

## ***PERIZIA DI STIMA***

---

Immobili esistenti siti in via Tioli n. 20, distinti al catasto  
fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 6, alla  
particella n. 52, sub. n. 2 e 4 nel comune di Sellero (BS).



## PERIZIA DI STIMA

In data 06.11.2018, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 18.09.2018, relativo all'Es. Imm. n. 316/2018, il sottoscritto Geom. MARCO VAIRA, nato a Breno (BS) il 27.03.1967, (cod. fisc. VRA MRC 67C27 B149S), residente a Cerveno (BS) in via Orti n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3960 dall'anno 1994, libero professionista con studio a Capo di Ponte (BS) in via Sebastiano Briscioli n. 7 (tel./fax 0364.331267), ha prestato giuramento presso il TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella causa promossa da ..... contro ....., per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Sellero (BS) di proprietà dei sigg.:

- ..... nat. a ....., il ..... (cod. fisc. ....), residente a ....., in via ..... n. ....;
- ..... nat. a ....., il ..... (cod. fisc. ....), residente a ....., in via ..... n. ....;

ad ognuno per la propria quota che verrà successivamente specificata.

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;
- b) valutazione e interpretazione del materiale così raccolto, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sellero (BS) e da informazioni assunte in loco;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Da rilevare che, il sottoscritto geom. Vaira Marco, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, in data 11 gennaio 2019, si è recato presso l'immobile da periziare e con il consenso dell'occupante, ha potuto accedere allo stesso, prendendo visione dello stato di fatto esterno ed interno dell'immobile, verificando la suddivisione dei vani. Dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.), si evidenzia la corrispondenza dell'appartamento al piano primo (sez. urb. NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2 (Lotto n. 1)) con lo stato di fatto, mentre il piano seminterrato (sez. urb. NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4 (Lotto n. 2), rappresentato nella planimetria catastale con un unico vano, nello stato di fatto, all'intero di tale spazio, è stato realizzato un vano aventi dimensioni di mt. 3,70 x 2,85 mt. (tale spazio, nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) si vede scarabocchiato). Si evidenzia inoltre, che nel piano seminterrato, risultano presenti dei vani tecnici (cavedii), parte sotto l'ingombro dell'immobile e parte in direzione di via Tioli, comunque entrambi, sotto il livello del terreno esistente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel piano sottotetto risulta presente una soffitta avente un'altezza media di circa 2,30 mt., non rappresentata nelle planimetrie catastali, ma presumibilmente da ritenersi spazio comune a tutti i subalterni presenti nell'immobile censito alla sez. urb. NCT, foglio n. 6, particella n. 52.

La perizia di stima, è quindi stata redatta, utilizzando le piante delle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia e recandosi sul posto prendendo visione dell'interno e dell'esterno dello stesso.

#### FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

Ubicazione: Comune di Sellero (BS) via Tioli n. 20 (piano interrato, PT-1-2 e sottotetto).

Caratteristiche sommarie: il fabbricato ad uso residenziale risulta disposto su cinque piani, uno entro terra e quattro fuori terra; il piano seminterrato risulta adibito a garage; il piano terra, primo secondo e sottotetto sono adibiti ad appartamenti, la copertura risulta a capanna e le finiture sono di tipo civile

Si trova nell'abitato di Novelle fazione del comune di Sellero (BS) ed è raggiungibile tramite la strada comunale (via Tioli).

L'accesso all'immobile oggetto di stima, è garantito dalla strada comunale via Tioli e attraverso la scala comune interna si accede all'appartamento sito al piano primo, censito alla sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2 (lotto n. 1); al garage sito alla sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4 (lotto n. 2) si accede tramite un cortile comune interno da via Tioli.

La scala interna, collega i vari piani dal piano terra al piano sottotetto.

Il fabbricato risulta in discrete condizioni, vista la conservazione dei muri perimetrali, dei serramenti esterni, della copertura, della lattoneria, delle pavimentazioni esterne, ecc.

