



## TRIBUNALE DI BRESCIA SEZIONE IV CIVILE



**PROCEDURA NR. 46/2021 r.g.: Liquidazione del patrimonio ex art.14ter e  
seguenti L.3/2012.**

**RICORRENTE:**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Gian Luigi Canali.**

**GESTORE DELLA CRISI: Dott. Francesco Topa.**

**TECNICO CTU: Geom. Lorenzo Feriti.**

**IMMOBILI OGGETTO DI STIMA: Mapp. 117, FG 37 a Ponte di Legno (BS).**

## RELAZIONE PERITALE E STIMA ASSEVERATA DI BENI PIGNORATI

**Gianico (BS) 16/06/2021**

**Geom. FERRI LORENZO Perito**  
Collegio  
Geometri  
di Brescia  
N. 3089



## Sommario

Premessa: .....	3
Quesito: .....	3
1. <i>Accertare ed individuare i beni di proprietà del debitore, acquisendo eventualmente i documenti catastali ed i titoli di provenienza.</i> .....	3
2. <i>Determinare il valore di mercato ed il valore di vendita coattiva (forzata) di detti beni.</i> .....	3
3. <i>Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente.</i> .....	3
4. <i>Verificare lo stato dell'immobile e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo.</i> .....	3
5. <i>Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita.</i> .....	3
RISPOSTE AI QUESITI.....	3
1. <i>Accertare ed individuare i beni di proprietà del debitore, acquisendo eventualmente i documenti catastali ed i titoli di provenienza.</i> .....	3
2. <i>Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente.</i> .....	4
3. <i>Determinare il valore di mercato ed il valore di vendita coattiva (forzata) di detti beni.</i> .....	5
Premesse al rapporto di valutazione: .....	5
• <b>La finalità della valutazione:</b> .....	6
• <b>La base di valutazione e metodo di stima:</b> .....	6
• <b>Limitazioni:</b> .....	6
• <b>La data della valutazione:</b> .....	6
• <b>La data del rapporto:</b> .....	6
Indagini effettuate.....	6
• <b>Tipo di ispezioni:</b> .....	6
• <b>Data dell'ispezioni ed accertamenti:</b> .....	7
• <b>Criteri di rilevazione delle consistenze superficiali:</b> .....	7
• <b>Descrizione del cespite:</b> .....	7
• <b>Il mercato immobiliare</b> .....	7
• <b>La valutazione</b> .....	7
SVILUPPO ANALITICO DELLA STIMA:.....	8
4. <i>Verificare lo stato dell'immobile e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo.</i> .....	11
5. <i>Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita.</i> .....	11
ELENCO ALLEGATI: .....	11



**COMUNE DI PONTE DI LEGNO (BS)**  
**RELAZIONE PERITALE E STIMA ASSEVERATA DI BENI IMMOBILI**  
**(da riferirsi alla data del 16/06/2021)**

**Premessa:**

- Il dott. Giorgio Topa, Commercialista iscritto all'ordine di Brescia al n. 947, in data 12/05/2021, con provvedimento del Giudice delegato dott. Gian Luigi Canali, è stato nominato quale liquidatore e professionista con le funzioni per la composizione della crisi (OCC) (cfr doc. 1)
- Il sottoscritto Lorenzo Feriti, geometra, iscritto al collegio di Brescia al n. 3080 con studio in Gianico (BS) Via Broli, 35, qualificato REV-TEGoVA n. REV-IT/CNGeGL/2021/34 (*Recognised European Valuer*). Iscritto all'albo dei CTU del tribunale di Brescia al n. 298, è stato incaricato dall'OCC con provvedimento di nomina del 13/05/2021 di stimare gli immobili caduti in procedura (cfr doc. 2) ed in particolare di rispondere al seguente

**Quesito:**

1. *Accertare ed individuare i beni di proprietà del debitore, acquisendo eventualmente i documenti catastali ed i titoli di provenienza.*
2. *Determinare il valore di mercato ed il valore di vendita coattiva (forzata) di detti beni.*
3. *Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente.*
4. *Verificare lo stato dell'immobile e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo.*
5. *Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita.*

Il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico, e si riservava di riferire con relazione scritta.

**RISPOSTE AI QUESITI**

1. *Accertare ed individuare i beni di proprietà del debitore, acquisendo eventualmente i documenti catastali ed i titoli di provenienza.*

**R.:**

Il bene immobile, attualmente di proprietà del debitore consiste in un appezzamento di terreno della superficie di circa 450 mq., situato nella zona nord di Ponte di Legno (BS), compreso tra le vie E. Favallini e San Giovanni, in prossimità in località "Zoanno", vedasi allegata immagine di geolocalizzazione (cfr doc. 3) meglio identificato al catasto Terreni al Foglio n. 37, (cfr doc. 4) particella n. 117 come da allegata Visura rilasciata dall'A.E. Territorio di Brescia (cfr doc. 9). Il debitore ha acquisito la proprietà esclusiva del bene in parola, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo) in forza di compravendita, stipulata in data 25/09/2009 per atto pubblico dal not. Graziella Gregorini rep. n. 11450 racc. n. 32295 trascritto a Breno il 30/09/2009 nn. 5986/4276 (cfr doc. 5); la quota restante passava in proprietà esclusiva al \_\_\_\_\_ in forza di contratto di divisione del 01/12/2018, stipulato per atto pubblico dal dot. Graziella Gregorini rep.

