della vigente normativa; 2) Annesso locale adibito a cantina, posto al piano seminterrato terzo, della consistenza catastale di 3 (tre) metri quadrati, confinante con parti comuni a più lati, subalterno 127, salvo altri confini, identificato al catasto fabbricati del comune di Corteno Golgi come segue: - sezione urbana NCT, foglio 47, particella 372, sub. 128, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 (tre) metri quadrati, rendita euro 8,37 (otto virgola trentasette), indirizzo via Nazionale piano S3, utilità comuni: sez. urb.: NCT foglio: 47 particella: 372 sub.: 149 sez. urb.: NCT foglio: 47 particella: 372 sub.: 151, intestato a, come sopra generalizzata, proprietà per 1/1. Detta unità immobiliare urbana, come sopra individuata, appare graficamente rappresentata nella planimetria presentata presso il catasto edilizio urbano comune di Corteno Golgi in data 6 agosto 1997, prot. EO 4119/97. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della L. 27 febbraio 1985, n. 52, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria dell'unità immobiliare urbana, come sopra individuati, sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Art. 2 – precisazioni dell'oggetto – Quanto trasferito con presente atto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e consistenza giuridica in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e con tutti i diritti attivi e passivi che emergono dai titoli di provenienza, di cui in prosieguo, e dal

legittimo possesso, dichiara la parte venditrice, come rappresentata, che sono comprese nella vendita, ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui quanto oggetto della presente vendita costituisce parte, così come meglio riportato nell'atto recante del firme autenticate dal dottor Francesco Surace, Notaio in Sondrio, in data 13 settembre 1997, repertorio n. 120740 – raccolta n. 9976, registrato a Sondrio il 25 settembre 1997 al n. 1112, serie 2V, trascritto in Breno l'8 ottobre 1997 al n. 4132 registro Particolare. La presente compravendita comprende inoltre tutti i diritti ed obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dalla Legge e dal regolamento di condominio, che, unitamente alle relative tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto in autentica del dottor Lucia Balconi, notaio in Sondrio, in data 12 agosto 1997, rep. n. 101144/6302, registrato a Sondrio il 21 agosto 1997 al n. 1014, serie 2V, e trascritto a Breno il 3 settembre 1997 al n. 3893 Reg. Part. E che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

– Iscrizioni/trascrizioni:

Iscrizioni:

- Descrizione: Atto notarile pubblico, in data 30.10.2008, numero di repertorio 12274/3294; Notaio: Vanghetti Valerio, cod. fisc. VNGVLR66A01H501S, con sede ad Ausonia (FR); Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca volontaria, derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di in qualità di Creditore ipotecario , domicilio fiscale eletto - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana -, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza -, indirizzo via Nazionale n. snc, comune di Corteno Golgi (BS) e Catasto Fabbricati, sezione urbana -, foglio n. 47, particella n. 372, subalterno n. 128, natura C2 – magazzini e locali deposito, consistenza 3 m2, indirizzo via Nazionale n. snc, comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di debitore ipotecario, , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana -, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza -, indirizzo via Nazionale n. snc, comune di Corteno Golgi (BS) e Catasto Fabbricati, sezione urbana -, foglio n. 47, particella n. 372, subalterno n. 128, natura C2 – magazzini e locali deposito, consistenza 3 m2, indirizzo via Nazionale n. snc, comune di Corteno Golgi (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 8079, registro particolare n. 1066, Presentazione n. 67 del 06.11.2008.

trascrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario, in data 23.07.2025, Numero di repertorio 8136; Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte d'Appello di Genova, cod. fisc. 80041970106, con sede a Genova (GE); Specie: Atto esecutivo o cautelare, Descrizione 726 Verbale di pignoramento immobili a favore in qualità di favore per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 2 vani, indirizzo via Nazionale n. -, piano 1, comune di Corteno Golgi (BS) e Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47,

particella n. 372, subalterno n. 128, natura C2 – Magazzini e locali deposito, consistenza 3 m2, indirizzo via Nazionale n. -, piano S3, comune di Corteno Golgi (BS) e contro in qualità di contro,.....