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

*Sezione Urbana NCT, Foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2 (lotto n. 1);*

Da scheda catastale:

piano primo: cucina, n. 4 vani, w.c., terrazzo, scala comune e corte comune;

Stato di fatto attuale:

piano primo: cucina, soggiorno, n. 3 camere, w.c., terrazzo, scala comune e corte comune;

*Sezione Urbana NCT, Foglio n. 6, particella n. 52, subalterno n. 4 (lotto n. 2);*

Da scheda catastale:

piano seminterrato: garage e corte comune;

Stato di fatto attuale:

piano seminterrato: garage, n. 1 ripostiglio, n. 2 cavedii e corte comune.

Data della costruzione e autorizzazioni edilizie: dalla verifica degli atti depositati presso il comune di Sellero (BS), dall'atto di provenienza e dalla dichiarazione del Responsabile del Servizio Tecnico, gli immobili oggetto di stima risultano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, data che in seguito alla quale, per eventuali opere edilizie, si necessitava di specifiche autorizzazioni (Vedasi allegato n. 2 alla presente).



Provenienza:

Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autentica del 14.01.2009 n. 14597/4455 di repertorio, notaio D'Agostino Luigi Raffaele, con sede a Breno (BS); Specie: atto tra vivi; descrizione 112 Compravendita a favore di ..... in qualità di acquirente, nat. in ....., il ....., cod. fisc. ...., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di ....., catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione di beni, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS) e ....., in qualità di acquirente, nat. in ....., il ....., cod. fisc. ...., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di ....., catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS) e CONTRO ....., nat. a ..... il ....., cod. fisc. ...., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di ....., catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS).

Nota di trascrizione: Registro generale n. 784, Registro particolare n. 532, Presentazione n. 30 del 06.02.2009.

Si evidenzia che nell'atto di acquisto degli immobili oggetto di perizia di stima censiti alla sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2 (lotto n. 1) e 4 (lotto n.2), veniva acquistato anche l'immobile (strada di accesso agli immobili sopra citati) censito al catasto terreni al foglio n. 6, particella n. 257 (ente urbano di mq. 63,00) per la quota di proprietà 1/12 ..... per la quota di proprietà di 1/12 .....

(Vedasi allegato n. 3 alla presente).



– Iscrizioni/trascrizioni:

*iscrizioni:*

Descrizione: atto notarile pubblico del 14.01.2009, numero di repertorio 14598/4456, notaio D'Agostino Luigi Raffaele, con sede a Breno (BS); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria, derivante da 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore, in qualità di creditore ipotecario, di ....., con sede a ....., domicilio ipotecario eletto ....., ..... n. ..., codice fiscale ....., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS) e CONTRO ..... in qualità di debitore ipotecario, nat. in ....., il ....., cod. fisc. ....., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS) e ....., in qualità di debitore ipotecario, nat. in ....., il ....., cod. fisc. ....., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS).  
Debitori non datori di ipoteca, ....., nat. il ..... in ....., sesso .., cod. fisc. ....  
Nota di iscrizione: Registro generale n. 785, Registro particolare n. 106, Presentazione n. 31 del 06.02.2009.

*trascrizioni:*

Descrizione: atto giudiziario del 03.04.2018 numero di repertorio 2548; Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari, con sede a Brescia (BS), codice fiscale 80018390171; Specie: Atto Esecutivo o Cautelare; descrizione 726 verbale di pignoramento immobili, a favore di ....., con sede a ....., codice fiscale ....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni relativamente all'unità negoziale n. 1, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS) e

CONTRO ....., nat. in ....., il ....., cod. fisc. ...., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS) e ....., nat. in ....., il ....., cod. fisc. ...., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,0 vani, via Tioli nel comune di Sellero (BS), relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 71 mq, via Tioli nel comune di Sellero (BS).

Nota di trascrizione: Registro generale n. 1963, Registro particolare n. 1518, Presentazione n. 5 del 05,04.2018 (Vedasi allegato n. 4 alla presente).

