

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 158/2023**

*Perito esperto:* **Ing. Maria Pea**

*Liquidatore:* **Dott. Marco Passantino Negroni**

PREMESSA

La sottoscritta, **Ing. Maria Pea**, è stata incaricata dal Dott. Marco Passantino Negroni di eseguire la stima immobiliare delle proprietà del Sig. [REDACTED] site in Leno (BS) via Brescia n. 13 e dei terreni siti in Poncarale in via Stelle (BS). Trattasi di procedimento per l'apertura della Liquidazione Controllata promossa su istanza depositata dal [REDACTED]

In merito all'incarico si riportano le seguenti voci relative alla documentazione peritale:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- stato di possesso del bene;
- esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;  
- in caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 aggiornato al "Salva Casa", Legge del 24.07.2024 n. 105.

## ***RELAZIONE DI STIMA***

### **A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

*(Estratto mappa, planimetrie catastali, visure catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni inerenti la proprietà di Leno allegati alla lettera A, estratti mappa e visure catastali dei terreni di Poncarale allegati alla lettera B, rilievo fotografico inerente gli immobili posti in Leno e in Poncarale allegato alla lettera C)*

#### **LENO**

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da un appartamento al piano terra con soprastante sottotetto non abitabile (una parte accessibile tramite scala interna con ingresso ad ovest del fabbricato e una parte accessibile da finestra esterna tramite l'ausilio di scala esterna provvisoria) e cantina al piano interrato, posti in fabbricato residenziale degli anni '60, caratterizzato da un piano fuori terra, sottotetto e interrato. Vi è la presenza di corte esclusiva, corte comune e rimessa.

All'interno del fabbricato, al piano terra, vi sono altre unità immobiliari adibite ad alloggio e studio professionale.

L'immobile è sito in zona semicentrale nel Comune di Leno (BS), a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze di un fosso sito

in adiacenza della recinzione di confine posta lungo Via Brescia.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene da Via Brescia n. 13.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 21 novembre 2024 alle ore 9.00 ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile. È stato possibile accedere a tutti gli ambienti interni ed esterni ed eseguire il relativo rilievo fotografico.

L'immobile in cui si trova l'alloggio è realizzato con struttura portante in laterizio, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate in legno con rivestimento in tegole e gronde in c.a., tettoie in legno, altra tettoia in ferro con rivestimento in pannelli di lamiera coibentata; il piano interrato è caratterizzato da muri portanti in calcestruzzo misti a pietre.

Le facciate sono intonacate e pitturate di colore chiaro, le aperture presentano tapparelle in plastica di colore marrone, la scala interna, che conduce al piano interrato, è in c.a. con passamano in ferro, il portoncino d'ingresso all'appartamento, posto sul lato nord, è in alluminio e vetro, mentre l'accesso, a sud, presenta una porta d'ingresso in legno e vetro.

Complessivamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione e presenta alcuni problemi di umidità, come si può notare dal rilievo fotografico.

### **Foglio 12 Particella 140 Sub. 12 e Sub. 17**

L'appartamento è caratterizzato da due ingressi posti su piccole terrazze, da ampio ingresso/corridoio, da cucina-soggiorno e camera matrimoniale con affaccio su ampia terrazza che dà sul giardino esclusivo, da altra camera, da due ripostigli (di cui uno dotato vaschetta per lavare), da un bagno (con

lavabo, water, bidet, doccia, vasca piccola e attacco per lavatrice) e da cantina interrata con accesso tramite scala interna.

Le finiture interne presentano porte in legno e vetro di colore marrone, pavimenti in ceramica, in marmette di graniglia, gres (terrazze), pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, serramenti in legno di colore marrone con vetro semplice e tapparelle in plastica di colore marrone.

