CTU: PAOLO SANDRINI architetto
Albo CTU del Tribunale di Brescia cat.Industriale II
Ordine Architetti di Brescia n.3158
Darfo Boario Terme, Via Quarteroni n. 71
Tel. - Fax. 0364.532348 - arch.paolosandrini@gmail.com - paolo.sandrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1006/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCO BPM S.p.A.

con sede in Milano, Piazza F.Meda 4

rappresentato e difeso dall' Avvocato Grazia Maria Sciarra

Brescia, Via Vittorio Emanuele II n.1

CONTRO:

[redacted]

INTERVENTO

Leviticus spv s.r.l. con sede in Roma via Piemonte n.38

G.O.T. dell'ESECUZIONE DELEGATO: **dr.ssa LIANA ZACCARA**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **20.02.2019**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **19.06.2019**

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEL CTU

DATI GENERALI DEI BENI

LOTTO 1

Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Via Valeriana snc;

Catasto Terreni, sezione ERB: Fg. 1 particella 9593, 9597,9599,9796 e 9800.

LOTTO 2

Comune di Darfo Boario Terme (Bs), via comunale di Capodenardo snc;

Catasto Fabbricati, sezione ERB: Fg.11 particelle 167 sub 1, 2, 3 e 4;

Catasto Terreni, sezione ERB: Fg.1 particelle 1429, 2918 e 2944.

VALORE DEI BENI

LOTTO 1

- valore di mercato: Euro 490.200,00;
- valore di realizzo: Euro 465.690,00 .

LOTTO 2

- valore di mercato: Euro 687.250,00;
- valore di realizzo: Euro 652.887,5;
- valore finale al netto delle decurtazioni: 648.887,5.

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell' ESPERTO

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Paolo Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Piazza Matteotti n.5, con recapito in via Quarteroni n. 71, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3158 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia cat. industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito in data 20.02.2019, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza del 8.02.2019, che trascrive sinteticamente:

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc;

B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;

B) - Identificazione pregressa dei beni;

C) Stato di possesso;

D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

F) Formazione dei lotti;

G) Valore del bene e costi.

*****

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- In data 20.02.2019 prestavo giuramento;

- mi recavo presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, Sezione di Breno, per l'esame della situazione catastale, effettuavo ispezioni ipotecarie, visure storiche delle particelle oggetto di pignoramento e l'estratto mappa;

- in data 25.02.2019 inviavo a mezzo pec e posta ordinaria alla ditta Esecutata e al liquidatore (per conoscenza anche alla parte procedente) lettera per effettuare il sopralluogo agli immobili siti nel Comune di Darfo Boario Terme;

- in data 5.03.2019 il sopralluogo programmato dava esito negativo, in

quanto l'Esecutato non si era presentato; l'accesso all'immobile era impedito dalla presenza di catena con lucchetto su via Valeriana e da un cancello con lucchetto sulla via comunale di Capodenardo;

- segnalavo al G.E. l'impossibilità ad accedere all' immobile, quindi sorgeva la necessità di nominare il custode giudiziario al fine di proseguire le operazioni peritali;

- in data 8.04.2019, dopo la nomina del Custode, accompagnato dal funzionario dell'I.v.g. [redacted] effettuavo l'accesso all'interno dei beni oggetto della presente;

- in data 18 e 23.04.2019, mi recavo presso l'U.T. del Comune di Darfo per richiedere il certificato di destinazione urbanistica e per conferire con il responsabile dell'Ufficio Patrimonio [redacted] e con il responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici [redacted], in merito all'accesso degli appezzamenti da via Valeriana.

- in data 13.05.2019 mi recavo presso l'U.T. di Darfo per chiarimenti relativi ai mappali intestati ad altre ditte, ubicati tra la proprietà oggetto della presente e la strada comunale;

- inviavo lettera al responsabile dell' U.T. del Comune di Darfo e all'Ufficio Patrimonio, in merito alla questione sopracitata (all. 1).