Si allega alla presente la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inerente la non risultanza di contratti di locazione sull'immobile oggetto di stima (vedasi dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione - allegato 6 alla presente).

Dati catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Sellero (BS).

Intestazione:

....., nat. in ....., il ..... (cod. fisc. ....); proprietà per 1/2 in regime di .....

....., nat. in ....., il ..... (cod. fisc. ....); proprietà per 1/2 in regime di .....

- Sezione Urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, subalterno n. 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale: 118 m2, totale escluse aree scoperte\*\*: 116 m2, Rendita Euro 139,44 (lotto n. 1).

....., nat. in ....., il ..... (cod. fisc. ....); proprietà per 1/6;

....., nat. in ....., il ..... (cod. fisc. ....); proprietà per 1/6;

....., nat. in ....., il ..... (cod. fisc. ....); proprietà per 2/6;

....., nat. in ....., il ..... (cod. fisc. ....); proprietà per 2/6;

- Sezione Urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, subalterno n. 4, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 71 m2, Superficie Catastale 71 m2, Rendita Euro 110,01 (lotto n. 2).

(Vedasi allegato n. 5 alla presente).

Confini: a nord-ovest, sud-est e nord-est con altri immobili similari di altra proprietà e a sud-ovest con la strada comunale via Tioli.

Materiali usati nella costruzione del fabbricato:

- Struttura portante con muratura in mattoni intonacati e tinteggiati.
- Tetto in legno.
- Copertura tegole.
- Canali scossaline e pluviali in lamiera preverniciata.
- Serramenti esterni in legno con tapparelle in pvc.
- Scale e camminamenti esterni in pietra e cemento.
- Pavimenti interni in piastrelle.
- Intonaco interno al civile.
- Radiatori in ghisa.
- Generatore di calore tradizionale.

**(Vedasi allegato n. 7 alla presente).**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risulta essere un immobile ubicato nella frazione Novelle del comune di Sellero (BS) ValleCamonica, raggiungibile da Brescia capoluogo di provincia, tramite la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola, la via Nazionale (parallela al fiume Oglio) e delle strade comunali (via Ponte della Noce e via Tioli).

Il paese di Sellero (BS) e nello specifico la frazione di Novelle si trova in media Vallecamonica e dista circa 85 km dalla città di Brescia e circa 85 km. dalla città di Bergamo dove è sito l'aeroporto di Orio al Serio.

L'immobile oggetto di stima dista circa 20 km. dal comune di Breno (BS), dove si trovano i principali uffici amministrativi (Ufficio delle Entrate, Comunità Montana di Vallecamonica, Ufficio INAIL, BIM, ecc.) e circa 23 km. dall'ospedale di Vallecamonica sito presso l'abitato di Esine (BS) e 17 km dall'ospedale di Edolo.

Il fabbricato interessato dalla presente stima essendo ubicato nella frazione di Novelle si trova inoltre, a circa 2 km dall'abitato di Sellero (BS) dove si trova il municipio, la posta e la scuola materna ed elementare. Le scuole medie e superiori si trovano invece in altri centri abitati a circa una decina/ventina di chilometri.

La frazione di Novelle dista a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria.

A circa 40-50 km in direzione nord, si trovano anche note località sciistiche, Ponte di Legno e Tonale.

Gli abitanti del comune di Sellero (BS) risultano essere circa 1440.

Attualmente l'abitato di Novelle è formato da edifici aventi le caratteristiche simili al fabbricato oggetto di stima.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è così suddiviso (da schede catastali):

*Sezione urbana NCT, Foglio n. 6, mapp. n. 52, subalterno n. 2 (lotto n. 1);*



piano primo h 2,80 mt. da scheda catastale: cucina mq. 11,05, n. 4 vani di mq. 15,80, mq. 13,00, mq. 12,35 e mq. 26,45, atrio di mq. 10,00, w.c. di mq. 3,61, un terrazzo di mq. 5,68, scala comune di mq. 7,80 e corte comune di mq. 348,00;

Sezione urbana NCT, Foglio n. 6, mapp. n. 52, subalterno n. 4 (lotto n. 2);

piano seminterrato h 2,30 mt. da scheda catastale: garage mq. 71,00 e corte comune di mq. 348,00;

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio del comune di Sellero (BS), gli immobili si trovano in zona **"Ambiti residenziali B1 esistenti di contenimento edilizio"**.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 14 delle presenti N.T.A..