Il piano interrato, adibito a cantina, presenta bocche di lupo, finiture al rustico e impianto elettrico.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile o in parte revisionati e sostituiti negli anni successivi, ma comunque non a norma di legge: riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta nell'interrato, caloriferi in ghisa, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario con elementi correnti, impianto televisivo e citofonico, impianto per aria condizionata con la presenza di due split posti nelle zone dei due ingressi, boiler elettrico e a gas posti nel ripostiglio nella porzione sud dell'appartamento.

Dal punto di vista manutentivo l'alloggio visionato si presenta in scarse condizioni di manutenzione poiché presenta alcuni problemi di umidità e necessita di interventi di sostituzione degli impianti tecnologici, data la loro vetustà e in quanto non a norma.

### **Foglio 12 Particella 140 Sub. 11**

Trattasi di rimessa doppia, posta nella corte comune e a confine della proprietà, realizzata con muri portanti in prismi di cemento e pilastri in mattoni. La copertura è realizzata in legno e rivestita in lastre di

fibrocemento e il pavimento è in battuto di cemento.

Dal punto di vista manutentivo la rimessa visionata, adibita a ripostiglio, si presenta in scarse condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico.

### PONCARALE

Trattasi di terreni posti all'interno della zona agricola pregiata del Monte Netto, in Via Stelle.

#### **Foglio 2 Particella 19**

Area caratterizzata da qualità vigneto, ma attualmente ricoperta da rovi.

#### **Foglio 3 Particella 30**

Area caratterizzata da qualità vigneto, ma attualmente si presenta a prato.

#### **Foglio 3 Particella 30**

Area caratterizzata da qualità seminativo e attualmente è coltivata a grano turco.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### LENO

#### **Appartamento, sottotetto e cantina**

- Comune di Leno, Sez. NCT, Foglio **24**, mapp.**140**, sub.**12**, Via Brescia n. 13 piano T-1 Cat. A/3, Classe 5, vani 1, Superficie Catastale Totale 21 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita € 51,65;
- Comune di Leno, Sez. NCT, Foglio **24**, mapp.**140**, sub.**17**, Via Brescia n. 13 piano S1-T-1 Cat. A/3, Classe 5, vani 4, Superficie Catastale Totale 135 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita € 206,58.

Le unità immobiliari sono porzioni di abitazione e di sottotetto di fatto unite

tra di loro.

### **Rimessa**

Comune di Leno, Sez. NCT, Foglio **24**, mapp.**140**, sub.**11**, Via Brescia n. 13 piano T Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 35 mq, Rendita € 46,43.

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

*SUB 12 porzione di alloggio (P.T.):* a nord sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12, ad est sub. 9 bene comune non censibile cortile, porzione di scala e terrazza comune ai sub. 11, 12 e 13 e sub. 13 porzione di abitazione e oltre via Brescia, a sud sub. 17 porzione di abitazione, ad ovest sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12;

*SUB. 12 porzione di sottotetto (P.I):* a nord rivolto sul sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12, ad est rivolto sul sub. 9 bene comune non censibile cortile, porzione di scala e terrazza comune ai sub. 11, 12 e 13 e sub. 13 porzione di sottotetto e oltre via Brescia, a sud sub. 17 porzione di sottotetto, ad ovest rivolto sul sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12;

*SUB. 17 porzione di alloggio (P.T.):* a nord sub. 12 porzione di abitazione, ad est sub. 14 porzione di abitazione e sub. 15 e 16 uffici o studi privati, a sud sub. 17 area esclusiva, ad ovest mappale 366 immobile e corte di altra proprietà;

*SUB. 17 porzione di sottotetto (P.I):* a nord sub. 12 porzione di sottotetto, ad est sub. 14, 15 e 16 uffici o studi privati, a sud rivolto su sub. 17 area

esclusiva, ad ovest rivolto sul mappale 366 immobile e corte di altra proprietà;

SUB. 17\_cantina (P.I.): a nord terrapieno, ad est terrapieno, a sud rivolto su sub. 17 area esclusiva, ad ovest rivolto su sub. 17 area esclusiva;