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1: Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 2 vani, indirizzo via Nazionale n. -, piano 1, comune di Corteno Golgi (BS) e Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, subalterno n. 128, natura C2 – Magazzini e locali deposito, consistenza 3 m2, indirizzo via Nazionale n. -, piano S3, comune di Corteno Golgi (BS).. Nota di trascrizione: Registro generale n. 5738, registro particolare n. 4599, Presentazione n. 1 del 21.08.2025.

(Vedasi allegato n. 4 alla presente).

Sugli immobili oggetto di stima, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate allegata, non risultano registrati contratti di locazione o comodati.

(Vedasi allegato 6 alla presente).

Dati catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Corteno Golgi (BS).

Intestazione:

..... – Diritto di proprietà 1/1;

- Sezione Urbana NCT, Foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2 vani, Dati di superficie: Totale 34 m2, Totale escluse aree scoperte: 32 m2, indirizzo via Nazionale n. 507-E/F, piano 1, Rendita Euro 160,10;

L'unità ha il diritto ai seguenti beni comuni:

- Sez. Urb. NCT Foglio 47 Particella 372 Subalterno 149 (BCNC)
- Sez. Urb. NCT Foglio 47 Particella 372 Subalterno 150 (BCNC)
- Sez. Urb. NCT Foglio 47 Particella 372 Subalterno 151 (BCNC)
- Sez. Urb. NCT Foglio 47 Particella 372 Subalterno 153 (BCNC)

- Sezione Urbana NCT, Foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 128, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 m2, dati di superficie: totale 4 m2, Indirizzo via Nazionale, piano S3, Rendita Euro 8,37;

L'unità ha il diritto ai seguenti beni comuni:

- Sez. Urb. NCT Foglio 47 Particella 372 Subalterno 149 (BCNC)
- Sez. Urb. NCT Foglio 47 Particella 372 Subalterno 151 (BCNC)

(Vedasi allegato n. 5 alla presente).

Confini degli immobile:

Gli immobili si trovano all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Airone"; L'immobile al piano primo censito alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43, confina sul lato est con una scala e corridoio comune censiti alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 151, sul lato sud con un corridoio comune censito alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 153, sul lato ovest con un'unità immobiliare di altra proprietà

censita alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 42 e sul lato nord si affaccia con il balcone su un giardino di altra proprietà censita alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 34;

L'immobile al piano terzo seminterrato censito alla sez. urb. NCT, fogliu n. 47, particella n. 372, sub. n. 128, confina sul lato est con un corridoio censito alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 176, sul lato sud con un corridoio censito alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 174, sul lato ovest con una cantina di altra proprietà censita alla sez. urb. NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 127 e sul lato nord con il terreno in quanto lato completamente interrato.

Materiali degli immobili oggetto della presente stima:

- Copertura lamiera preverniciata e struttura in legno.
- Solai in latero-cemento.
- Muri in mattoni.
- Esternamente i muri sono rivestiti con isolamento a cappotto e tinteggiati.
- Canali scossaline e pluviali in lamiera preverniciata.
- Serramenti esterni in pvc.
- Boiler elettrico per acqua calda sanitaria.
- Riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio a parete.
- Pavimento interno e balcone in piastrelle.
- Bacone in cls con ringhiera in ferro.
- Pavimentazione scale e corridoi parti comuni in piastrelle.
- Porta cantina in ferro zincato.
- Pavimentazione cantina e camminamenti comuni piano seminterrato terzo in battuto di cemento.
- Pavimentazioni scale e corridoi parti comuni in piastrelle.