*****

Le operazioni peritali, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espongo, sommariamente, le indagini effettuate:

a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro

peritale;

b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;

c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

*****

3. QUESITO

A) "VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC"

1) La documentazione agli atti è completa;

2) ho acquisito copia dei rogiti notarili (all.2).

*****

B) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"

Tenuto conto della conformazione dell'appezzamento e dei due accessi carrai già presenti su via Valeriana e sulla via comunale di Capodenardo, lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere la vendita in due lotti.

LOTTO 1

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante, ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (BS), via Valeriana, della superficie catastale di 4.085 mq, con forma pressoché trapezoidale.

Tale lotto è ubicato in corrispondenza dell'uscita di Boario della SS42 (lato sud), il lato ovest confina verso via Valeriana, il lato nord confina con altra ditta mentre a est confina con l'area demaniale del torrente Ogliolo.

L'accesso avviene dalla Via Valeriana, i confini sono delimitati da rete

metallica dell'altezza di circa due metri sostenuta da paletti in condizioni precarie e da fitta vegetazione; la pavimentazione risulta asfaltata in modo precario per circa metà dell'intera superficie del lotto, mentre la restante parte è prato incolto.

Il lotto è classificata nel P.G.T. del Comune di Darfo, mappali 9593-9599-9597-9796-9800 in zona ATF ambiti di trasformazione polifunzionale – ATF 2B BOARIO, Ex Tenda (all.3).

Si fa osservare che tale lotto è attraversato dalla linea elettrica a 60.000 volt n.209 "Mazzunno-Darfo-Pian Camuno" su cui grava la servitù di elettrodotto, fra il sostegno n.80 (ubicato nello spigolo sud-ovest) e 80 bis.

LOTTO 2

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante, ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (BS), via comunale di Capodenardo, della superficie catastale di 10.415 mq, di forma geometrica irregolare, con due lati quasi perpendicolari (sud-est) e contornati, sul lato ovest, dall'area demaniale del Torrente Ogliolo mentre sul lato est dalla strada comunale e da altra ditta.

L'accesso avviene da un cancello carrabile posto lungo la via comunale di Capodenardo, l'appezzamento è delimitato da rete metallica dell'altezza di circa due metri sostenuta da paletti in condizioni precarie e da fitta vegetazione e piantumazione; la pavimentazione risulta in cemento ed asfalto fatiscente, per buona parte della superficie del lotto, mentre la restante porzione è a prato incolto.

L'appezzamento del mapp.167 è classificato nel P.G.T. del Comune di Darfo parte in zona ATF ambiti di trasformazione polifunzionale – ATF 2A BOARIO, Ex Tenda e parte in zona F1 destinata a parchi territoriali; mentre i mappali 1429-2918 e 2944 sono in zona E1 agricola (all.3).

Si precisa che all'interno di tale lotto:

- non risultano gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Darfo Boario Terme fg 11 part. 167 sub 2-3 e 4 rappresentati nelle planimetrie catastali, nell'elaborato planimetrico e nell'estratto mappa al C.T. in quanto sono stati rimossi/demoliti. Inoltre dall'elenco subalterni (allegato all'elaborato planimetrico) i sub 1-2-3 e 4 sono indicati come "*soppressi*", mentre nella visura specifica la particella 167/1 al C.F. risulta un "*bene comune non censibile*".

- l'appezzamento (fg 11 part. 167 sub 1-2-3 e 4) al sopralluogo risulta utilizzato parzialmente e saltuariamente dal [redacted] (presente sul sito) per il deposito di ramaglie, il quale ha riferito di avere un accordo verbale per tale deposito con la proprietà.

Sono presenti inoltre rifiuti e materiali di scarto di vario genere e pezzatura compresa una cabina di wc chimico e una roulotte targata CB 917 EK (di cui si ignora la proprietà).

Si fa osservare che il lotto è attraversato dalla linea elettrica a 60.000 volt n.209 "Mazzunno-Darfo-Pian Camuno" su cui grava la servitù di elettrodotto, fra il sostegno n.80 (ubicato nello spigolo sud-ovest) e 80 bis.