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



n.125126 racc. n. 41712 trascritto a Breno il 13/12/2018 nn. 7270/5480 (cfr doc.5). In data 14/06/2020 è stata effettuata presso l'A.E. ufficio provinciale di Brescia - territorio – servizio di pubblicità imm.re di Breno, ispezione ipotecaria che ha dato riscontro dei due titoli di provenienza sopra indicati e della trascrizione pregiudizievole costituita da atto giudiziario della Corte d'Appello di Brescia del 06/07/2020, rep. 4205 trascritto a Breno il 14/07/2020 nn. 3151/2366 (cfr doc.6). Sono stati acquisiti altresì i seguenti documenti: Estratto mappa catastale al 18/06/2021(cfr doc.7); Elenco delle Formalità trascritte a tutto il 14/06/2021 (cfr doc.8); Visura catastale attuale per soggetto (cfr doc.9); Visura catastale storica per immobile (cfr doc.10);

**2. Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente.**

*(Si inverte la trattazione dei quesiti 2 e 3 per comodità di esposizione e per accompagnare progressivamente lo sviluppo della valutazione.)*

**R.:**

Il comune di Ponte di Legno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato il 15/07/2015 e pubblicato sul BURL n. 45 del 04/11/2015. L'ultima variante allo strumento



generale di pianificazione urbanistica è stata approvata dal consiglio comunale di Ponte di Legno con deliberazione n. 03 del 10/01/2020. Secondo l'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU) il cespite in parola, mapp. 117 FG 37 Ponte di Legno è classificato in "**Zona B4 - ambiti urbani consolidati del versante**" (cfr doc.11) per il 98,9% della sua superficie; gli interventi ammessi sono prescritti all'art. 4.19 delle vigenti Norme Tecniche Attuative (NTA), mentre per la trascurabile parte residua è classificato in "**zona B2.1 (Ambiti urbani consolidati.....)**". La zona appare urbanizzata ed alla data del 20/06/2021 il sottoscritto perito effettuava ricognizione dei luoghi riscontrando, tra l'altro, la presenza di un cantiere di ristrutturazione a monte del lotto in questione. La zona appare urbanizzata e dotata dei sottoservizi principali (reti acque reflue, acquedotto, elettricità) La normativa urbanistica, consente la edificazione di 1,50 mc/mq per cui, sintetizzando ed approssimando i valori,

possiamo assumere che i diritti edificatori attribuiti al lotto consistono in circa 670 mc, che al lordo delle superfici accessorie e tecniche che non computano possono prudenzialmente esprimere circa 250 mq. di superfici commerciali ovvero "vendibili" (circa n. tre alloggi di taglio commerciale attualmente più ricercato) la destinazione principale ammessa è quella turistica-ricettiva ma attraverso meccanismi di incentivazione premiale è ammessa anche la sola

destinazione residenziale. In realtà le moderne forme di esercizio turistico-ricettivo (Bed end Breakfast, affittacamere, ecc...) consentirebbero un'edificazione piuttosto flessibile del lotto; in ogni caso si allega stralcio dell'art. 1.30 delle vigenti NTA che precisano i limiti e le forme di edificazione nel lotto considerato (cfr doc.12) .

**3. Determinare il valore di mercato ed il valore di vendita coattiva (forzata) di detti beni.**

**R.:**

La determinazione del valore commerciale dei beni verrà effettuata in modo unitario per l'intero cespite. Il rapporto di valutazione che il sottoscritto rilascia è frutto delle sotto riportate considerazioni.

Stampa circolare del Tribunale di Brescia con firma manoscritta.

**Premesse al rapporto di valutazione:**

Per rapporto di valutazione si intende un documento che illustra in dettaglio l'ambito di applicazione, le principali assunzioni adottate, la metodologia applicata e le conclusioni dell'incarico di valutazione. Il rapporto offre un'opinione professionale riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione tra quelle riconosciute dagli Standard Europei per



la Valutazione. Il Rapporto di Valutazione contiene le istruzioni impartite per l'incarico, le basi e le finalità della valutazione e i risultati delle analisi che hanno portato al giudizio sul valore, comprendendo anche i dettagli degli elementi di raffronto che sono stati utilizzati. Spiegherà inoltre quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presenterà le informazioni che hanno

Firma manoscritta.

supportato tali processi. Il rapporto di valutazione presenterà un giudizio chiaro ed inequivocabile riguardo al valore ed alla data della valutazione, con un livello di dettaglio sufficiente a garantire che tutti gli elementi necessari al Giudice, nei termini e nelle condizioni dell'incarico professionale e in tutti i principali altri ambiti, siano coperti e che la reale condizione del bene immobile non possa essere travisata.



- **La finalità della valutazione:**

La valutazione è finalizzata ad attribuire al bene sopra identificato il più probabile valore di mercato al fine di consentire al Giudice di disporre delle indicazioni utili per definire il processo di vendita, di fatto forzata, dei beni pignorati.