In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:

If ..... 0,60 mq/mq  
H ..... 9,80 (3 piani fuori terra)  
Ds ..... 5,00 m  
Dc ..... 5,00 m o 0,00 per costruzioni in aderenza

In caso di soprizzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Negli ambiti saturi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comprese demolizioni e ricostruzioni parziali o totali nei limiti dei volumi preesistenti. E' consentita la possibilità di utilizzo una tantum di un extravolume pari al 10% (e comunque non superiore a mc 50,00) dell'esistente per consentire un miglioramento igienico, funzionale e per la ricomposizione architettonico-estetica degli edifici. Tale norma non è applicabile agli edifici che hanno già usufruito di tale incremento nel periodo di vigenza del precedente strumento urbanistico generale.

E' ammessa la trasposizione planivolumetrica mediante accorpamento al fabbricato principale dei volumi accessori autorizzata finalizzata al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio e del rapporto con l'ambiente circostante nel rispetto dei parametri di seguito riportati al punto b) previsti per gli interventi di ricostruzione.

Al volume complessivo così ottenuto dovrà essere garantita la dotazione di spazi per autorimesse almeno pari a mq 1/10 mc di volume residenziale (ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122).

Per i soli edifici mono e bi-famigliari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc.) fino ad una superficie massima di mq 12,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.l.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

H ..... max m 2,50 in colmo  
Ds ..... m 5,00  
Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 5,00 tra fabbricati.

Df ..... m 5,00 dal fabbricato principale nel lotto di proprietà e dai fabbricati confinanti  
m 5,00 da accessori su lotti confinanti  
m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

Si precisa che per la realizzazione di edifici accessori per il ricovero di animali da cortile dovranno comunque essere rispettate le norme del T.L.I.T. della Regione Lombardia Titolo III, Capitolo 10, punto 3.10.10.

E' inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti o edifici sottoposti a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica), il Piano si attua mediante tutti i modi di intervento di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457, secondo le norme specifiche definite dai P.A. e nel rispetto degli indici seguenti:

If ..... esistente dell'edificio o dell'ambito progettato / 0,35 mq/mq per ambiti saturi  
P1 ..... 3 mq/150 mc  
H ..... uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,60 (3 piani fuori terra)  
Ds ..... m 5,00 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per la ricostruzione fedele  
Dc ..... m 5,0 oppure 0,0 per costruzioni in aderenza  
Df ..... m 10,0 oppure 0,0 per costruzioni in aderenza  
Percentuale del lotto a verde ..... 30%

In tali Piani, qualora vengano realizzati spazi a destinazione commerciale concernenti esercizi di vicinato occorrerà definire le aree a verde, a parcheggi e servizi della misura minima del 75% della somma delle S.I.p. ed almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico.

Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia in ambiti saturi con totale demolizione la ricostruzione potrà avvenire nei seguenti modi:

a) Per interventi di ricostruzione fedele i parametri da rispettare sono i seguenti:

If ..... esistente  
Ds ..... esistente  
Dc ..... esistente  
Df ..... esistente

b) per interventi di ricostruzione in posizione diversa finalizzati ad un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, i parametri da rispettare sono i seguenti:

If ..... esistente  
H ..... esistente e comunque non superiore a m 9,60 (3 piani fuori terra)  
Ds ..... m 5,00  
Dc ..... m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza  
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati  
Df ..... m 10,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