*****

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area risulta:

- soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- in parte all'interno del limite PLIS Monticolo, Lagomoro e buffer zone;

- parzialmente all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrico minore (R.M. n. 04 - R.M. n.15);

- in parte all'interno della fascia di rispetto ferroviario;

- all'interno delle Zone 4, 3C,g,l, 3C,d,g,l e 2k della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;

- all'interno della aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R l (rischio moderato) e R2 (rischio medio) di cui al PGRA.

*****

Entrambi i lotti risultano normati dalle NTA del PGT - art.37- **ATF** - **ambiti di trasformazione polifunzionale** che si trascrive di seguito.

"1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi di espansione e recupero delle aree dismesse o degradate, comprendenti una pluralità di funzioni.

Per ciascun ambito di trasformazione polifunzionale (ATF) è stata predisposta una scheda normativa i cui contenuti assumono carattere prescrittivo.

2. Obiettivi di piano

Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di

insediamenti residenziali, commerciali, di tipo terziario, all'integrazione con le aree edificate, alla trasformazione delle aree degradate con miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature urbane, unitamente al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti di tipo fieristico, congressuale, ludico-ricreativo e di servizio.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale, commerciale, terziario, congressuale, ludico-ricreativo e di servizio, in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente.

Le schede normative di ciascun ATF definiscono le funzioni ammesse e le relative quote percentuali di attribuzione di superficie lorda di pavimento.

Nel caso in cui le schede normative degli ATF prevedano la presenza di più funzioni, è ammessa la variazione delle percentuali attribuite a ciascuna funzione sino ad un massimo del 25% delle stesse, ferma restando la quantificazione massima di SLP definita nei parametri attuativi.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Le schede normative di ciascun ATF definiscono i parametri attuativi dell'intervento, i vincoli sovraordinati, i vincoli comunali ed i contenuti specifici della trasformazione.

La superficie territoriale indicata dalle predette schede normative è da intendersi come indicativa, ed in fase di predisposizione dello strumento attuativo è assoggettata ad accertamento da effettuarsi mediante rilievo topografico strumentale asseverato da professionista abilitato a cura e spese

dei soggetti attuatori; di conseguenza, fermo restando l'indice territoriale definito in ciascuna scheda, le superfici lorde di pavimento individuate potranno subire variazione in funzione dei risultati del sopracitato rilievo topografico strumentale; allo stesso modo il perimetro dell'ambito, e quindi la superficie territoriale dello stesso, potranno subire variazioni in aumento od in riduzione del 5%, senza che ciò costituisca variante.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per servizi di proprietà pubblica eccede l'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

☐ DC minimo: 5,00 m;

☐ DZ minimo: 5,00 m;

☐ DPF minimo: 10,00 m.

È permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

5. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le destinazioni di zona.

Il piano attuativo definisce le categorie di trasformazione e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti da conservare.

Le quantità di SLP relative agli edifici esistenti da mantenere, qualora esse non siano destinate ed utilizzate come attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico, sono da detrarre dalle quantità edificabili indicate sulle schede normative allegate.

6. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.

Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.

Nelle schede vengono specificate:

☐ Le aree per i servizi;

☐ Le aree necessarie per la viabilità principale;

☐ Una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano, stante quanto previsto e consentito dall'Art. 34.

E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici tra i lotti interni agli ambiti

di trasformazione, previo atto di asservimento in cui venga determinata la quota ceduta e se ancora presente, sancita quella residua.

L'approvazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula di apposita convenzione, che disciplini le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici.

Per interventi che interessino siti in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno specifico studio di approfondimento, finalizzato a verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Il Documento di Piano può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità,

potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

In sede di pianificazione esecutiva potranno essere previsti spazi opportunamente attrezzati per la collocazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme".

