

PERIZIA TECNICO DESCRITTIVA

Terreni con progetto approvato per la realizzazione di palazzina residenziale in via
Prevalè nel Comune di Temù (BS)

Società in liquidazione;

S.C.S. srl – 25050 Corte Franca BS, via Fornaci 33 - c.f. e P. IVA12941280980

Liquidatori;

Dott. Giovanni Pagnoni

Dott. Paolo Sebastianelli

Consulente tecnico;

Arch. Giancarlo Beltracchi

1



Premessa – oggetto della perizia tecnico descrittiva

In data 13/03/2026 il sottoscritto architetto Giancarlo Beltracchi, iscritto all'ordine Architetti della Provincia di Brescia al n. 1721, ha ricevuto incarico dai liquidatori, dott. Giovanni Pagnoni e dott. Paolo Sebastianelli, della citata società in liquidazione, S.C.S. S.r.l., per la stesura della presente perizia tecnico descrittiva allo scopo di presentare compiutamente i beni oggetto di vendita, definirne la consistenza, ubicazione e possibilità di sviluppo urbanistico offerta dagli strumenti di pianificazione.

Oggetto della presente relazione sono i terreni sui quali insiste il cantiere preparatorio alla realizzazione di una palazzina residenziale suddivisa in tre corpi di fabbrica accorpati. Permessi comunali e sovracomunali sono stati ottenuti così come risulta completamente effettuato il pagamento degli oneri concessori. Ad oggi, il cantiere risulta essere sospeso e gli unici interventi effettuati sono la demolizione della palazzina oggetto di ricostruzione insieme alla realizzazione del muro a confine sul lato nord.

Identificazione dei beni

Provincia di Brescia, (25050) Comune di Temù, via Prevalè.



Individuazione dell'area all'interno del Comune di Temù

Identificazione catastale dei beni;

Vengono di seguito riportati i mappali di proprietà della S.C.S. S.r.l. con la rispettiva consistenza riportata nelle visure catastali attuali:

- Comune di Temù, Foglio 28 Particella 303, superficie mq. 306;
- Comune di Temù, Foglio 28 Particella 371, superficie mq. 970;

Come evidenziato in premessa, sui terreni oggetto della presente relazione, sono attualmente in vigore il Permesso di Costruire n. 32/2023 e l'autorizzazione Paesaggistica n. 8/2021.

Con inizio lavori effettuato in data 29/12/2012, autorizzato dal Permesso di Costruire originario n. 75/2012, la superficie è attualmente da considerarsi area di cantiere e negli anni sono state richieste proroghe e rinnovati i vari permessi con le necessarie autorizzazioni paesaggistiche (vedasi tabella riassuntiva a pag. 5).

Al momento, a seguito di nuovo accatastamento del terreno derivante alla demolizione del fabbricato esistente, la particella 371 (ex particella 72) risulta classificata in categoria F1 (area urbana) in attesa di nuova edificazione.

Si allegano le visure catastali dei mappali di proprietà S.C.S. S.r.l. dei quali si attesta la corrispondenza.

Si allega estratto mappa con evidenza dei mappali di proprietà S.C.S. S.r.l.

Descrizione stato di fatto

L'area oggetto della presente è ubicata a sud del centro abitato, nella quale il territorio risulta essere la piana di fondovalle della Val D'Avio, con ampie distese a prato e vicinanza di aree boscate. Urbanisticamente la zona circostante si compone prevalentemente di palazzine residenziali di recente realizzazione.

In prossimità del lotto troviamo la partenza degli impianti di risalita "Roccolo Ventura", percorrendo all'incirca un chilometro è possibile raggiungere il centro storico di Temù mentre l'abitato di Ponte di Legno dista approssimativamente cinque chilometri.

L'ambito si trova in prossimità della pista ciclabile della Vallecamonica che collega i comuni dell'alta valle con il passo del Tonale/Trentino a NORD ed il lago d'Iseo a SUD.

L'area è attualmente configurata come cantiere, sebbene le attività risultino momentaneamente sospese. Gli interventi eseguiti finora hanno compreso la demolizione integrale del fabbricato preesistente e la realizzazione del muro di cinta lungo il confine nord.

Il terreno confina a nord con il mappale n. 38 sul quale è presente una palazzina residenziale, ad est con la via Prevalè, a sud con il mappale n. 310, anch'esso occupato da palazzina residenziale e ad ovest con il torrente proveniente dalla val d'Avio.

I terreni risultano regolarmente recintati con rete metallica, internamente non sono presenti mezzi d'opera e manufatti in quanto i lavori di costruzione della palazzina autorizzata risultano attualmente sospesi.