- **La base di valutazione e metodo di stima:**

Per quanto attiene l'unità oggetto di stima, si da atto che la ricognizione del mercato immobiliare della zona, nonostante la vivacità dei trasferimenti sia decisamente inferiore rispetto al recente passato, ha fornito sufficienti riscontri per il corretto utilizzo del metodo del "Market Comparison Approach" (MCA) che viene ritenuto dagli "Standards Internazionali di Valutazione" (IVS) la miglior pratica di valutazione in quanto permette di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con beni simili di prezzo e caratteristiche noti compravenduti di recente ovvero offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (*asking price*). Non si sono accertate compravendite recenti di beni comparabili ma nel raggio di un Km. dall'immobile analizzato, si sono riscontrate n. 20 offerte di unità abitative; escludendo quelle non appartenenti allo stesso segmento di mercato o a segmenti prossimi, si sono individuate cinque unità che per caratteristiche specifiche consentivano di pervenire ad un'analisi peritale tramite un confronto ragionevolmente affidabile con il più probabile valore di trasformazione del bene oggetto di stima. Il valore medio riscontrato per dette unità si attesta in prossimità di € 3.500/mc commerciale secondo gli usi della zona. Questo dato ci consentirà di sviluppare la nostra valutazione utilizzando il metodo residuale del flusso di cassa scontato, Discounted Cash Flow Analysis (D.C.F.A.) immaginando la trasformazione del lotto attraverso la realizzazione fisica dei suoi diritti edificatori.

- **Limitazioni:**

L'unità oggetto di valutazione può esprimere immobili che in relazione alle loro dimensioni e dotazioni sono frequentemente presenti nel tessuto urbano di Ponte di Legno. Come già accennato, però la sfavorevole congiuntura economica e la scarsa dinamicità del mercato immobiliare nella zona ha reso impossibile trovare beni realmente simili recentemente compravenduti e comparabili con il bene oggetto di stima. Si è pertanto ricorsi alla vetrina delle offerte imm.ri presenti in rete dove si riscontra un certo numero di proposte, anche se non sempre precisamente comparabili, che possono fornire informazioni utili per ricostruire i valori a base delle analisi economiche. Si ritiene pertanto di poter procedere con il metodo indicato.

- **La data della valutazione:**

La valutazione è da riferirsi alla data del 21/06/2021.

- **La data del rapporto:**

Il rapporto di valutazione è stato perfezionato alla data del 23/06/2021.

### Indagini effettuate

- **Tipo di ispezioni:**

Sono state effettuate le opportune ispezioni presso l'Ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate come attestato dalle allegare visure ipo-catastali.





- **Data dell'ispezioni ed accertamenti:**

Le visure sono state acquisite il 14/06/2021 e 18/06/2021 e sono invariate.

- **Criteri di rilevazione delle consistenze superficiali:**

La rilevazione della consistenza superficiale non è stata eseguita topograficamente ma riscontrata sulla base della documentazione catastale acquisita. Si precisa che il calcolo delle consistenze superficiali del prodotto cd "vendibile" verrà sviluppato utilizzando la superficie esterna lorda (Sel) misurata in pianta all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento comprendendo le murature interne ed esterne quando esclusive ed al 50% quando condivise con il confinante.

- **Descrizione del cespite:**

Si tratta di un appezzamento di terreno della consistenza di 450 mq. distante circa un KM dal centro di Ponte di Legno, situato in località "Zoanno" sul limitare sud/est dell'abitato. È situato a valle della via San Giovanni ed apparentemente vi si accede dall'andito compreso tra i civici nn. 52 e 54. Invero l'accesso appare piuttosto angusto ma allo stato non è esattamente apprezzabile in quanto la presenza di un cantiere con le relative recinzioni di sicurezza non consentono di apprezzare con precisione i limiti dell'accesso. Il terreno si presenta come un appezzamento incolto, in parte arbustivo ed in parte prato di moderata pendenza e di forma regolare quasi assimilabile ad un quadrato.

- **Il mercato immobiliare**

Identificazione del mercato nel quale ricade l'immobile considerato (segmento di mercato):  
*".....il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione..."* (linee guida ABI). Ai fini dell'analisi economica, per quanto utile alla valutazione, i principali parametri di riferimento sono la localizzazione, le caratteristiche del sito, la destinazione funzionale degli immobili, la tipologia edilizia, le dimensioni, il filtering, la fase e la forma del mercato imm.re. di norma i parametri del segmento di mercato vengono espressi in termini numerici e/o termini letterali. Nel ns caso le informazioni relative al segmento di mercato sono variamente contenute nei capitoli precedenti salvo per il filtering che è di fatto nullo, per la forma di mercato che è di tipo oligopolista e per fase di mercato che allo stato, come riportato dai borsini imm.ri e dall'osservatorio del mercato imm.re, è in recessione (i prezzi ed i numeri delle transazioni diminuiscono anche se recentemente si rileva qualche timido segno di ripresa).

- **La valutazione**

- **Metodologia - approcci e metodi adottati:**

Per l'immobile considerato che di fatto, potrà costituire un unicum dotato di utili accessori quali autorimesse e locali variamente destinati a superfici secondarie come depositi e cantine si applicherà il metodo residuale del flusso di cassa scontato, Discounted Cash Flow Analysis (D.C.F.A.) immaginando la trasformazione del lotto attraverso la realizzazione fisica dei suoi diritti edificatori che, consentirà di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del margine che sarà riscontrato tra i costi ed i ricavi dell'iniziativa imm.re scontata all'attualità. Il valore di riferimento per il prodotto nuovo che verrebbe







DETERMINAZIONE SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (METODO FINANZIARIO - WACC SEMPLIFICATO)			
equity			40%
Rendistato*	0,586%		
inflazione**	0,200%		
R free deflaz		0,386%	
Risk urban.		2,000%	
Risk illiq.		3,000%	
Risk settore		10,000%	
			15,386%
debt			60%
Euribor 6 m***	-0,360%		
inflazione	0,200%		
Eur defl.		-0,560%	
spread****		2,700%	
			2,140%
<b>WACC</b>			<b>7,44%</b>
saggio di sconto			7,44%
saggio equivalente trimestrale			1,81%
Dato Banca d'Italia media periodo			22/2020
Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa			1/2020-1/2021
Euribor storico media periodo			2/2020
Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)			2,55%

