PERIZIA ESTIMATIVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 32/2025

di [redacted]

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 [redacted] site in Villanuova sul Clisi (BS) Via Monte Covolo e in Roè Volciano (BS) Frazione Tormini Via Gioachino Rossini 22 e 22A.

Trattasi di procedimento per l'apertura della Liquidazione Controllata, promossa su istanza depositata dal [redacted] con conseguente sentenza di apertura della procedura n. 66/2025 del 25.02.2025 Rep. N. 69/2025 del 25.02.2025; per la procedura veniva nominato Liquidatore il Dott. Marco Passantino Negroni e Giudice Delegato il Dott. Gianluigi Canali.

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 della normativa vigente e s.m.i., inclusi gli aggiornamenti introdotti dalla L. 105/2024.

RELAZIONE DI STIMA

A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(*Estratto mappa, planimetria catastale e visure catastali inerenti la proprietà di Villanuova sul Clisi allegati alla lettera A; estratto mappa, planimetria catastale e visura catastale inerenti l'immobile di Roè Volciano allegati alla lettera B; rilievo fotografico inerente gli immobili posti in Villanuova sul Clisi e in Roè Volciano allegato alla lettera C)*

VILLANUOVA SUL CLISI

L'immobile, realizzato negli anni '70 e adibito a seconda casa, è ubicato in zona montana nel Comune di Villanuova sul Clisi (BS), in Via Monte Covolo, e si colloca all'interno di area boschiva di proprietà esclusiva.

Il fabbricato presenta le caratteristiche tipologiche dello chalet montano ed è inserito in contesto boschivo con posizione riservata.

All'esterno è presente un'ampia corte esclusiva pianeggiante, in parte pavimentata e in parte sistemata a prato.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi e i competenti uffici pubblici; in data 28 ottobre 2025 alle ore 10.00 ha svolto il sopralluogo peritale, accedendo a tutti gli ambienti interni ed esterni ed eseguendo rilievo fotografico.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate in legno con manto in tegole e gronde in legno. Le facciate risultano intonacate; le aperture sono dotate di ante in legno di colore marrone. La legnaia presenta saracinesca in alluminio di colore verde. Il portoncino d'ingresso è in PVC marrone con vetrocamera; l'accesso alla legnaia è costituito da serramento in ferro grigio chiaro con vetro semplice.

L'unità è composta da cucina-soggiorno con ampio camino, camera matrimoniale, piccolo disimpegno, bagno (lavabo, wc, bidet, doccia con box) e ampio ripostiglio ad uso legnaia.

Le finiture interne comprendono porte in legno marrone, pavimenti in ceramica, marmette di graniglia e cemento; pareti intonacate al civile e tinteggiate; serramenti in legno con vetro semplice, in PVC con vetrocamera e inferriata, nonché in ferro con vetro semplice.

Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento mediante camino e stufa a legna; impianto elettrico; impianto idrico-sanitario con dotazioni ordinarie; boiler elettrico per acqua calda sanitaria; serbatoio esterno per l'approvvigionamento idrico.

Complessivamente l'immobile, sia esternamente che internamente, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come desumibile anche dal rilievo fotografico allegato.

ROE' VOLCIANO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un immobile a destinazione commerciale (negozio) sito nel Comune di Roè Volciano (BS), in zona centrale della Frazione Tormini, con accesso da Via Gioachino Rossini ai civici n. 22 e n. 22A.

L'immobile, posto al piano terra, dispone di due distinti ingressi, di cui uno dotato di vetrina con affaccio diretto su Via Gioachino Rossini, idonea a garantire visibilità commerciale; l'altro accesso risulta di tipo pedonale ordinario e non presenta esposizione vetrinata sulla pubblica via.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un fabbricato, realizzato a fine anni '60, a prevalente destinazione residenziale/commerciale, sviluppato su due piani fuori terra oltre a piano interrato.

Il complesso edilizio risulta composto da un appartamento al piano terra, due appartamenti al piano primo serviti da vano scala centrale comune e da due unità commerciali ubicate al piano terra.

Al piano interrato è presente una cantina comune, mentre esternamente il fabbricato è dotato di un'ampia corte comune, in parte pavimentata e in parte sistemata a cemento/ghiaia, destinata a spazi di manovra e accesso alle unità.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi e i competenti uffici pubblici; in data 28 ottobre 2025 alle ore 11.30 ha svolto il sopralluogo peritale, accedendo a tutti gli ambienti interni ed esterni ed eseguendo rilievo fotografico.