****

DATI CATASTALI - LOTTO 1

CATASTO TERRENI di Darfo Boario Terme:

- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 9593, PRATO ARBOR, classe 1, consistenza 10 are 19 ca, reddito domenicale Euro 5,26, reddito agrario Euro 2,89;
- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 9597, SEMINATIVO, classe 1, consistenza 10 are 10 ca, reddito domenicale Euro 4,69 reddito agrario Euro 2,87;
- Sez urbana ERB, Foglio 1, particella 9599, SEMINATIVO, classe 1, consistenza 10 are 46 ca, reddito domenicale Euro 4,86 reddito agrario Euro 2,97;
- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 9796, SEMINATIVO, classe 1, consistenza 7 are 80 ca, reddito domenicale Euro 3,63 reddito agrario Euro 2,22;
- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 9800, SEMINATIVO, classe 1, consistenza 2 are 30 ca, reddito domenicale Euro 1,07 reddito agrario

Euro 0,65;

****

DATI CATASTALI - LOTTO 2

CATASTO FABBRICATI di Darfo Boario Terme:

- Sez. urbana ERB, Foglio 11, particella 167 sub 2, Via Valeriana, Cat. D/8, piano T., Rendita 10.091,83 €;
- Sez. urbana ERB, Foglio 11, particella 167 sub 3, Via Valeriana, Cat. A/3, classe 1, piano T., consistenza 1,5 vani, Rendita 58,57 €;
- Sez. urbana ERB, Foglio 11, particella 167 sub 4, Via Valeriana, Cat. D/1, piano T., Rendita 205,57 €.

Si precisa che il sub.1 part.167 FG 11 al C.F., risulta un "*bene comune non censibile*", quindi privo di titolarità e classamento.

CATASTO TERRENI di Darfo Boario Terme:

- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 1429, SEMINATIVO, classe 1, consistenza 6 are 40 ca, reddito domenicale Euro 2,97 reddito agrario Euro 1,82;
- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 2918, SEMINATIVO, classe 1, consistenza 10 ca, reddito domenicale Euro 0,05 reddito agrario Euro 0,03;
- Sez. urbana ERB, Foglio 1, particella 2944, PRATO ARBOR, classe 1, consistenza 1 are 10 ca, reddito domenicale Euro 0,57 reddito agrario Euro 0,31.

****

CONFINI

In un solo corpo, come dalla mappa catastale e come meglio in fatto, in senso orario da nord:

– LOTTO 1 (Fg 111 del C.T.)

nord: altra ditta;

est: particella 2915;

sud: particella 9797 e 9799.

ovest: via Valeriana.

– LOTTO 2 (Fg 111 del C.T.)

nord: torrente Ogliolo.

est: via comunale di Capodenardo e altra ditta;

sud: particelle 3157, 3158, 3156, 3159 e 3160;

ovest: particella 2915.

****

B - "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

LOTTO 2 :

- i costi necessari da sostenersi da parte dell' aggiudicatario (competenze professionali e spese tecniche), ove tale lotto non venga regolarizzato, dal punto di vista catastale prima della vendita, (ossia l'aggiornamento della mappa al C.T. mediante stralcio delle particelle censite al C.F.) sono quantificati approssimativamente in € 2.500,00 + iva e cassa sulle prestazioni, oltre i diritti catastali.

- i costi necessari da sostenersi da parte dell' aggiudicatario, ove tale lotto non venga liberato dai materiali ivi depositati prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in € 1.500,00 + iva e oneri di accesso alla discarica per lo smaltimento da determinarsi al momento della esecuzione dei lavori.

****

C) "STATO DI POSSESSO"