VERIFICA CON METODO DELLA PERMUTA				
ricavi attualizzato			saggio attualizzazione semplificato anno	7,00%
			saggio equivalente semplificato trimestrale	1,71%
		divergenza Vt DCFA/Permuta	saggio attualizzazione finanziario	1,81%
		-12,86%		
€ 1.120.000,00	% p.	25,00%	€ 280.000,00	

Per le relazioni sopra sviluppate si ha pertanto che a fronte di possibili ricavi per € 1.120.000,00 sono stati indicati costi di realizzazione per € 829.040,00 ai quali si dovrà aggiungere un importo stimato al 5% di interessi passivi per circa € 40.000,00 e l'utile dell'operatore stimato nel 15% dei costi e pari a circa € 130.000,00; il valore netto, scontato all'attualità del terreno stimato, salvo errori od omissioni è quindi pari a € 1.120.000 - (829.000+40.000+130.000) = **€ 121.000,00 (diconsieurocentoventunomila/00)** che viene indicato dal sottoscritto perito come il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in caso di libero negozio di compravendita della proprietà. Ove il trasferimento dovesse invece avvenire in regime di vendita forzata (asta giudiziaria, procedura esecutiva o altra forma di vendita coatta) detto valore, nonostante si tratti di un terreno e non di un fabbricato già realizzato, dovrà essere ridotto di almeno una frazione del suo valore pari al 25%. Il valore finale del cespite valutato nell'eventualità molto probabile di una vendita forzata è quindi pari a € 121.000,00 x -25% = **€ 90.750,00 che viene arrotondato in € 90.000,00 (diconsieuronovantamila/00).**

<b>Valore di Mercato:</b>	<b>€ 121.000,00</b>
Valore Cauzionale:	€ 97.000,00
Valore Assicurabile:	€ --
<b>Valore di Pronto Realizzo:</b>	<b>€ 90.000,00</b>



**4. Verificare lo stato dell'immobile e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo.**

**R.:** L'immobile, che come già accennato consiste in un terreno apparentemente incolto, è detenuto dal proprietario presumibilmente dal momento dell'acquisto avvenuto con gli atti meglio precisati al precedente punto 1). Il sottoscritto tecnico incaricato, in data 17/05/2021, ha provveduto a formulare richiesta formale al competente Ufficio territoriale di Breno presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. doc.13**) al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione. La ricerca effettuata ha dato esito negativo come da allegata dichiarazione rilasciata dall'Ufficio in data 09/06/2021 prot. n. 0025962 (**cf. doc.14**).

**5. Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita.**

**R.:** La documentazione necessaria per la vendita, tanto quella indispensabile sotto il profilo formale, e cioè catastale (mappa, visura attuale, visura storica ventennale) ispezioni ipotecarie con i formalità trascritte ed i titoli di provenienza è contenuta in appendice alla presente nell'elenco degli allegati; mentre la descrizione del bene per le finalità pubblicitarie prodromiche alla vendita è resa nei precedenti capitoli della presente.

Rilasciata in Gianico, il 22/06/2021

II PERITO VALUTATORE

**ELENCO ALLEGATI:**

- DOC.1) DECRETO DI LIQUIDAZIONE - NOMINA LIQUIDATORE
- DOC.2) INCARICO VALUTAZIONE AL GEOM. LORENZO FERITI
- DOC.3) GEOLOCALIZZAZIONE
- DOC.4) MAPPA GEOPORTALE
- DOC.5) TITOLI DI PROVENIENZA
- DOC.6) ISPEZIONE IPOTECARIA AL 14-06-2021 TRASCRIZIONE PGNORAMENTO
- DOC.7) E.M. AL 18-06-2021
- DOC.8) ISPEZIONE IPOTECARIA AL 14-06-2021 TRASCRIZIONE FORMALITÀ
- DOC.9) VISURA A.E. ATTUALE
- DOC.10) VISURA A.E. STORICA
- DOC.11) CDU Foglio 37 part.117
- DOC.12) NTA PONTE DI LEGNO-STRALCIO
- DOC.13) RICHIESTA A.E. STATO LOCATIVO
- DOC.14) A.E. STATO LOCATIVO

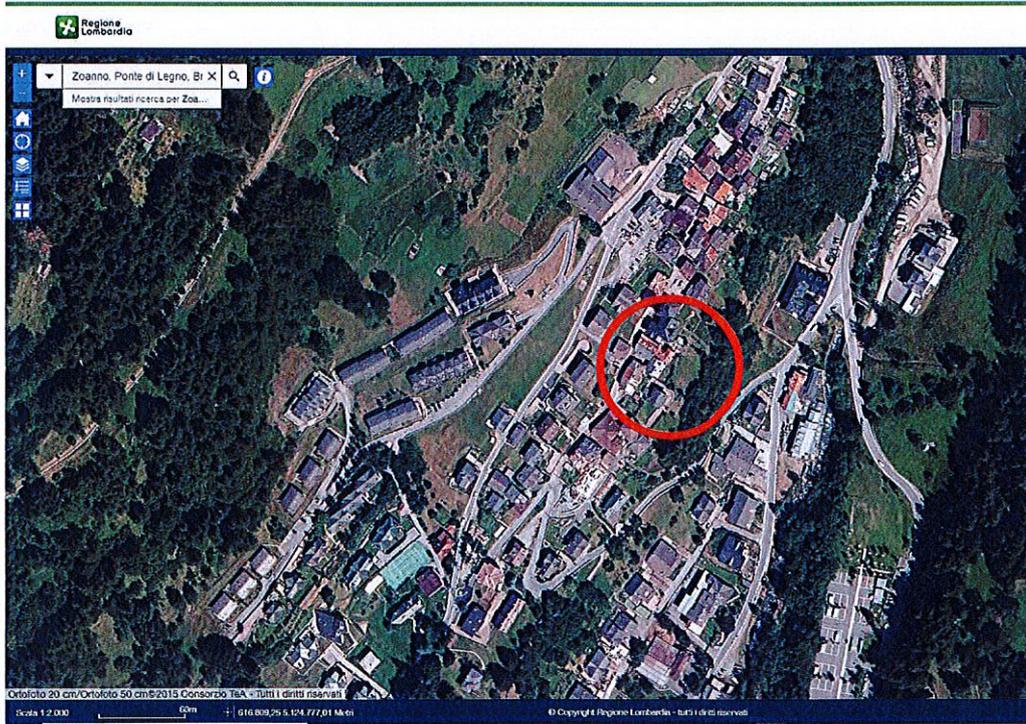
**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-

COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Geoportale Regione Lombardia – geolocalizzazione mapp. n. 117 fg 37



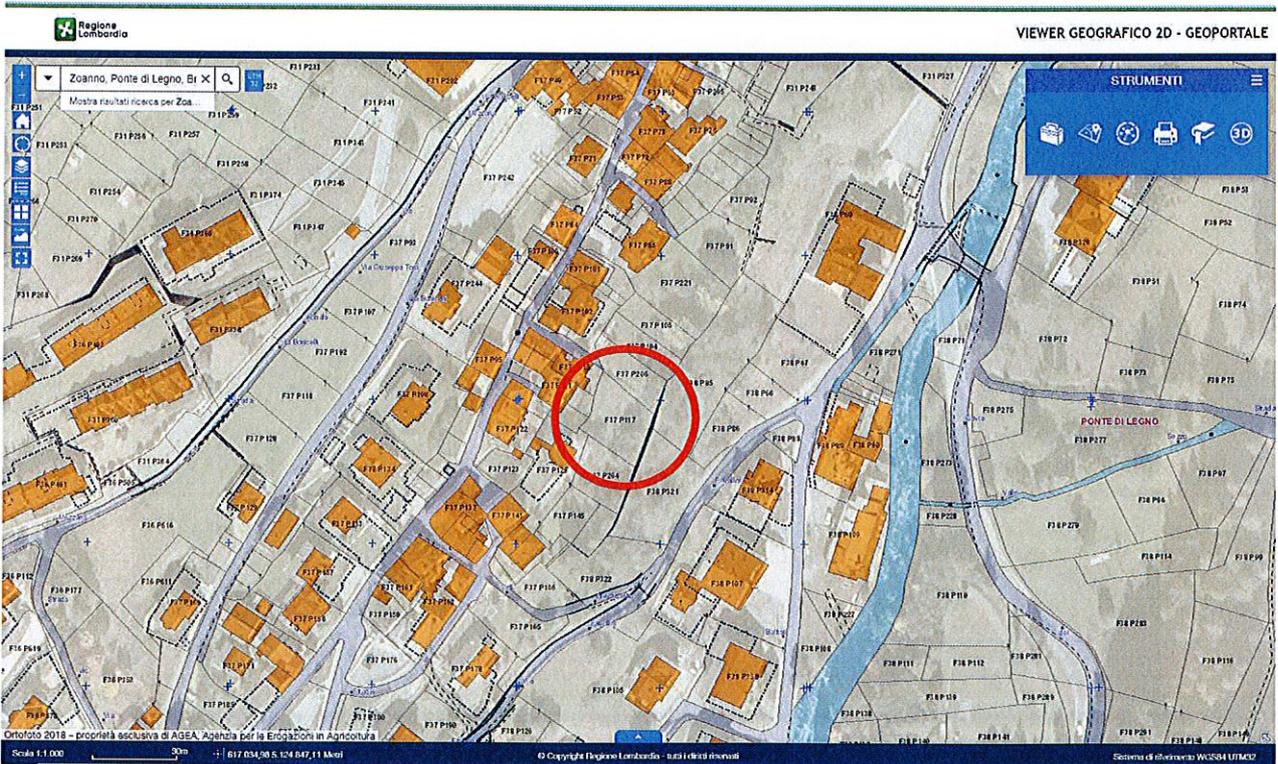
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Geoportale Regione Lombardia – STRALCIO MAPPA n. 117 fg 37

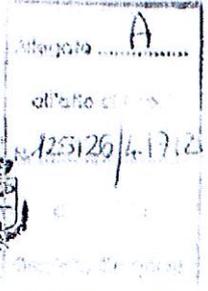






## AREA TECNICA UNICA DEI COMUNI DI PONTE DI LEGNO E TEMU'

### Ponte di Legno



Prot. N. 7291  
Gi, 20.11.2018

Pratica n. URB/2018/07149/CDU  
Marca da bollo id n. 01161281921771

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata in data 14/11/2018 al prot. n. 7149 da parte della Sig.ra Aimoni Nicoletta, residente in Via San Giovanni, 54 comune di PONTE DI LEGNO (BS), al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili di seguito elencati;

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 26.11.2014, con la quale è stato adottato il Piano di Governo del Territorio per il Comune di Ponte di Legno;

**VISTO** il Decreto commissariale n. 2 del 15.07.2015, con la quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio per il Comune di Ponte di Legno;