Il fabbricato, in buone condizioni di manutenzione, è realizzato con struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, solai in laterocemento

e copertura a falde inclinate con manto in tegole e gronde in calcestruzzo armato. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate; le aperture esterne sono dotate di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro, mentre gli ingressi sono costituiti da serramenti in PVC di colore marrone con vetrocamera.

L'unità commerciale è composta da due locali principali tra loro separati, oltre a un piccolo disimpegno dotato di lavabo e a un servizio igienico completo di vaso.

Le finiture interne risultano ordinarie e comprendono porte interne in legno di colore bianco, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di tonalità chiara, pareti intonacate al civile e tinteggiate in bianco; i serramenti sono in PVC di colore marrone con vetrocamera ed è presente un'inferriata apribile a protezione della vetrina.

Sono installati i seguenti impianti: impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano con radiatori in ghisa dotati di contacalorie; impianto elettrico; impianto idrico-sanitario con dotazioni ordinarie; boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di aspirazione.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato manutentivo; si rileva tuttavia il distacco di una porzione di intonaco dal soffitto e la presenza di fenomeni di muffa riconducibili alla rottura di una tubazione esterna, successivamente riparata, come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

VILLANUOVA SUL CLISI

- Catasto Fabbricati, Sez. NCT, Foglio **14**, mappale **3103** Via Monte Covolo piano T Cat. A/3, Classe 5, vani 4,5, Superficie Catastale Totale 105 mq,

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 183,60;

- Catasto Terreni, Foglio **14**, mappale **539**, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 3536 mq, R.D. € 8,22, R.A. € 0,37;

- Catasto Terreni, Foglio **11**, mappale **551**, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 4990 mq, R.D. € 11,60, R.A. € 0,52;

- Catasto Terreni, Foglio **14**, mappale **844**, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 5953 mq, R.D. € 13,84, R.A. € 0,61;

- Catasto Terreni, Foglio **14**, mappale **857**, bosco ceduo, Classe 2, Superficie 11153 mq, R.D. € 25,92, R.A. € 1,15.

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

Foglio 14 Mappale 3103: a nord mappale 857, ad est mappale 856, a sud altro mappale, ad ovest mappale 844;

Foglio 14 Mappale 539: a nord mappale 617, ad est mappale 844, a sud altro mappale, ad ovest mappale 551;

Foglio 11 Mappale 551: a nord mappali 613 e 617, ad est mappale 539, a sud altro mappale, ad ovest mappale 552;

Foglio 14 Mappale 844: a nord mappali 617 e 620, ad est mappale 857 e 3103, a sud altro mappale, ad ovest mappale 539;

Foglio 14 Mappale 857: a nord mappali 622, 627, 629 e altro, ad est mappale 856, a sud mappale 3103, ad ovest mappale 844.

Dalla documentazione catastale acquisita e dal sopralluogo effettuato risulta la sostanziale corrispondenza dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile.

Si rileva tuttavia una difformità planimetrica consistente nell'assenza delle

pareti divisorie che delimitavano il ripostiglio, la cui superficie risulta attualmente inglobata nella zona giorno. Tale circostanza dovrà richiedere aggiornamento catastale.

Con riferimento ai terreni identificati come bosco ceduo, i dati catastali risultano coerenti con quanto rilevato in loco.

La presente verifica ha natura documentale e ricognitiva ai soli fini estimativi e non costituisce attestazione di conformità catastale ai fini notarili.

ROE' VOLCIANO

Catasto Fabbricati, Sez. NCT, Foglio **6**, mappale **2645** subalterno **1** Via Gioachino Rossini piano T Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 32 mq Superficie Catastale Totale 40 mq, Rendita € 408,21.

Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa, di seguito riportati:

Foglio 6 Mappale 2645 subalterno 1: a nord unità immobiliare di altra proprietà, vano scala comune agli altri subalterni, corte comune e oltre mappale 5771 ad est corte comune e oltre Via Gioachino Rossini, a sud corte comune e oltre mappale 2953, ad ovest unità immobiliare di altra proprietà, vano scala comune agli altri subalterni e oltre corte comune.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita e dal sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza dei dati catastali e della planimetria catastale depositata con lo stato di fatto dell'immobile, nei limiti della verifica eseguita ai fini estimativi.