SUB. 11 (P.T.): a nord mappale 116 immobile di altra proprietà, ad est sub. 10 bene comune non censibile cortile comune ai sub. 11 e 12, a sud sub. 17 area esclusiva, ad ovest mappale 366 immobile e corte di altra proprietà.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e alla planimetria catastale.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

#### PONCARALE

- Catasto Terreni, Comune di Poncarale, Foglio **2**, mapp.**19**, vigneto, Classe 1, Superficie 1260 mq, R.D. € 24,73, R.A. € 9,76;

- Catasto Terreni, Comune di Poncarale, Foglio **3**, mapp.**30**, vigneto, Classe 2, Superficie 400 mq, R.D. € 7,44, R.A. € 2,89;

- Catasto Terreni, Comune di Poncarale, Foglio **3**, mapp.**157**, seminativo, Classe 2, Superficie 4920 mq, R.D. € 34,30, R.A. € 25,41.

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa, di seguito riportati:

MAPP. 19: a nord mappale di altra proprietà, ad est mappale 140, a sud mappale 28, ad ovest mappale 18;

MAPP. 30: a nord mappale 157, ad est mappale 118, a sud mappale di altra proprietà, ad ovest mappale 29;

MAPP. 157: a nord mappale 158, ad est mappali 201 e 202, a sud mappali 29, 30, 118 e 119, ad ovest mappale 156.

Si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali per quanto riguarda i soli terreni di qualità vigneto, non essendoci gli impianti in essi.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali per quanto riguarda il terreni di qualità seminativo.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

*(Estratto per riassunto di matrimonio allegato alla lettera D, Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera E)*

Si specifica che, come risulta dall' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, [REDACTED]

Le quote di proprietà [REDACTED] inerenti agli immobili oggetto della presente perizia, come risulta dall'ispezione ipotecaria, risultano pertanto essere le seguenti:

### **TRASCRIZIONI:**

**-Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del 06.05.2015**

per morte di [REDACTED]  
[REDACTED] inerente a immobili siti a Leno (BS) ed a Poncarale (BS),  
Registro Particolare 9857 Registro Generale 14846.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Di Placido Roberto in data 05.05.2015 Repertorio 647/403. Trattasi di successione testamentaria-rinunzia o morte di un chiamato.

Trascrizione a favore di [REDACTED] no (BS) il  
[REDACTED] per la quota

di proprietà pari a 1/9 inerente all'immobile posto in Leno Sez. NCT Foglio **24** Particella **140** Sub.**17** e per la quota di proprietà pari a 2/9 inerente agli immobili posti sia in Leno che in Poncarale identificati al Catasto Fabbricati di Leno Sez. NCT Foglio **24** Particella **140** Sub. **11** e **12**, al Catasto Fabbricati di Poncarale Sez. NCT Foglio 2 Particella 177 Sub.3 graffato Particella 181 e al Catasto Terreni di Poncarale Foglio **2** Particelle **19**, 184 e Foglio **3** Particelle **30**, **157**;

**-Atto tra vivi – Compravendita del 06.05.2015** inerente a immobili siti a Leno (BS) ed a Poncarale (BS), Registro Particolare 9858 Registro Generale 14847.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Di Placido Roberto in data 05.05.2015 Repertorio 647/403.

Trascrizione a favore di

(acquirente) per la quota di proprietà pari a 2/9 inerente all'immobile posto in Leno Sez. NCT Foglio **24** Particella **140** Sub.**17** e per la quota di proprietà pari a 4/9 inerente agli immobili posti sia in Leno che in Poncarale identificati al Catasto Fabbricati di Leno Sez. NCT Foglio **24** Particella **140** Sub. **11** e **12** e al Catasto Fabbricati di Poncarale Sez. NCT Foglio 2 Particella 177 Sub.3 graffato Particella 181.

I venditori sono

**-Atto tra vivi – Compravendita del 08.05.2015** inerente a immobili siti a Poncarale (BS), Registro Particolare 10044 Registro Generale 15136.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Di Placido Roberto in data 07.05.2015 Repertorio 650/406.