**VISTA** l'avvenuta pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 - Mercoledì 04 Novembre 2015 con la quale la Regione Lombardia ha preso atto dell'approvazione definitiva e del deposito degli atti costituenti il piano del governo del territorio (PGT) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della l.r. Il marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

#### CERTIFICA

che i seguenti immobili siti nel Comune di Ponte di Legno, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e dalle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee come da distinta sotto indicata:

#### Comune G844 Foglio 37 Particella 117

##### PIANO DELLE REGOLE

##### • Azzonamento

- Ambiti urbani consolidati del versante (circa il 14,2%)

\* Come in Attualità di versante con destinazione - Art. 13 Ambiti urbani consolidati del versante

- Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione (circa il 85,8%)

\* Come in Attualità di versante con destinazione - Art. 14 A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico centri storici e nuclei di antica formazione

##### • Perimetrazione del centro abitato

- Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada (D.Leg. 285 del 30/04/1992) approvato con delibera di GC n. 11 del 14/02/07 e delibera di GC n. 58 del 08/06/09 (circa il 0,0%)

\* Destinazione del territorio di Piano - Art. 8.2

#### VINCOLI

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150 mt

- o Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c) (circa il 100,0%)

- Terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici

- o Terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici (circa il 1,9%)

- Territori coperti da foreste o da boschi

- o Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 - Aree potenzialmente classificabili all'interno del vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera g) (circa il 14,0%)

- Vincoli ex D.Lgs 22 Gennaio 2004, n. 42, articolo 136

- o Vincoli ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 136 - abitato comunale di Ponte di Legno e territori circostanti (circa il 100,0%)

- Vincolo legge 1497

- o Vincolo legge 1497 (circa il 100,0%)

**STUDIO GEOLOGICO**

- Fattibilità geologica

- o Classe 3a - NULL (circa il 100,0%)

**Comune G844 Foglio 37 Particella 115**

**PIANO DELLE REGOLE**

- Azzonamento

- o Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione (circa il 100,0%)

- Categorie di intervento

- o Tipo A3 - Immobili qualificati d'interesse storico (circa il 53,5%)

- o Tipo B1 - Immobili sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie, qualificati d'interesse paesaggistico (circa il 0,2%)

- o Tipo B2 - Immobili sottoposti a interventi posteriori, che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche storiche originarie, pur tuttavia conservandone l'impianto tradizionale e i valori paesaggistici (circa il 4,5%)

- Perimetrazione del centro abitato

- o Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada (D.Leg. 285 del 30/04/1992) approvato con delibera di GC n. 11 del 14/02/07 e delibera di GC n. 58 del 08/06/09 (circa il 97,8%)

VINCOLI

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150 mt
  - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna - Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c) (circa il 100,0%)  
\* Regolamento del Comune di Ponte di Legno - Art. 1, lett. c)
- Vincoli ex D.Lgs 22 Gennaio 2004, n. 42, articolo 136
  - Vincoli ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articolo 136 - abitato comunale di Ponte di Legno e territori circostanti (circa il 100,0%)  
\* Regolamento del Comune di Ponte di Legno - Art. 1, lett. c)
- Vincolo legge 1497
  - Vincolo legge 1497 (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
  - Classe 3a - NULL (circa il 100,0%)  
\* Norme di Attivazione in materia di attività " - Art. 5 della delibera n. 10/2005 del Consiglio

La validità del presente Certificato di Destinazione Urbanistica è dettata dall'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA  
(Beltracchi Michele) (\*)

(\*) il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



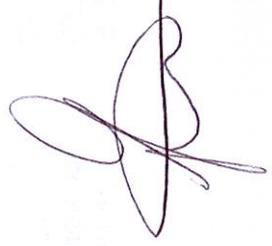
N.125.125 Rep.

Certifico io sottoscritto, Dott.ssa Gregorini Graziella, notaio in Edole, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, che la presente copia composta di numero 3 pagine su numero 2 fogli, è conforme all'originale informatico depositato presso il Comune di Ponte di Legno sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata a BELTRACCHI MICHELE il cui certificato n.13 cc a2 è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni di Responsabile del Servizio Territorio, da Infocert Spa, in veste di autorità di certificazione della firma digitale, e verificata positivamente mediante il sistema di verifica del programma Esig in data 27/11/2013 alle ore 10:13:03 (Verifica CRL n.689081 emessa il 27/11/2013 alle 09:30:00)

Edole, Via Monte Colmo n.10

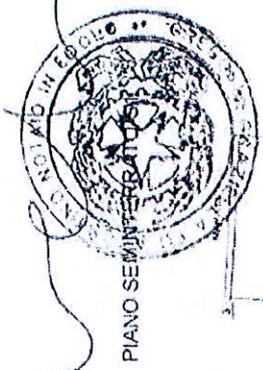
01/12/2013(uno dicembre duemiladiciotto)



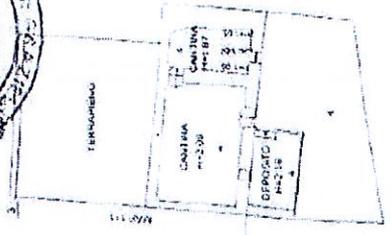
**ELABORATO PLANIMETRICO** | **Comitato dei Comuni Basso** | **Prov. Brescia** | **N. 4443**  
**Comune di Ponte di Legno** | **Sezione: NCT** | **Foglio: 37** | **Particella: 115** | **Reg. Imp. n. 2009/2013 del**  
**Decreto n. 10956 del 21/05/2015** | **Scala 1:200**