(Vedasi allegato n. 7 alla presente).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risultano essere degli immobili all'interno di un complesso immobiliare residenziale denominato "residenza Airone" ubicato nel comune di Corteno Golgi (BS), comune che si compone di 12 frazioni compreso il capoluogo Corteno Golgi: San Pietro, Fucine-Les, Galleno, Pisognetto, Ronco, Lombro, Doverio, Megno, Santicolo, Sant'Antonio e Piazza; lo stesso si trova nella frazione di San Pietro in via Nazionale n. 507-E/F, strada che porta al Passo Aprica che dista circa un paio di chilometri, ed è raggiungibile tramite la Strada Statale n. 39 che da Edolo (BS) porta a Tirano (SO) e si trova a circa 110 km. da Brescia, capoluogo di provincia.

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

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

Gli abitanti del comune risultano essere circa 1950, dati dalla somma della popolazione delle varie frazioni.

La frazione di San Pietro e gli stessi immobili oggetto di perizia di stima, risultano poco distanti dagli impianti sciistici dell'Aprica.

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

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

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono così suddivisi:

Via Nazionale n. 507-E/F – Corteno Golgi (BS);

Sezione Urbana NCT, Foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43 - (immobile A/2 – Abitazione di tipo civile) Lotto n. 1:

piano primo h = 2,52 mt. di mq. 25,60 accessibile dalla comune censita alla Sezione Urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 149, atrio e scala comuni sub. n. 151 e disimpegno sub. n. 153: .

Sezione Urbana NCT, Foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 128 - (immobile C/2 – Magazzini e locali deposito (cantina)) Lotto n. 2:

piano terzo seminterrato h = 2,50 mt. di mq. 3,64 accessibile dalla comune censita alla Sezione Urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 149, atrio e scala comuni sub. n. 151, e disimpegni sub. n. 176 e 174: .

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Corteno Golgi (BS), gli immobili interessati dalla presente stima si trovano in zona "Tessuto Turistico-Residenziale Consolidato. Zona B-rt".

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

27.1. - Definizione della zona

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

27.2. - Ambito di applicazione

Tessuto turistico-residenziale consolidato

27.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia e) nuova costruzione f) interventi di ristrutturazione urbanistica 2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)
- Piano di Recupero (P.R.)

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

27.4. - Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

27.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- le massimo $\leq 0,9$ mc/mq;

di cui:

- le proprio $\leq 0,5$ mc/mq;

- le da UP/GV $\leq 0,2$ mc/mq;

- le da DP $\leq 0,2$ mc/mq;

- H massima $\leq 10,00$ ml;

- N piani ≤ 3 ;

- Dc (da confini) $\Rightarrow 5,00$ ml;

- Df (da fabbricati) $\Rightarrow 10,00$ ml;

- Dcs (da ciglio strada) $\Rightarrow 5,00$ ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

27.6. - Prescrizioni generali

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea. Quanto sopra sempre che l'intervento previsto risulti normato nel suddetto allegato. Eventuali deroghe opportunamente motivate dovranno essere assentite tramite delibera di GC.

2. Gli edifici non coerenti con la destinazione d'uso specifica della presente zona non possono essere fatti oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo come definite dall'art. 27 della L.R. 12-05.

Sugli immobili oggetto di perizia di stima, insiste il vincolo ambientale Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio - Aree di rispetto di 150 mt di torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde

Nella componente geologica, idrogeologica e sismica, allegata al P.G.T del comune di Corteno Golgi (BS), gli immobili oggetto di stima, si trovano in Classe 2, - fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse v (aree con problematiche geotecniche - idrogeologiche: terreni scadenti, scarsa regimazione delle acque superficiali e fenomeni di ristagno idrico:

Articolo n° 2: Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni (sottoclasse 2Cn, 2ac, 2g, 2v)

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico e/o idrogeologico e/o idrologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Si tratta quindi di zone in cui la situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico (relativamente alla tipologia di fenomeno osservata o in relazione alla posizione prossima ad aree problematiche) ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo presuppone l'effettuazione di accertamenti geologici per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio o intervento e ad un intorno significativo di interferenza dei fenomeni di dissesto.

In queste aree è pertanto consentito realizzare nuove edificazioni di carattere edilizio e interventi, nel rispetto delle norme del PGT, con le eventuali limitazioni che verranno evidenziate nelle relazioni geologiche a supporto dei singoli progetti.