Trascrizione a favore di

[REDACTED] (acquirente) per la quota di proprietà pari a 4/9 inerente agli immobili posti in Poncarale identificati al Catasto Terreni Foglio 2 Particelle 19, 184 e Foglio 3 Particelle 30 e 157.

I venditori sono [REDACTED]

**-Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del 18.08.2015** per morte di [REDACTED]

[REDACTED], inerente a immobili siti a Leno (BS) ed a Poncarale (BS), Registro Particolare 18888 Registro Generale 29321.

Atto amministrativo del 13.04.2015 Repertorio 215/9990/15. Devoluzione per legge al coniuge e ai figli.

Trascrizione a favore di [REDACTED]

per la quota di proprietà di 1/3, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 2/9, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 2/9 e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 2/9 inerente agli immobili posti in Leno Sez. NCT Foglio 24 Particella 140 Sub.11, 12, 17, al Catasto Fabbricati di Poncarale Sez. NCT Foglio 2 Particella 177 Sub.3 graffato Particella 181 e al Catasto Terreni di Poncarale Foglio 2 Particelle 19, 184 e Foglio 3 Particelle 30, 157;

**-Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione del 11.03.2024** per morte di [REDACTED]

[REDACTED] inerente a immobili siti a Leno (BS) ed a Poncarale (BS), Registro Particolare 7317 Registro Generale 10408.

Atto amministrativo del 01.03.2024 Repertorio 84724/88888/24. Devoluzione per legge ai figli.

Trascrizione a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/27  
inerente agli immobili posti in Poncarale e identificati al Catasto Terreni al  
Foglio 3 Particelle 30, 157, al Foglio 2 Particella 19, agli immobili posti in  
Leno e identificati al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 24 Particella 140  
Sub. 11, 12 e per la quota di proprietà pari a 6/27 inerente all'immobile  
posto in Leno ed identificato al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 24  
Particella 140 Sub. 17.

Pertanto, le quote di proprietà di [REDACTED] sono le seguenti:

#### LENO

Foglio 12 Particella 140 Sub. 11: quota di proprietà pari a 1/9;  
Foglio 12 Particella 140 Sub. 12: quota di proprietà pari a 1/9;  
Foglio 12 Particella 140 Sub. 17: quota di proprietà pari a 2/9.

#### PONCARALE

Foglio 2 Particella 19: quota di proprietà pari a 1/9;  
Foglio 3 Particella 30: quota di proprietà pari a 1/9;  
Foglio 3 Particella 157: quota di proprietà pari a 1/9.

### **C) STATO DI POSSESSO**

Attualmente le unità immobiliari poste in Leno risultano essere disabitate e i terreni posti in Poncarale non utilizzati, ad esclusione dell'area coltivata a grano turco.

Inoltre, in seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia non risultano in essere contratti di

locazione o di comodato, registrati dal comproprietario, inerenti le unità immobiliari site in Leno e i mappali posti in Poncarale, oggetto di stima.

#### **D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

*(Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Leno allegato alla lettera F; Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Poncarale allegato alla lettera G)*

##### **LENO**

Le unità immobiliari individuate al Foglio 24 Particella 140 Subalterni 11, 12, 17 ricadono nei seguenti ambiti:

**\*Zona B2** - Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva;

**\*Perimetro del centro abitato;**

**\*Classe di sensibilità - 2 - Sensibilità bassa;**

**\*Classe di fattibilità geologica - 2a** - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica;

**\*Classe di pericolosità sismica - Z4a** - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche);

**\*I subalterni 11, 12, 17 non ricadono nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 della parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.**

Inoltre, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione. Non vi sono in corso cause passive e attive.

## PONCARALE

I terreni di seguito indicati si trovano classificati nel PGT vigente:

Fg. 3 mappale **30: zona ambientale con coltivazioni pregiate;**

Fg. 3 mappale **157** e Fg. 2 mappale **19: parte zona ambientale e paesaggistica e parte zona ambientale con coltivazioni pregiate.**

Inoltre, non esistono vincoli di destinazione e non vi sono in corso cause passive e attive.