I dati identificativi risultano altresì coerenti con quanto emergente dai Registri Immobiliari.

La presente verifica ha natura documentale e ricognitiva e non costituisce attestazione di conformità catastale ai fini notarili.

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] ha contratto matrimonio con [redacted] in regime di comunione dei beni.

Con atto in data 02.08.1990 a rogito del Notaio Giovanni Pedrazzi del distretto notarile di Brescia gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali di separazione dei beni.

Con atto in data 06.02.2008 n. 93209 di repertorio raccolta n. 29118 del Notaio Dott. Francesco Lesandrelli del distretto notarile di Brescia gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale di fondo patrimoniale.

Le **quote di proprietà** del [redacted], inerenti agli immobili oggetto della presente perizia, risultano pertanto essere le seguenti.

VILLANUOVA SUL CLISI: quota 1/1 proprietà

- Catasto Fabbricati, Sez. NCT, Foglio **14**, mappale **3103** Via Monte Covolo piano T Cat. A/3, Classe 5, vani 4,5, Rendita € 183,60;

- Catasto Terreni, Foglio **11**, mappale **551** di Ha 0.49.90

- Catasto Terreni, Foglio **14**, mappali:

539 di Ha 0.35.36,

844 di Ha 0.59.53,

857 di Ha 1.11.53.

Provenienza:

- certificato di denunciata successione in morte di [redacted], trascritta a Salò il 02.12.2008 ai n.ri 8848/5948;

- ordinanza di approvazione di progetto divisionale del Tribunale di Brescia in data 26.07.2022 rep. 13984, trascritta a Salò il 27.10.2023 ai n.ri 7045/5441 e successive rettifiche trascritte in data 29.12.2023 ai n.ri 8653/6719 ed in data 18.04.2024 ai n.ri 2543/2038.

ROE' VOLCIANO: quota 1/1 proprietà

- Catasto Fabbricati, Sez. NCT, Foglio **6**, Via Gioachino Rossini, mappale **2645** Subalterno **1** P.T. Cat. C/1 CL.6 Mq. 32 Rendita € 408,21.

Provenienza:

- certificato di denunciata successione in morte di [redacted], trascritta a Salò il 02.12.2008 ai n.ri 8848/5948;

- ordinanza di approvazione di progetto divisionale del Tribunale di Brescia in data 26.07.2022 rep. 13984, trascritta a Salò il 27.10.2023 ai n.ri 7045/5441 e successive rettifiche trascritte in data 29.12.2023 ai n.ri 8653/6719 ed in data 18.04.2024 ai n.ri 2543/2038.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione 8758/1897 del 29.12.2010

Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 9390/2010 del 28.12.2010 Ipoteca Giudiziale a favore di Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone CF 00283510170 a carico dei [redacted]

[redacted].

Somma Capitale: € 2.046.719,00

Somma Iscritta: € 2.580.000,00

Grava tutti i beni descritti in perizia. Grava anche beni del coobbligato.

-Iscrizione 401/71 del 18.01.2011

Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 250/2011 del 13.01.2011 Ipoteca Giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia CF 00385040175 a carico dei [redacted]

Somma Capitale: € 601.253,63

Somma Iscritta: € 638.000,00

Grava tutti i beni descritti in perizia. Grava anche beni del coobbligato.

-Iscrizione 2313/457 del 18.04.2011

Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 462 del 30.03.2011 Ipoteca Giudiziale a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma CF 09339391006 [redacted]

Somma Capitale: € 237.125,82

Somma Iscritta: € 300.000,00

Grava gli immobili in Comune di Roè Volciano e Villanuova sul Clisi.

Grava anche beni del coobbligato.

-Trascrizione 683/512 del 02.02.2012

Tribunale di Brescia – Rep. 16831 del 10.12.2011 Verbale di pignoramento immobili a favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma CF 09339391006 a carico dei [redacted]

Grava gli immobili in Comune di Roè Volciano e Villanuova sul Clisi.