**Agenzia delle Entite**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di Brescia**

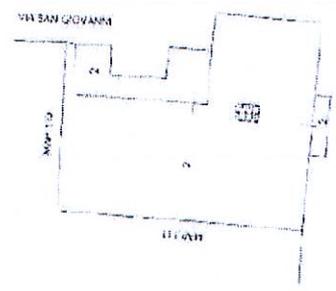
*Amorino*  
*Monte*  
*Finanziaria*



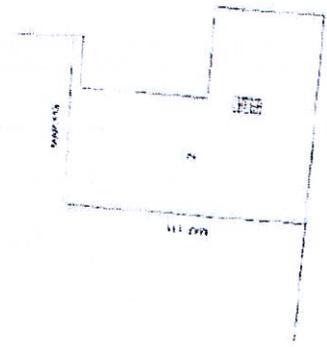
PIANO SEMINTERNO



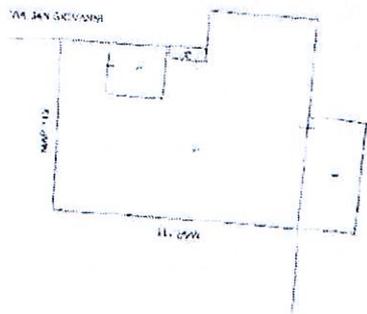
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



PIANO TERRA



Allegate ..... **B** .....  
 all'atto di.....  
 N. 125125/11/12  
 del.....  
**Giustina Gregolini**

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 27/11/2018 - Comune di PONTE DI LEGNO (68141) - Sez. Urb. - NCT - Foglio: 37 - Particella: 115 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2018 - n. T179879 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 48 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0119127 del 20/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponte Di Legno  
Via San Giovanni civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT  
Foglio: 37  
Particella: 115  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Genini Diego

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

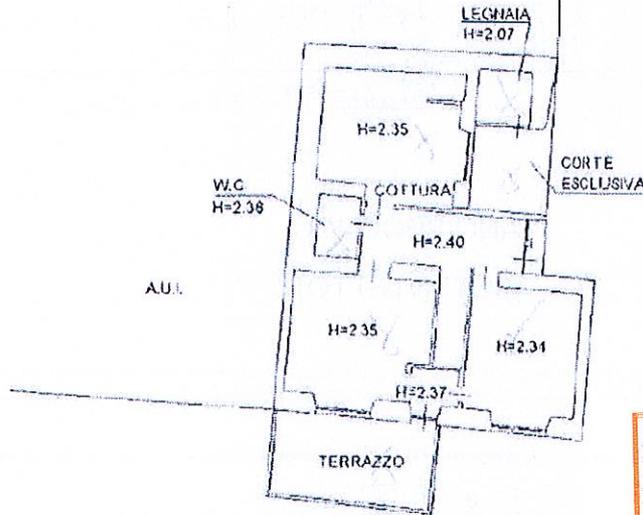
Prov. Brescia

N. 4449

Scheda n. 1

Scala 1:200

*Anna Broletta*  
*Diego Genini*  
*Gianni Pucca*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2018 - Comune di PONTE DI LEGNO (G844) - s. Sez. Urb.: NCT - Foglio: 37 - Particella: 115 - Subalterno: 1 - VIA SAN GIOVANNI n. 52 piano 2/L

Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2018 - n. T204096 - Richiedente: GRGGZI.54A59L816V

Questa scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0119127 del 20/03/2015  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponte Di Legno  
 Via San Giovanni civ. 52