## **E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

### LENO

Viste le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata e contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate agli atti del Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 18 dicembre 2008, n. 46 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi del 15 aprile 2009, n. 15;

viste le prescrizioni relative all'area interessata contenute nella parte normativa allegata al Reticolo Idrico Minore del Territorio Comunale approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 4 maggio 2011, n. 25 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 15 giugno 2011, n. 24;

viste le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata e contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate agli atti della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 26 settembre 2011, n. 31 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 8 febbraio

2012, n. 6;

viste le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata e contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 30 giugno 2020, n. 7 e pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi del 11 novembre 2020, n. 46;

visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 si certifica che:

Le unità immobiliari individuate al Foglio 24 Particella 140 Subalterni 11, 12, 17 ricadono nei seguenti ambiti:

**\*Zona B2** - Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva;

**\*Perimetro del centro abitato;**

**\*Classe di sensibilità - 2 - Sensibilità bassa;**

**\*Classe di fattibilità geologica - 2a** - Aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica;

**\*Classe di pericolosità sismica - Z4a** - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche);

**\*I subalterni 11, 12, 17 non ricadono nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 della parte normativa del Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.**

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le **zone B** il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico. Si articolano in zona **“B1”** - **“B2”** e **“B3”** esistenti e di completamento residenziale e

comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole. Le tre zone si differenziano per insediamenti di edifici con diverse epoche di costruzione, per la larghezza delle strade pubbliche e per il diverso distacco dai confini e fra fabbricati e gli immobili hanno diverse dotazioni di aree a verde. Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee che di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione o di nuova costruzione in lotti liberi.

### **1 – Destinazioni d'uso**

a) Sono di norma classificate destinazioni d'uso principali di aree ed edifici le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- artigianato di servizio alla residenza;
- commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, attività di ristorazione, bar, centri di telefonia in sede fissa (phone center);
- terziaria;
- ricettiva – alberghiera;
- attività private di servizio sociale.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

### **2 – Tipologie edilizie**

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

- a) **edifici unifamiliari con giardino:** sono immobili posti su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro unità familiari;
- b) **edifici a schiera:** sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza;
- c) **edifici a palazzina:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali;
- d) **edifici a corte:** sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali;
- e) **edifici complessi:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma articolata e con destinazioni miste;
- f) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari;
- g) **accessori:** sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaie, etc.;
- h) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

### **3 – Modalità di intervento**

Nella zona “B” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi:

- a) con SLP da mq. 450 a mq. 1.125 con permesso di costruire convenzionato o con atto d’obbligo che definisca, previa verifica della

dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra;

b) con SLP superiore a mq. 1.125 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 35,00 mq/ab. di cui 9/12 per parcheggi.

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti anche se superiore a quelli consentiti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse con P.P. o P.R. I nuovi immobili non possono superare H max mt. 9,50 e dovranno essere ceduti gli standard pari a 35 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti ("B1" o "B2").

### **Zona B2**

Tali zone sono interessate da edifici esistenti e non contemplano lotti liberi se non nel caso di aree.

### **Modalità di intervento**

In tale zona sono ammesse solo le ristrutturazioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti.

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq; è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Nel caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere la tipologia di tipo a) e b); per tipologia esistente c) d) e) f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

Rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) d) e) f) = m 10,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a m 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente solo se in presenza di edifici non finestrati; con pareti finestrate per tutte le tipologie  $\frac{1}{2}$  H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a m 5,00.

Distanza fra gli edifici: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a m 10,00. Per gli ampliamenti nel caso la distanza esistente fosse inferiore a quella prescritta, le pareti potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge o altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti dell'edificio.

Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SF/SC ammissibile.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme del Piano è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di m

10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

Nei lotti di completamento nell'ambito dei disposti della Legge 122/89 deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio, esterno alla recinzione.