Grava anche beni del coobbligato;

-Trascrizione a favore e contro 731/540 del 09.02.2021

Tribunale di Brescia – Repertorio 8/2012 del 08.09.2020

Atto giudiziario - Procedimento introduttivo di divisione inerente immobili siti in Roè Volciano e Villanuova sul Clisi;

-Trascrizione a favore e contro 7045/5441 del 27.10.2023

Tribunale di Brescia – Repertorio 13984 del 26.07.2022

Atto giudiziario – Ordinanza di approvazione del progetto di divisione inerente immobili siti in Roè Volciano e Villanuova sul Clisi;

-Rettifica a Trascrizione a favore e contro 8653/6719 del 29.12.2023

Tribunale di Brescia – Repertorio 13984 del 26.07.2022

Atto giudiziario – Ordinanza di approvazione del progetto di divisione inerente immobili siti in Roè Volciano e Villanuova sul Clisi.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5441 del 2023;

-Rettifica a Trascrizione a favore e contro 2543/2038 del 18.04.2024

Tribunale di Brescia – Repertorio 13984 del 26.07.2022

Atto giudiziario – Ordinanza di approvazione del progetto di divisione inerente immobili siti in Roè Volciano e Villanuova sul Clisi.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5441 del 2023;

-Trascrizione a favore e contro 3924/2999 del 16.06.2025

Tribunale di Brescia – Repertorio 32/2025 del 21.02.2025

Atto giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata inerente immobili siti in Roè Volciano e Villanuova sul Clisi.

C) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari site nei Comuni di Villanuova sul Clisi e Roè Volciano risultano disabitate e non occupate da terzi.

I terreni ubicati nel Comune di Villanuova sul Clisi risultano caratterizzati dalla presenza di bosco ceduo, con vegetazione spontanea tipica della zona, in assenza di coltivazioni in atto.

[redacted] presenta la piena proprietà degli immobili posti in Villanuova sul Clisi e Roè Volciano descritti in perizia in seguito a:

- certificato di denunciata successione in morte di [redacted], trascritta a Salò il 02.12.2008 ai n.ri 8848/5948;
- ordinanza di approvazione di progetto divisionale del Tribunale di Brescia in data 26.07.2022 rep. 13984, trascritta a Salò il 27.10.2023 ai n.ri 7045/5441 e successive rettifiche trascritte in data 29.12.2023 ai n.ri 8653/6719 ed in data 18.04.2024 ai n.ri 2543/2038.

Inoltre, dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Salò, non risultano attualmente registrati contratti di locazione né contratti di comodato d'uso relativi alle unità immobiliari ed ai mappali oggetto della presente stima.

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

(Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Villanuova sul Clisi allegato alla lettera F; Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di

Roè Volciano allegato alla lettera G)

VILLANUOVA SUL CLISI

La proprietà immobiliare ricade nei seguenti ambiti:

Azzonamento:

Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%

Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SESIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%

Vincoli:

Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%

Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%

Vincolo idrogeologico: 100%

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

ROE' VOLCIANO

Azzonamento:

Ambiti territoriali - SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche: 0.0%

Ambiti territoriali - TR1 - Tessuto urbano ad alta densità: 93.9%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - Classe 2a: 100%

Sensibilità paesistica:

Classi di sensibilità paesistica - sensibilità bassa: 100%

Vincoli:

Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971 -Centri edificati: 100%

Inoltre, non risultano gravare sull'immobile vincoli o oneri di natura condominiale né vincoli di destinazione d'uso. Non sono pendenti cause attive o passive.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da sette unità complessive; tuttavia, non è costituito un condominio formalmente organizzato, non è nominato alcun amministratore e non risulta predisposta tabella millesimale di ripartizione delle proprietà.

Le spese relative alle utenze comuni vengono ripartite in parti uguali tra i comproprietari.

Non risultano deliberate spese straordinarie non ancora scadute o insolute, né per l'anno solare in corso né per quello precedente.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

VILLANUOVA SUL CLISI

Visto l'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; visto il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Villanuova sul Clisi n. 5 del 4 febbraio 2010, pubblicato sul BURL n.23 del 09.06.2010; vista la I Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 02 maggio 2013, pubblicata sul BURL n. 31 del 31 luglio 2013; vista la II

Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 23 del 25 settembre 2014, pubblicata sul BURL n. 53 del 31.12.2014; vista la III Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 26 aprile 2016, pubblicata sul BURL n. 25 del 22.06.2016; vista la IV Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 27 novembre 2018, pubblicata sul BURL n. 11 del 13.03.2019; si dà atto che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, i terreni distinti catastalmente alla sezione NCT foglio 11 mappale n. 551 e foglio 14 mappali n. 3103-539-844-857 di questo Comune risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Fg. 11 mappale 551