Ai sensi della L.R. 12/2005 e delle successive integrazioni i sottotetti dei fabbricati destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti entro il 31 dicembre 2005 con permesso di costruire, ovvero entro il 1 dicembre 2005 con D.I.A., possono essere recuperati ad usi residenziali, sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi. Per gli edifici realizzati successivamente a queste date è consentito il recupero volumetrico del sottotetto se decorsi cinque anni dalla data del conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma non alle distanze previste dal Codice Civile. E' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, garantiti da atto da trasciversi nei registri immobiliari, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc del volume reso abitabile ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità abitativa. Qualora sia impossibile reperire tali spazi è possibile la loro monetizzazione con le modalità previste dall'art. 64 comma 3 della L.R. n. 12/2005.

Nella carta di fattibilità allegata al piano del comune di Sellero (BS), l'immobili si trova in:

**Classe di fattibilità 2.**

#### **Fattibilità con modesti limitazioni**

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, ma comunque relativi al singolo progetto.

Si tratta quindi di zone in cui la situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico, ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti tecnici e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo presuppone l'effettuazione di accertamenti geologici in relazione alle problematiche individuate per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio.

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

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 problemi di carattere geologico ma che per altitudine, caratteri geologici e/o paesaggistici richiederebbero, per il loro utilizzo, un preventivo e dettagliato studio geoambientale o comunque edificazione a basso impatto, rispettosa dell'elevato pregio naturalistico dei luoghi.

Le aree in classe 2 sono prevalentemente relative al fondovalle del Fiume Oglio, esternamente alla fascia di esondazione A e B del PAI, e dei corsi d'acqua minori.

I progetti relativi a nuove edificazioni ricadenti in questa classe, devono essere preventivamente correlati da una nota geologica che esamini gli aspetti idraulici interferenti con le opere in progetto.

In sintesi gli studi geologici a supporto dei singoli progetti devono 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 e di sintesi.

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 studi di dettaglio approfonditi.

*Nella tavola delle classi di sensibilità paesistica, gli immobili oggetto di stima, si trovano in classe 3 - Sensibilità molto media.*

**(Vedasi allegato n. 8 alla presente).**

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di stima, risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica.

#### VINCOLI

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.

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. 1.364,80 (ai sensi del D.P.R. 223 del 24.09.1990, aggiornato in base agli indici ISTAT).

- Il valore dell'immobile (Lotto n. 1 - appartamento), come da stima allegata, sito in località via Tioli n. 20, nel comune di Sellero (BS) frazione di Novelle e censito al Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 2, risulta di **Euro 62.341,71** per la proprietà di 1/2 in regime di ..... di ..... e per la proprietà di 1/2 in regime di ..... di .....

- Il valore dell'immobile (Lotto n. 2 – garage), come da stima allegata, sito in località via Tioli n. 20, nel comune di Sellero (BS) frazione di Novelle e censito al Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n. 6, particella n. 52, sub. n. 4, risulta di **Euro 7.477,84** per la proprietà di 1/6 di ..... e per la proprietà di 1/6 di .....

Il valore totale presunto degli immobili oggetto di stima, risulta di **Euro 69.819,55**, dato dalla somma di tutti i lotti (1 e 2) (**Vedasi allegato n. 9 alla presente**).

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

Si conclude la presente relazione nella presunzione di aver espletato l'incarico affidatomi; essa consta di n. 11 pagine compresa la copertina e da n. 9 allegati.

#### ALLEGATI

1. Copia delle planimetrie catastali del fabbricato oggetto di stima.
2. Documentazione edilizia presente presso il comune di Sellero (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 sugli immobili oggetto di stima.
5. Copia visure catastali.
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione o comodato.
7. Documentazione fotografica.
8. Copia estratto mappa, ortofoto, copia estratto P.G.T. vigente e relative N.T.A. della zona, studio di fattibilità geologica a supporto del piano di governo del territorio e relative NTA e carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi.
9. Stima di immobili.

Capo di Ponte, 07.02.2019

Il tecnico incaricato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it