Sono esentati da questo obbligo gli interventi di soprizzo finalizzati all'ottenimento di una sola nuova unità abitativa, nei casi in cui l'edificio abbia una distanza dal fronte strada inferiore a m 5.

#### PRATICHE EDILIZIE

*(Pratiche edilizie allegare alla lettera H)*

- Licenza di Costruzione n. 109 del 24.05.1960 inerente alla nuova costruzione di fabbricato adibito ad abitazione civile e negozio e di proprietà del [REDACTED]
- Richiesta di autorizzazione del 27.06.1968, da parte del [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di garage retrostante l'abitazione posta in Via Brescia;
- Certificato di Abitabilità del 01.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 638 del 31.08.1968 inerente all'ampliamento del fabbricato;
- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria, presso l'immobile posto in Via Brescia, del 12.03.1992;
- Autorizzazione edilizia Prot. N. 1665 del 08.03.1994 inerente la ricostruzione della recinzione esistente;
- Concessione Edilizia in Sanatoria relativa a garage dell'immobile sito in Leno Via Brescia n. 13 del 11.12.1996.

Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:

le unità immobiliari poste in Leno e oggetto della presente perizia sono sostanzialmente conformi alle concessioni amministrative, hanno destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto. Non sono presenti tavole autorizzative inerenti il sottotetto non abitabile, una parte accessibile tramite scala interna con ingresso ad ovest del fabbricato e una parte accessibile da finestra esterna tramite l'ausilio di scala esterna provvisoria.

#### PONCARALE

Esaminato lo strumento urbanistico approvato con D.C.C. 32/09, la variante generale approvata con DCC 23/13 e le varianti successive, ai sensi dell'art.30 DPR 380/01 e s.m.i., ex art.18 L.47/85, si dichiara che i terreni di seguito indicati, posti nel territorio Comunale di Poncarale, si trovano classificati nel PGT vigente:

- Fg. 3 mappale **30: zona ambientale con coltivazioni pregiate;**
- Fg 3 mappale **157** e Fg. 2 mappale **19: parte zona ambientale e paesaggistica e parte zona ambientale con coltivazioni pregiate.**

#### **ZONA AMBIENTALE PAESAGGISTICA**

È una zona che riguarda aree nelle quali si concentrano elementi di grande significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati ed interessa gran parte del Parco del Monte Netto. Sono pertanto vietati usi e trasformazioni non compatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

## **1 - Destinazione d'uso**

In questa zona sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, le utilizzazioni per le attività agrituristiche, le attività ricettive specialistiche di supporto all'attività vitivinicola quali degustazione, cantine, vendita di prodotti dell'azienda, le attività didattiche alternative inserite in progetto di educazione ambientale e al territorio quali fattorie didattiche e scuole specialistiche nel settore agricolo nell'ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni della Legge Regionale.

Dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente Parco una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico perpetuo, con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

## **2 - Modalità di intervento**

Per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo nel limite delle superfici e delle altezze esistenti.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli storici è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, per le destinazioni ammesse.

Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia congruente al paesaggio rurale.

Per questa zona all'interno del perimetro del Monte Netto al fine del mantenimento ambientale silvo-culturale mediante un insieme di micro-interventi dell'uomo, sarà ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il ricovero dei necessari attrezzi agricoli.

Tali manufatti dovranno essere realizzati per ogni proprietà esistente all'adozione del P.G.T. con dimensione massima di superficie coperta di mq 12 ed altezza media di m 2.40 fra pavimento e soffitto, essere realizzati con materiali locali e tecniche tradizionali. Tali manufatti dovranno avere una distanza minima dalle strade di m 5.00 e di m 10.00 da altri fabbricati. Tali manufatti non potranno essere realizzati su fondi frazionati dopo l'adozione del P.G.T.

La richiesta dovrà essere adeguatamente supportata da documentazione tecnico-cartografica atta ad individuare il fondo e le colture in atto e quelle programmate e da relazione tecnico descrittiva tesa a dimostrare l'effettiva necessità del manufatto.