Azzonamento:

Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%

Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SESIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%

Vincoli:

Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%

Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%

Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 539

Azzonamento:

Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%

Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%

Vincoli:

Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%

Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%

Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 844

Azzonamento:

Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%

Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%

Vincoli:

Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%

Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%

Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 857

Azzonamento:

Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%

Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%

Vincoli:

Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%

Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%

Vincolo idrogeologico: 100%

Fg. 14 mappale 3103

Azzonamento:

Zona – AS Aree di salvaguardia: 100%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - 3a1: Area a pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti: 100%

Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità paesistica - CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA: 100%

Vincoli:

Ambiti di elevata naturalità (art.17, PTPR): 100%

Boschi e foreste (art.142, comma 1, lettera g. D.lgs 22 gennaio 2004, n.42): 100%

Vincolo idrogeologico: 100%

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento ricade, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Villanuova sul Clisi, in ambito classificato come "*Area di Salvaguardia*", disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Tale classificazione individua porzioni di territorio caratterizzate da elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, alle quali il Piano attribuisce una funzione prioritaria di tutela e conservazione. In particolare, il PGT qualifica come aree di salvaguardia quegli ambiti che, pur non essendo particolarmente rilevanti dal punto di vista della produttività agricola, presentano una sensibilità paesaggistica alta o molto alta, come risultante dallo studio paesistico allegato al Piano.

Dal punto di vista urbanistico, queste aree sono equiparate alle zone agricole ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Ciò significa che si applica la disciplina tipica delle aree agricole e, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 60 della Legge Regionale 12/2005. In termini sostanziali, il diritto di proprietà è conformato da regole che privilegiano la conservazione del

territorio e limitano l'incremento del carico insediativo.

L'Area di Salvaguardia non è un ambito destinato a sviluppo o trasformazione urbanistica, bensì una zona nella quale l'obiettivo primario è la permanenza dello stato dei luoghi. Ne consegue che:

- non è attribuito alcun indice edificatorio residenziale autonomo;
- non è consentita nuova edificazione residenziale indipendente dall'esistente;
- sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con la tutela ambientale e paesaggistica o con l'eventuale funzione agricola.

Con riferimento al caso in esame, il fabbricato residenziale ad uso seconda casa, tipologicamente configurato quale chalet montano, costituisce edificio legittimamente esistente all'interno dell'ambito. Esso mantiene la propria destinazione abitativa, ma non genera alcuna ulteriore capacità edificatoria sul lotto. Gli interventi consentiti sono pertanto quelli sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), sempre nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche, delle distanze minime inderogabili previste dal D.M. 1444/1968 e delle norme civilistiche sui rapporti di vicinato.

Le aree pertinenziali caratterizzate da bosco ceduo hanno invece natura agricolo-forestale e non possiedono autonoma capacità edificatoria. Esse possono essere utilizzate esclusivamente per finalità silvo-colturali o di conservazione ambientale, restando esclusa qualsiasi trasformazione che comporti nuova edificazione o incremento del carico urbanistico.

In sintesi, l'inserimento del compendio in Area di Salvaguardia comporta

un regime urbanistico stabile e permanente che limita le possibilità di trasformazione alla sola conservazione dell'esistente e all'eventuale funzione agricola. Non sono consentite dinamiche espansive di tipo residenziale. Tale inquadramento incide direttamente sulle potenzialità edificatorie del bene e, conseguentemente, assume rilevanza anche sotto il profilo estimativo, in quanto condiziona in modo strutturale le possibilità di valorizzazione futura dell'immobile.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegate alla lettera H)

- Concessione in Sanatoria n. 39 del 23.05.1994;
- Permesso di Costruire Gratuito Prot. Registro Costruzioni n. 7 del 15.02.2008 inerente alla sistemazione morfologica area esterna di fabbricato residenziale esistente e consolidamento scarpata;
- Permesso di Costruire Gratuito n. 2010/016/0/PE del 25.11.2011 inerente all'esecuzione di parziale pavimentazione esterna a fabbricato residenziale esistente.

Dall'analisi della documentazione edilizia reperita e dal sopralluogo effettuato è emersa una lieve difformità interna rispetto ai titoli abilitativi assentiti.