**Identificativi Catastali:**

Sezione: NCT  
 Foglio: 37  
 Particella: 115  
 Subalterno: 2

Compilata da:  
 Cenini Diego

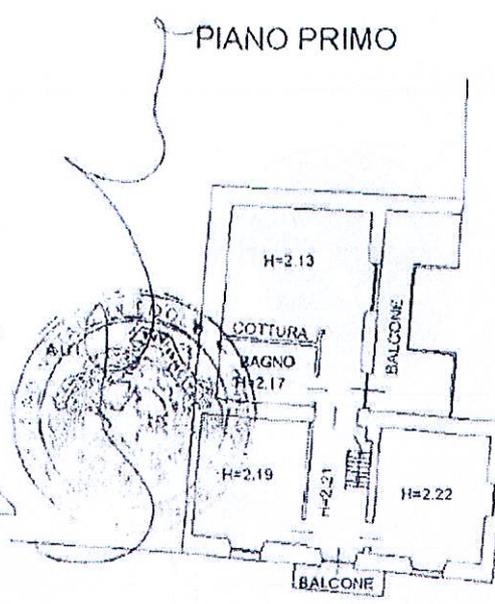
Iscritto all'albo:  
 Ingegneri

Prov. Brescia

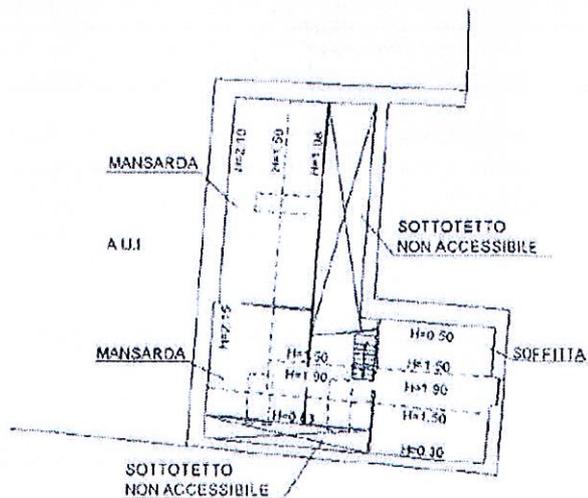
N. 4449

Scheda n. 1 Scala 1:200

*Area Circolata  
 Area Mansarda  
 Area Sottotetto*



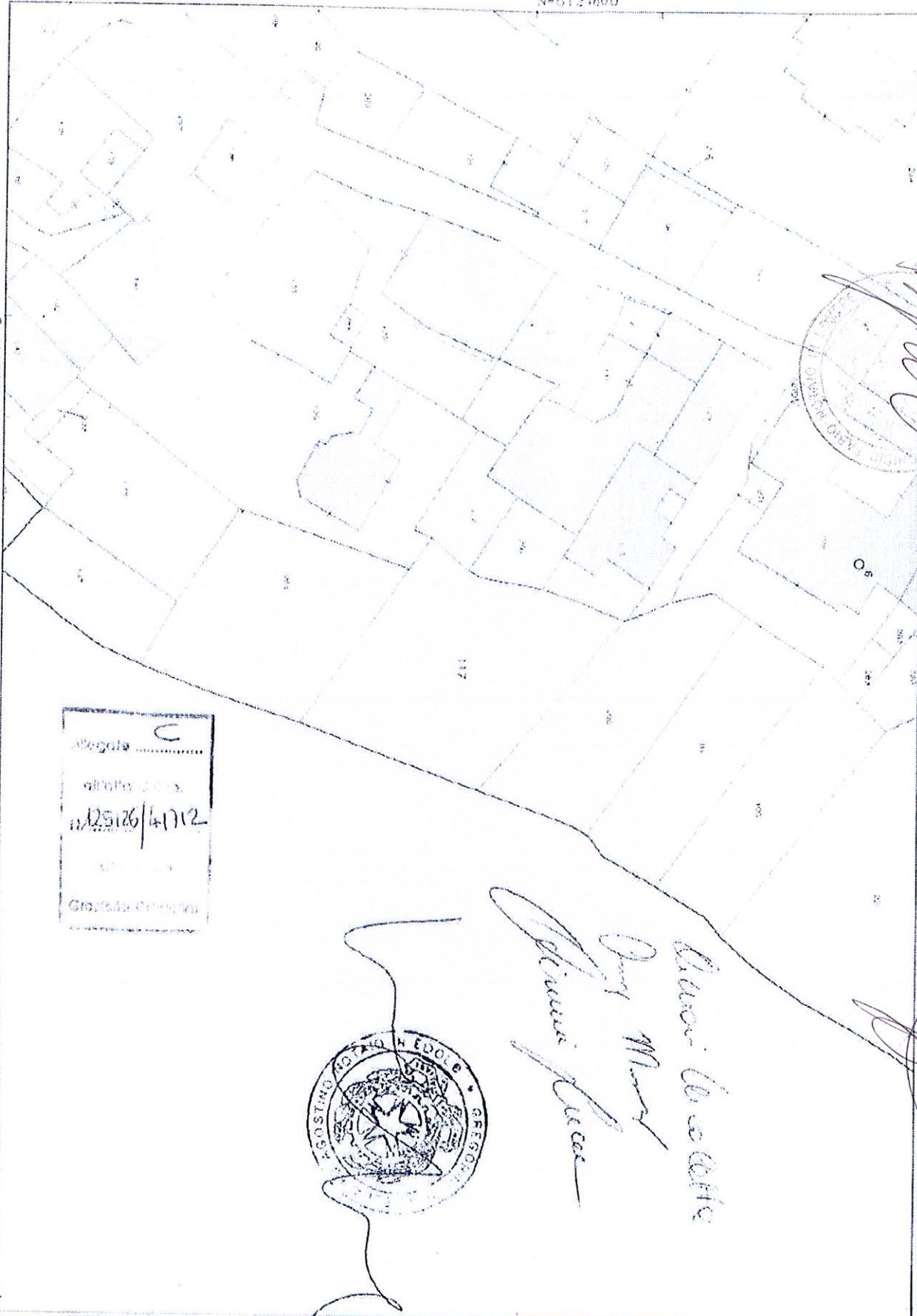
**PIANO SECONDO  
 (SOTTOTETTO)**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2018 - Comune di PONTE DI LEGNO (0844) - < Sez. Urb. - NCT - Foglio: 37 - Particella: 115 - Subalterno: 2 ->  
 VIA SAN GIOVANNI n. 52 piano: 1-2;





Allegato C  
 all'atto n. 125126/4712  
 Giurista Giuseppe  
 Giurista Giuseppe

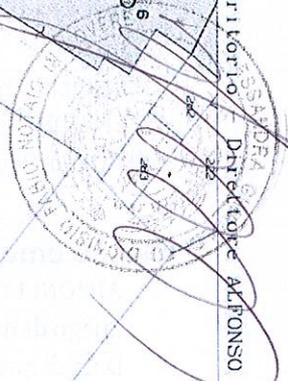
*Giuseppe*  
*Giuseppe*  
*Giuseppe*



*Giuseppe*

COPIA SU SUPPORTO INFORMATIVO CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DO-  
CUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO , AI SENSI DELL'ART.22 DEL  
D.LGS. N.235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO  
2011.

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio Direttore ALFONSO ORABONA



*[Handwritten signature]*

Vis. tel. (0 90 euro)

E=1616800

I Particella: 117