Il permesso di costruire sarà subordinato a convenzione con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente Parco per la programmazione delle lavorazioni, dei tagli, delle integrazioni, delle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc. e dovrà contenere il vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto del manufatto al fondo.

L'eventuale rimboschimento a scopi produttivi dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti.

Il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività culturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

### **ZONA AMBIENTALE CON COLTIVAZIONI PREGIATE**

È una zona che riguarda aree agricole del Monte Netto con coltivazioni pregiate principalmente a vigneto connotanti fortemente il paesaggio e aree che potenzialmente potranno essere trasformate a vigneto e/o in altre colture arboree.

#### **1 - Destinazione d'uso**

In questa zona è ammessa l'attività di agriturismo, le attività ricettive specialistiche di supporto all'attività vitivinicola quali degustazione, cantine, vendita di prodotti dell'azienda, nell'ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni della Legge Regionale ed a condizione che venga stipulata con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente Parco una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico perpetuo, con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

## **2 - Modalità di intervento**

Per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo nel limite delle superfici e delle altezze esistenti.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli storici è ammessa anche la ristrutturazione edilizia per le destinazioni ammesse.

Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia congruente al paesaggio rurale.

Fino alla approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) sono vietate nuove costruzioni sia a carattere residenziale che produttivo anche in funzione della coltivazione del fondo, non previste dalle norme di salvaguardia del Parco.

Da approfondite analisi della documentazione reperita ed in seguito al sopralluogo, è emerso che i terreni si trovano all'interno della zona agricola pregiata del Monte Netto. Il mappale 19 Fg 2 e il mappale 30 Fg 3 sono caratterizzati dalla qualità vigneto ma si presentano, rispettivamente, il primo ricoperto da rovi e il secondo a prato. Il mappale 30 Fg 3 è caratterizzato da qualità seminativo ed è coltivato a grano turco.

## **G) VALORE DEL BENE E COSTI**

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato*

*immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il

valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.*

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

L'immobile è sito in zona semicentrale nel Comune di Leno (BS), a destinazione prevalentemente residenziale, nelle vicinanze di un fosso sito in adiacenza della recinzione di confine posta lungo Via Brescia.

Dal punto di vista manutentivo il fabbricato si presenta in scarse condizioni, anche per quanto riguarda le finiture interne ed esterne e presenta inoltre alcuni problemi di umidità, come si può notare dal rilievo fotografico. L'alloggio visionato si presenta in scarse condizioni di manutenzione poiché presenta alcuni problemi di umidità e necessita di interventi di sostituzione degli impianti tecnologici, data la loro vetustà e in quanto non a norma.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Si è ritenuto corretto, per l'unità ad uso residenziale, applicare il valore di compravendita pari a **500 €/mq** (Listino della Borsa Immobiliare di Brescia 2024 – Agibile 2).

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superfici terrazze 35%;
- superficie cantina 25%;
- superficie corte 5%;
- rimessa 40%.

**Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Fig. 24, mapp. 140,**

**sub. 12:**

- superficie principale = 22,25 mq
- superficie terrazza = mq (5,65 x 35%) = 1,98 mq

**Totale Superficie Commerciale = 24,23 mq**

**Valore di mercato: 24,23 mq x 500 €/mq = € 12.115,00**

**Quota valore di mercato XXXXXXXXXX (1/9): € 1.346,00**

**Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Fig. 24, mapp. 140,**

**sub. 17:**

- superficie principale = 91,15 mq
- superficie terrazze = mq (16,22 x 35%) = 5,68 mq
- superficie cantina = mq (52,13 x 25%) = 13,03 mq
- superficie corte = mq (528,47 x 5%) = 26,42 mq