La destinazione d'uso residenziale risulta coerente con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, nonché con la classificazione catastale.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la demolizione delle pareti interne del locale originariamente destinato a ripostiglio, con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni.

Le opere rilevate consistono nella rimozione di tramezze interne non strutturali, senza incremento di superficie o volume. Sulla base della documentazione esaminata e nei limiti della verifica svolta ai fini estimativi, tali interventi appaiono riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria e risultano, in linea generale, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, salvo diversa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai soli fini della presente stima, si quantificano i costi necessari per la regolarizzazione come segue:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00
- compenso tecnico pratica edilizia in sanatoria: € 1.200,00
- diritti di segreteria € 100,00
- pratica Docfa e tributi catastali € 400,00

TOTALE **€ 2.700,00**

La presente verifica è svolta ai soli fini estimativi, su base documentale e ricognitiva, e non costituisce attestazione di conformità urbanistico-edilizia né catastale ai fini notarili, né certificazione dello stato legittimo ai sensi della normativa vigente.

ROE' VOLCIANO

Visto l'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; visto il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Roè Volciano n. 3 del 21 gennaio 2009, pubblicato sul BURL n.18 del 08.05.2009;·vista la I Variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 2 del 01 aprile 2015, pubblicata sul BURL in data 15.07.2015;·vista la II Variante al PGT

approvata con deliberazione di C.C. n. 46 del 14 dicembre 2017, pubblicata sul BURL in data 09.05.2018;·vista la deliberazione del C.C. n. 44 del 23 ottobre 2024 "*Esame ed adozione della variante generale*

alle norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente", ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 12/2005; si dà atto che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il terreno distinto catastalmente al foglio 6 mappale 2645 di questo Comune risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Fg. 6 mappale 2645

Azzonamento:

Ambiti territoriali - SP - Servizi ed attrezzature tecnologiche: 0.0%

Ambiti territoriali - TR1 - Tessuto urbano ad alta densità: 93.9%

Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità geologica - Classe 2a: 100%

Sensibilità paesistica:

Classi di sensibilità paesistica - sensibilità bassa: 100%

Vincoli:

Perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/1971 -Centri edificati: 100%

L'immobile oggetto di valutazione ricade nell'ambito "*TR1 – Tessuto urbano consolidato ad alta densità*" disciplinato dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Comune di Roè Volciano. In tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, per quanto compatibili con l'art. 3 del D.P.R. 380/2001; gli

interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.

La destinazione d'uso principale è residenziale; sono ammesse destinazioni complementari quali artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, attività direzionali, ricettive, di ristorazione e ristoro, attività per il benessere della persona e servizi privati, mentre risultano escluse le attività agricole, industriali e artigianali produttive, nonché le medie strutture di vendita (salvo quelle già insediate alla data di adozione del Piano delle Regole). È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 0,20 m^3/m^2 di densità fondiaria, indipendentemente dal volume preesistente, purché tale facoltà non sia già stata utilizzata in attuazione del previgente PRG. L'altezza non può superare quella massima preesistente e deve comunque rispettare le disposizioni del D.M. 1444/1968; le distanze minime sono fissate in misura non inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiori a m 5,00 dai confini e dalle strade, mentre tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere garantita una distanza non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a m 10,00, con possibilità di costruzione in aderenza tra pareti prive di aperture e, nei casi consentiti, costruzione a confine previo accordo tra le proprietà o in presenza di edifici in linea. In caso di mutamento di destinazione d'uso con insediamento di nuove attività tra quelle ammesse (artigianali di servizio, commerciali di vicinato, direzionali, ricettive o di ristorazione), è previsto l'obbligo di cessione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 15.1 delle NTA, al fine di garantire adeguata dotazione di servizi pubblici. Sono

inoltre ammessi fabbricati accessori a servizio della residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie), esterni al perimetro dell'edificio principale, nel rispetto del volume complessivamente consentito nell'ambito e con superficie lorda massima non superiore a mq 28,00, altezza media interna non superiore a m 2,40, copertura a falda inclinata con manto in coppi e finiture esterne decorose; il rilascio di nuovi titoli edilizi per accessori è subordinato all'eventuale adeguamento di quelli preesistenti alle medesime prescrizioni. Gli edifici e manufatti storici individuati nelle tavole del Piano delle Regole restano assoggettati alle specifiche disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle Norme di Attuazione.