Analisi urbanistica – vincoli

L'area oggetto di perizia è sita all'interno dell'ambito urbanistico "Ambiti di ristrutturazione residenziale".

I vincoli presenti nell'area sono:

Vincolo paesaggistico

Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - Torrente Sculeasqua in Valle di Avio

Vincolo elettrodotto

Ramo bassa tensione aereo.

Fattibilità geologica

2b – aree di fondovalle e fascia di rispetto ai corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore.

Per maggiori dettagli riguardo ai vincoli che interessano i singoli mappali, si rimanda al [Certificato di Destinazione Urbanistica \(CDU\) allegato alla presente relazione.](#)

NOTA: il CDU allegato, essendo stato richiesto in precedenza al nuovo accatastamento, riporta ancora la particella n. 72, ora trasformata in categoria F1 con nuova numerazione (particella 371). Si sottolinea che questo non pregiudica la validità dei dati riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica.

Cronistoria permessi e autorizzazioni vigenti sull'area

Sul cantiere oggetto della presente relazione/perizia è attualmente attivo il Permesso di Costruire n. 23 del 17/10/2023, della durata di 3 anni dal rilascio, che scadrà dunque in data 17/10/2026.

L'autorizzazione paesaggistica attualmente vigente è la n. 8 del 18/05/2021, calcolata la durata di 5+1 anni dal rilascio, l'autorizzazione scadrà in data 18/05/2027.

Le scadenze sopra esposte sono riassumibili dalla seguente tabella:

Cantiere SCS srl - via Prevalè Comune di Temù				
autorizzazione	n.	data rilascio	durata	data scadenza
P.d.C.	23	17/10/2023	3	17/10/2026
Aut. Paes.	8	18/05/2021	5+1	18/05/2027

Le attuali autorizzazioni hanno avuto origine con il Permesso di Costruire n. 75 del 28/12/2012 e l'Autorizzazione Paesaggistica n. 23 del 28/12/2012 che prevedeva la demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato insistente sull'area.

In data 29/12/2012 veniva depositata al protocollo comunale la comunicazione di inizio lavori.

In data 16/12/2015 veniva protocollata la richiesta di proroga del Permesso di Costruire 75/2012.

In data 20/09/2018 si trasmetteva al Comune comunicazione di cambio impresa esecutrice. (da Costruzioni Taddei di Taddei Daniele con sede in via Campeggio, 25048 EDOLO (BS) c.f. e P.IVA n. 02923090985 a FAEDILE S.r.l. con sede in via Artigiani 6, 25030 ADRO (BS) c.f. e P.IVA 03171160173).

Con la richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire n. 75/2012, in data 23/10/2018 con prot. 3947 veniva nuovamente depositata la documentazione completa di progetto.

A seguito della richiesta di rinnovo veniva rilasciata Autorizzazione paesaggistica n. 4 del 21/03/2019 e successivamente veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 12 del 10/04/2019.

In data 11/06/2020 veniva protocollata al n. 2054, variante relativa all'intervento di "modifica coperture e prospetti".

A seguito della richiesta di variante veniva rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 8 del 18/05/2021 e successivamente, a seguito del completo pagamento degli oneri (prot. 161 del 13/01/2022) effettuato in data 11/02/2022 e della completa presentazione delle integrazioni richiesta dall'UTC, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 32 del 17/10/2023

5

La cronistoria precedentemente esposta è riassumibile nella seguente tabella

<i>n. sequenza</i>	<i>cronologia permessi</i>	<i>prot./n.</i>	<i>data</i>	<i>descrizione</i>
0a	aut. Paes.	23	28/12/2012	autorizzazione paesaggistica
0b	Oneri OU e CC	1969	28/12/2012	Oneri prima versione progetto
0c	P.d.C.	75	28/12/2012	primo progetto
1	inizio lavori		29/12/2012	
2	proroga pdc 75/12		16/12/2015	proroga PdC
3	voltura		20/09/2018	voltura da Taddei a Faedile
4	rinnovo pdc 75/12	3947	23/10/2018	iter completo per acquisizione pdc e aut paes
5	aut. Paes.	4	21/03/2019	autorizzazione paesaggistica
6	P.d.C.	12	10/04/2019	rinnovo PdC 75/2012
7	variante	2054	11/06/2020	variante coperture e sottotetti
8	aut paes	8	18/05/2021	autorizzazione paesaggistica
9a	Oneri OU e CC	161	13/01/2022	Oneri variante
9b	bonifico oneri		11/02/2022	saldo Oneri variante con recupero sottotetti
10	P.d.C.	32	17/10/2023	PdC in variante

In allegato alla presente viene trasmessa corrispondenza e documentazione giustificativa dei passaggi indicati in tabella.