**Totale Superficie Commerciale = 136,28 mq**

**Valore di mercato: 136,28 mq x 500 €/mq = € 68.140,00**

**Quota valore di mercato [REDACTED] (2/9): € 15.142,00**

**Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Fig. 24, mapp. 140,**

**sub. 11:**

- superficie rimessa = mq (35,28 x 40%) = 14,11 mq

**Totale Superficie Commerciale = 14,11 mq**

**Valore di mercato: 14,11 mq x 500 €/mq = € 7.055,00**

**Quota valore di mercato [REDACTED] (1/9): € 784,00**

**VALORE DI MERCATO IMMOBILI POSTI IN LENO: € 87.310,00**

<b>QUOTA VALORE DI MERCATO [REDACTED] A IMMOBILI POSTI IN LENO: € 17.272,00</b>
---

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato dei terreni, si è considerata la loro collocazione nella zona agricola pregiata del Monte Netto e la caratterizzazione, qualità vigneto (pur non essendoci gli impianti) e seminativo.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, della qualità dei terreni e del loro attuale uso, si è ritenuto corretto assimilare complessivamente i beni, di qualità vigneto e rapportarli a seminativi (non essendoci gli impianti), applicando il valore di compravendita pari a 4,69 €/mq, valore agricolo medio per seminativi riferito all'anno 2023 e valevole per il 2024 e il 2025.

**Calcolo Superficie commerciale Fig. 2, mapp. 19, vigneto, classe 1:**

Consistenza Catastale = 1.260,00 mq

**Superficie Commerciale** = 1.260,00 mq

**Valore di mercato:** 1.260,00 mq x 4,69 €/mq = **€ 5.909,00**

**Quota valore di mercato** [REDACTED] (1/9): **€ 657,00**

**Calcolo Superficie commerciale Fig. 3, mapp. 30, vigneto, classe 2:**

Consistenza Catastale = 400,00 mq

**Superficie Commerciale** = 400,00 mq

**Valore di mercato:** 400,00 mq x 4,69 €/mq = **€ 1.876,00**

**Quota valore di mercato** [REDACTED] (1/9): **€ 208,00**

**Calcolo Superficie commerciale Fig. 3, mapp. 157, seminativo, classe 2:**

Consistenza Catastale = 4.920,00 mq

**Superficie Commerciale** = 4.920,00 mq

**Valore di mercato:** 4.920,00 mq x 4,69 €/mq = **€ 23.075,00**

**Quota valore di mercato** [REDACTED] (1/9): **€ 2.564,00**

**VALORE DI MERCATO TERRENI POSTI IN PONCARALE: € 30.860,00**

<b>QUOTA VALORE DI MERCATO</b> [REDACTED]	<b>TERRENI POSTI IN</b>
<b>PONCARALE:</b>	<b>€ 3.429,00</b>

**TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILI POSTI IN LENO E  
IN PONCARALE: € 118.170,00**

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI [REDACTED] [REDACTED] INERENTE AGLI IMMOBILI POSTI IN LENO E IN PONCARALE: € 20.701,00</b>
---

Inoltre, la sottoscritta presume che il valore della quota del [REDACTED]  
[REDACTED] inerenti agli immobili oggetto della presente perizia, nell'ottica di  
immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato  
della quota stessa del 15%. Pertanto, il **VALORE DELLA QUOTA**  
**DEGLI IMMOBILI DI [REDACTED] NELL'OTTICA DI**  
**IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI**  
**VENDITA FORZATA** presenta la seguente quantificazione:

€ 20.701,00 – (€ 20.701,00 x 15%) = **€ 17.596,00**

Seguono allegati:

- A: Estratto mappa, planimetrie catastali, visure catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni inerenti la proprietà di Leno;
- B: estratti mappa e visure catastali dei terreni di Poncarale;
- C: rilievo fotografico inerente agli immobili posti in Leno e in Poncarale;
- D: Estratto per riassunto di matrimonio;
- E: Ispezione Ipotecaria;
- F: Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Leno;

G: Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Poncarale;

H: Pratiche edilizie per gli immobili posti in Leno.

Tanto la sottoscritta ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 24.01.2025