Dalla verifica degli elaborati del Piano di Governo del Territorio del Comune di Roè Volciano risulta che una porzione del lotto, pari a circa **0,05 mq**, ricade in ambito **"*SP – Servizi ed attrezzature tecnologiche*"**, area destinata dal Piano delle Regole a impianti e infrastrutture delle reti tecnologiche di pubblico interesse (quali acquedotto, fognatura, energia e simili). Considerata l'estensione del tutto trascurabile della superficie interessata, tale circostanza non comporta effetti apprezzabili sotto il profilo urbanistico, funzionale o estimativo dell'immobile oggetto di valutazione.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegate alla lettera I)

- Licenza Edilizia n. 23 del 20.04.1968;
- Licenza Edilizia n. 23 del 03.02.1969;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 26.03.1971.

Dall'esame della documentazione edilizia acquisita presso i competenti uffici e dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità rispetto ai

titoli abilitativi assentiti.

La destinazione d'uso commerciale risulta coerente con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente e con la classificazione catastale.

In particolare, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato autorizzato, la chiusura di una finestra prevista negli elaborati assentiti e una diversa altezza interna conseguente all'abbassamento della quota di calpestio.

Le opere rilevate, valutate nel loro complesso e nei limiti della verifica svolta ai fini estimativi, appaiono riconducibili ad interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo maggiore.

Da interlocuzione informale con l'Ufficio Tecnico Comunale è emersa, in linea generale, la possibilità di regolarizzazione mediante presentazione di idoneo titolo in sanatoria, subordinatamente alla verifica dei presupposti di legge da parte dell'Amministrazione competente.

Ai soli fini della presente stima, si ipotizzano i seguenti costi per la eventuale regolarizzazione:

- contributo di costruzione in misura doppia, comprensivo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: € 6.000,00
- compenso tecnico per redazione pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00
- diritti di segreteria e marche da bollo € 450,00

TOTALE **€ 8.450,00**

La presente verifica è svolta ai soli fini estimativi, su base documentale e ricognitiva, e non costituisce attestazione di conformità urbanistico-edilizia

né catastale ai fini notarili, né certificazione dello stato legittimo ai sensi della normativa vigente.

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 determinazione del valore economico della consistenza immobiliare, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che incidono sul risultato estimativo della presente perizia.

L'immobile, realizzato negli anni '70, adibito a seconda casa è ubicato in zona montana nel Comune di Villanuova sul Clisi (BS), in località Monte Covolo, ed è inserito all'interno di un'area boschiva di proprietà esclusiva.

Il fabbricato presenta le caratteristiche tipologiche proprie dello chalet montano ed é collocato in contesto naturale boschivo, con posizione riservata e inserimento paesaggistico coerente con l'ambiente circostante.

Nel complesso, l'immobile si presenta, sia internamente sia esternamente,

in discrete condizioni manutentive, come riscontrato in sede di sopralluogo e documentato dal rilievo fotografico allegato.

Premesso quanto sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza e ampiezza dell'immobile, nonché dell'inserimento in contesto montano isolato, dell'accessibilità limitata a strada sterrata percorribile con mezzi idonei, dell'assenza di servizi e della sostanziale carenza di un mercato immobiliare attivo per immobili analoghi, il valore unitario è stato determinato, in considerazione della marcata riduzione della commerciabilità del bene. Si è ritenuto pertanto congruo applicare, per l'unità ad uso residenziale, il valore di compravendita pari a **€ 600/mq**, in coerenza con il Listino della Borsa Immobiliare di Brescia 2025 – Agibile 2.

L'ulteriore unità immobiliare oggetto di stima, a destinazione commerciale (negozio), è sita nel Comune di Roè Volciano, in zona centrale della frazione Tormini.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '60, nel quale è inserita l'unità, si presenta in buone condizioni manutentive generali; anche il negozio risulta complessivamente in discreto stato di conservazione.

Si rileva tuttavia il distacco di una porzione di intonaco dal soffitto e la presenza di fenomeni localizzati di muffa, riconducibili alla pregressa rottura di una tubazione esterna, successivamente riparata, come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

Tali criticità non incidono in modo significativo sulla funzionalità dell'unità, ma comportano la necessità di interventi manutentivi di modesta entità.

Premesso quanto sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive e di finitura, nonché della consistenza e della superficie commerciale dell'unità, la determinazione del valore di mercato è stata effettuata mediante analisi comparativa dei valori riscontrabili per immobili aventi caratteristiche analoghe nel medesimo contesto territoriale.