I progetti per la nuova edificabilità nelle aree ricadenti in questa classe devono essere obbligatoriamente correlati da una relazione geologica che fornisca i limiti le indicazioni progettuali e le considerazioni di carattere geologico, tese ad un corretto inserimento dell'opera nel contesto geologico del sito, che verifichi la correttezza delle previsioni geologiche di PGT e analisi nel dettaglio i possibili fenomeni di interferenza sulla nuova edificazione.

Questa classe comprende le aree con acclività fino a 25° per terreni e 35° per le rocce. Sono comprese in questa classe le aree prossime alle scarpate morfologiche e ai versanti ripidi oggetto di potenziali fenomeni di instabilità.

Sono state incluse anche quelle aree senza particolari problematiche di carattere geologico ma che per altitudine e caratteri geologici e paesaggistici richiederebbero, per il loro utilizzo, un preventivo e dettagliato studio geoambientale o comunque opere di edificazione a basso impatto, rispettosa dell'elevato pregio naturalistico dei luoghi e quelle aree caratterizzate da depositi superficiali che presentano scadenti caratteristiche geotecniche e/o bassa soggiacenza della falda idrica, per le quali sono necessarie indagini geognostiche (carotaggi, prove penetrometriche..) e indagini indirette (indagini sismiche...) allo scopo di identificare, anche attraverso analisi di laboratorio su terreni campionati, la natura e lo spessore del materiale. La relazione geologico-tecnica dovrà in tal caso verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia dei fenomeni presenti.

Nelle tavole che comprendono l'abitato di Corteno Golgi, le zone ricadenti in questa classe sono localizzate per buona parte lungo gli apparati di conoide dei torrenti della Valle di S. Antonio, della Valle Moranda, e in sponda destra e sinistra idrografica del Fiume Ogliolo, esternamente alle aree caratterizzate da possibile tracimazione delle acque in deflusso.

La relazione geologica deve in primo luogo verificare la documentazione geologica allegata al P.R.G. ed approfondire, con verifiche dirette sul territorio, la situazione locale in relazione alla tipologia di fenomeno evidenziato nelle carte di fattibilità.

Il Tecnico incaricato deve:

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi presenti;
- fornire le indicazioni cui il progetto deve attenersi.

Sarà lo stesso Tecnico a valutare la necessità di eseguire le tipologie degli studi di dettaglio ed approfondimento, in base alle sottoclassi della fattibilità geologica ed alle verifiche di dettaglio che ha eseguito.

Si rammenta, inoltre, il rispetto della normativa antisismica, con maggiore attenzione e puntualità per quelle aree con condizioni di potenziale amplificazione sismica, come individuate sulla carta di fattibilità geologica, e si rimanda all'art. 1.1 delle presenti norme per ulteriori dettagli.

Le verifiche da allegare alla documentazione progettuale dovranno analizzare i seguenti aspetti:

1. elementi di carattere geologico e geomorfologico: attenzione alla morfologia per lo scorrimento acque superficiali, salvaguardie e cautele per ridurre i fenomeni di ruscellamento, cautele in fase di scavo in base alle pendenze, verifiche ed analisi, anche qualitative, di stabilità
2. elementi di carattere geotecnico, in caso di terreni superficiali di spessore rilevante o di aree di contatto tra differenti situazioni litologiche.

E' inoltre fondamentale, per qualunque intervento, la previsione di una corretta raccolta, regimazione ed adduzione ad idoneo recapito di tutte le acque (meteoriche, di scorrimento superficiale, nel primo sottosuolo, ecc.).

Articolo n° 2.4: Sottoclasse 2v (area con problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti in terreno e crolli in roccia)

Nella sottoclasse di fattibilità 2v, oltre a quanto già specificato per la classe 2 di fattibilità, vigono le prescrizioni di seguito riportate.

La realizzazione degli interventi dovrà essere preceduta da un'analisi geologica e geomorfologica dei settori di versante (sia a monte sia a valle) che possano determinare condizioni di pericolosità

per le aree interessate dalle opere o che siano in grado di 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.