Gli oneri concessori risultano integralmente versati, segue tabella riassuntiva:

ONERI versati progetto Prevalè			
PdC 75/2012	oneri di urbanizzazione	157 597,80 €	
	costo di costruzione	15 970,87 €	
	diritti di segreteria	730,00 €	
	n. 2 marca da bollo da € 14,62	29,24 €	174 327,91 €
PdC 32/2023	oneri di urbanizzazione	23 459,40 €	
	costo di costruzione	4 028,17 €	
	diritti di segreteria	128,00 €	
	n. 2 marca da bollo da € 16,00	32,00 €	27 647,57 €
TOTALE OU e CC			201 975,48 €

La tabella sopra potrebbe essere parziale in quanto non contiene eventuali oneri per ritardi e spese di urbanizzazione.

Oltre agli oneri concessori la Soc. S.C.S. S.r.l. ha provveduto al pagamento delle spese tecniche e dei lavori ad oggi effettuati.

Descrizione del progetto approvato

Il progetto attualmente vigente è composto da 3 corpi di fabbrica accorpate e sviluppate su tre piani fuori terra (corpo A e B) e due piani fuori terra per il corpo C, oltre a piano interrato contenente spazi tecnici e autorimesse. Gli spazi esterni comprendono corte comune interna ai tre corpi di fabbrica, spazi a giardino esclusivi per gli appartamenti posti al piano terra oltre a n. 2 posti auto adiacenti la via Prevalè.

Al piano interrato, accessibile da rampa su via Prevalè, trovano spazio n. 14 box auto oltre a scala aperta con ascensore di collegamento ai piani e locale tecnico.

Al piano terra si sviluppano le tre palazzine accorpate e individuate negli elaborati grafici con le lettere A, B, e C. In questo piano sono previste n. 6 unità abitative di cui una sviluppata su due piani (corpo C lato SUD), le unità sono dotate di spazi esterni esclusivi a giardino/terrazza e corte interna comune.

Al piano primo raggiungibile dalla scala aperta e dal corpo ascensore si sviluppano ulteriori cinque unità più il piano notte dell'unità C.03 sviluppata su due piani.

Al piano secondo trovano spazio ulteriori tre unità abitative sempre raggiungibili da scala aperta e ascensore. Il piano in questione riguarda solamente le palazzine individuate con la lettera A e B.

In totale la palazzina si compone di n. 14 appartamenti di varie metrature. Le Tavole grafiche allegate, dalla n. 11 alla n. 18, rappresentano l'ultima versione di progetto.

La tavola grafica n. 19 dimostra graficamente il rispetto della superficie drenante superiore al 30% dell'intero lotto.

La SLP totale autorizzata, calcolata con esclusione delle murature esterne, è pari a 697,97 mq. La tavola grafica allegata n. 20 rappresenta schematicamente la SLP autorizzata.

Il progetto aggiornato risulta completo di:

- n. 20 tavole grafiche.
- Relazione tecnica.
- Relazione paesaggistica.
- Relazione fotografica.
- Relazione energetica ex legge 10.
- Relazione acustica.

Tavole grafiche, relazioni e modulistica sono aggiornate all'ultimo progetto presentato e ancora in vigore secondo le scadenze indicate in precedenza.

Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto mappa
3. Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
4. Rilievo fotografico sullo stato dei luoghi
5. Documentazione progetto autorizzato con P.d.C. 32/2023.
6. Sintesi documenti principali iter autorizzativo.
7. Allegati progettuali dei lavori effettuati sull'area.

Le informazioni fornite nella presente relazione sono necessariamente parziali e non tengono conto dei passaggi intermedi per la richiesta di integrazioni, di comunicazioni e avvisi da parte dell'amministrazione pubblica.

Le informazioni riportate nella presente relazione riguardano i passaggi essenziali, ovvero il permesso di costruire originario, richiesta di proroga, il rinnovo con emissione di nuovo permesso di costruire e la variante finale che ha portato alla situazione progettuale attuale con l'emissione del PdC 32/2023.

Le scadenze dei permessi attuali sono chiaramente riportate nei paragrafi precedenti e valutato lo stato di avanzamento dei lavori necessitano di imminente rinnovo.

L'interpretazione è limitata agli strumenti vigenti alla data della relazione, eventuali variazioni future ed il rinnovo delle autorizzazioni in essere non sono di competenza dello scrivente.

Marone, 01/04//2026

Arch. Giancarlo Beltracchi