Pertanto, per l'unità ad uso commerciale si è ritenuto corretto applicare un valore unitario pari a **€ 1.200/mq**, in coerenza con la fascia di quotazione prevista dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – anno 2025 per immobili a destinazione commerciale (negozi) ricadenti nella zona di riferimento del Comune di Roè Volciano.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure a campione 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%;
- superficie corte esclusiva: 10% - 5%;
- legnaia 40%.

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato dei terreni adibiti a bosco, si è ritenuto corretto applicare il valore di compravendita pari a **1,24 €/mq**, valore agricolo medio per bosco ceduo riferito all'anno 2024 e valevole per il 2025 e il 2026.

VILLANUOVA SUL CLISI:

Superficie commerciale unità immobiliare Fg. 14, mapp. 3103:

- superficie principale = 68,00 mq

- superficie legnaia = mq (15,12 x 40%) = 6,00 mq

superficie corte esclusiva: 80 mq x 10% + 220 mq x 5% = 19,00 mq

Totale Superficie Commerciale = 93,00 mq

Valore di mercato: 93,00 mq x 600 €/mq = **€ 55.800,00**

Decurtazioni per sanzione amministrativa, compenso tecnico per pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria, pratica Docfa e tributi catastali:

€ 2.700,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni: € 53.100,00

Superficie commerciale Fg. 14, mapp. 539, bosco ceduo, classe 2:

Consistenza Catastale = 3.536,00 mq

Superficie Commerciale = 3.536,00 mq

Superficie commerciale Fg. 11, mapp. 551, bosco ceduo, classe 2:

Consistenza Catastale = 4.990,00 mq

Superficie Commerciale = 4.990,00 mq

Superficie commerciale Fg. 14, mapp. 844, bosco ceduo, classe 2:

Consistenza Catastale = 5.953,00 mq

Superficie Commerciale = 5.953,00 mq

Superficie commerciale Fg. 14, mapp. 857, bosco ceduo, classe 2:

Consistenza Catastale = 11.153,00 mq

Superficie Commerciale = 11.153,00 mq

Totale superficie commerciale a bosco = 25.632,00 mq

Valore di mercato: 25.632,00 mq x 1,24 €/mq = **€ 31.784,00**

VALORE DI MERCATO IMMOBILI POSTI IN VILLANUOVA SUL CLISI:	**€ 87.584,00**

VALORE DI MERCATO IMMOBILI POSTI IN VILLANUOVA SUL CLISI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO:	**€ 84.880,00**

ROE' VOLCIANO:

Superficie commerciale unità immobiliare Fg. 6, mapp. 2645 Sub. 1:

superficie principale = 44,00 mq

Totale Superficie Commerciale = 44,00 mq

Valore di mercato: 44,00 mq x 1.200 €/mq = **€ 52.800,00**

VALORE DI MERCATO IMMOBILE POSTO IN ROE' VOLCIANO:	**€ 52.800,00**

Decurtazioni (regolarizzazione edilizia e ripristini): € 9.150,00

- regolarizzazione edilizia (oneri + spese tecniche + diritti): € 8.450,00
- ripristino soffitto e tinteggiatura: € 700,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE POSTO IN ROE' VOLCIANO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO:	**€ 43.650,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILI POSTI IN VILLANUOVA SUL CLISI E IN ROE' VOLCIANO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E ARROTONDATO:
€ 128.530,00

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore complessivo degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%.

Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 128.530,00 – (€ 128.530,00 X 15%) = **€ 109.250,00**

Seguono allegati:

A: Estratto mappa, planimetria catastale e visure catastali inerenti la proprietà di Villanuova sul Clisi;

B: estratto mappa, planimetria catastale e visura catastale inerenti l'immobile di Roè Volciano;

C: rilievo fotografico inerente agli immobili posti in Villanuova sul Clisi e in Roè Volciano;

D: Estratto per riassunto di matrimonio;

E: Ispezione Ipotecaria;

F: Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Villanuova sul Clisi;

G: Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Roè Volciano;

H: Pratiche edilizie per gli immobili posti in Villanuova sul Clisi;

I: Pratiche edilizie per gli immobili posti in Roè Volciano.

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

Brescia, 22.02.2026