Nella carta della determinazione delle classi di sensibilità paesistica gli immobili oggetto di stima trovano in Classe di sensibilità paesistica Media.

(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di stima sito in via Nazionale n. 507-E/F, censito al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43 nel comune di Corteno Golgi (BS), risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica in quanto il precedente con codice identificativo APE 1706300010112 del 30.10.2012 risulta scaduto, mentre il sub. n. 128 essendo una cantina priva di riscaldamento non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

(Vedasi allegato n. 11 alla presente).

VALUTAZIONE/CONCLUSIONE

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. 1.647,12 (ai sensi del D.P.R. 223 del 24.09.1990, aggiornato in base agli indici ISTAT).

- Il valore dell'immobile, come da stima allegata, sito in via Nazionale n. 507-E/F nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 43 (Lotto n. 1), risulta di **Euro 63.637,89** tolte le spese per sanatoria **(Vedasi allegato n. 12 alla presente)**, per la quota di proprietà di 1/1

- Il valore dell'immobile, come da stima allegata, sito in via Nazionale n. 507-E/F nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 128 (Lotto n. 2), risulta di **Euro 3.401,43 (Vedasi allegato n. 12 alla presente)** per la quota di proprietà di 1/1

Totale valore immobili oggetto di stima: € 63.637,89 (Lotto n. 1) + € 3.401,43 (lotto n. 2) = **€ 67.039,32**

Come da allegato 10 (spese condominiali), il risulta in regola con i pagamenti delle spese condominiali; le stesse si possono stimare, come da tabella riportata, in circa 800,00 € annuali.

L'immobile censito al sub. n. 43 risulta dotato di certificato agibilità avente prot. n. 1259 datato 03.03.2009.

Nota: all'immobile censito al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 47, particella n. 372, sub. n. 128 oggetto di stima (cantina), si accede transitando dai beni comuni non censibili

sub. n. 149 (atrio), 151 (atrio e scala), 176 e 174 (disimpegni comuni). Tale garanzia di passaggio è riportata correttamente nell'elaborato planimetrico (vedasi allegato n. 1), mentre nell'atto di compravendita (vedasi allegato n. 3) e nella visura catastale (vedasi allegato n. 5), sono stati riportati i sub. n. 149 e 151, ma tralasciati i sub. n. 174 e 176 (disimpegni comuni), ma di fatto utilizzati per l'accesso al sub. n. 128 (cantina). Essendo di fatto un diritto reale il passaggio sui sub. n. 174 e 176 per accedere alla cantina (sub. n. 128 immobile oggetto di stima), si necessita che nell'eventuale atto di trasferimento venga evidenziata tale incongruenza al fine che venga riportata sull'atto stesso.

Gli immobili oggetto della presente stima, allo stato attuale risulta vendibile il sub. n. 128 Lotto n. 2); il sub. 43 (Lotto n. 1) non risulta vendibile. Sarà vendibili a seguito di sanatoria come sopra indicato al capitolo "Dal sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità"

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

Si conclude la presente relazione nella presunzione di aver espletato l'incarico affidatomi; essa consta di n. 13 pagine compresa la copertina e da n. 12 allegati.

ALLEGATI:

1. Copia delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.
2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Corteno Golgi (BS).
3. 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 nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di stima.
4. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetto di stima.
5. Copia visure catastali.
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato.
7. Documentazione fotografica.
8. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vigente e relative N.T.A. (piano delle regole) della zona, copia della carta dei vincoli ambientali, copia della carta di fattibilità geologica e relative norme geologiche e carta determinazione delle classi di sensibilità paesistica.
9. Spese condominiali.
10. Certificato di Residenza e Certificato Anagrafico di Stato Civile.
11. Visura Attestato di prestazione Energetica.
12. Stima degli immobili.

Capo di Ponte (BS), 21.11.2025

Il tecnico incaricato



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

Firmato Da: REGAZZOLI BORTOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b6d99a2ba27704650d5c4a2230bc31e