I suddetti immobili risultano di proprieta' della società [redacted] con sede in DARFO BOARIO TERME C.F./P.IVA 02192240980 (già società [redacted] con sede in DARFO BOARIO TERME in virtù di atto di trasformazione di società per notaio [redacted] del 20/04/2015, rep.1683/996, trascritto presso la Conservatoria di Breno il 04/05/2015 ai nn.2101/1660), in liquidazione, iscritta alla CCIAA di Brescia al numero 429342, per la quota di 1/1 di piena proprieta' ad essa pervenuti dalla società SOLE SRL con sede in DARFO BOARIO TERME, in virtu' di atto di fusione di societa' per incorporazione per notaio [redacted] del 27/09/2001, rep. 36155, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 18/10/2001 ai nn.5420/4141 con il quale riceve gli immobili riportati al catasto Fabbricati Sez.ERB Fl.9 p.lla 167 sub. 1, sub. 2,sub. 3 e sub. 4 e gli immobili riportati al catasto terreni Fl.1 p.lla 1429, p.lla 2918, p.lla 2944, p.lla 9593, p.lla 9599, p.lla 9597, p.lla 9796 e p.lla 9800;

- alla suindicata società [redacted] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita per notaio [redacted] del 07/08/2001, rep. 35586, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 10/08/2001 ai nn.4643/3602 con il quale la suindicata società acquista gli immobili riportati al catasto Fabbricati Sez.ERB Fl.9 p.lla 167 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 e gli immobili riportati al catasto terreni Fl.1 p.lla 1429, p.lla 2918, p.lla 2944, p.lla 9593 e p.lla 9599 dalla società [redacted] con sede in UDINE;

* alla suindicata società [redacted] gli immobili riportati al catasto Fabbricati Sez.ERB Fl.9 p.lla 167 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4 e gli immobili riportati al catasto terreni Fl.1 p.lla 1429, p.lla 2918, p.lla 2944, p.lla 152 e p.lla 2550 sono pervenuti per acquisto dalla società LE NINFEE SRL con sede in ROVATO, in virtu' di atto di compravendita per notaio [redacted] del 16/01/1996, rep. 74667/16816, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 31/01/1996 ai nn.543/431;

2) scrittura privata autenticata per notaio [redacted] del 05/07/2001, rep. 34475, trascritta presso la Conservatoria di Breno addi' 28/07/2001 ai nn.4291/3333 con la quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.1 p.lla 9800 da [redacted] nata a DARFO BOARIO TERME il 06/05/1939 e da [redacted] nata a ERBANNO il 22/06/1916;

* ai suindicati [redacted] nata a DARFO BOARIO TERME il 22/06/1916 e [redacted] l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.1 p.lla 153/b è pervenuto in virtu' di atto di donazione per notar

[redacted] del 08/02/1984, rep.7692/1564, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 09/03/1984 ai nn.1058/924 con il quale [redacted] riceve la quota di 1/1 di Nuda Proprieta' da [redacted] nato a DARFO BOARIO TERME il 25/05/1910, il quale si riserva l'usufrutto generale e vitalizio per se e dopo di se a favore del coniuge [redacted], diritto successivamente consolidatosi a favore della stessa per la morte di [redacted] avvenuta il 05/01/1988;

* al suindicato [redacted] quanto sopra è pervenuto in virtu' di atto per notaio [redacted] del 05/09/1951, rep.5645/3925, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 08/10/1951 ai nn.2057/2007;

3) scrittura privata autenticata per notaio [redacted] del 05/07/2001, rep. 34475, trascritta presso la Conservatoria di Breno addi' 28/07/2001 ai nn.4290/3332 con la quale la suindicata società acquista gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.1 p.lla 9597 e Fl.1 p.lla 9796 da [redacted] nata a DARFO BOARIO TERME il 20/01/1937 e da [redacted] nata a ERBANNO il 22/06/1916;

* ai suindicati [redacted] nata a DARFO BOARIO TERME il 22/06/1916 e [redacted] gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.1 p.lla 153/a e p.lla 215 sono pervenuti in virtu' di atto di donazione per notar [redacted] del 08/02/1984, rep. 7692/1564, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 09/03/1984 ai nn.1058/924 con il quale [redacted] riceve la quota di 1/1 di Nuda Proprietà da [redacted] nato a DARFO BOARIO TERME il 25/05/1910, il quale

si riserva l'usufrutto generale e vitalizio per se e dopo di se a favore del coniuge [redacted] nata a DARFO BOARIO TERME il 22/06/1916, diritto successivamente consolidatosi a favore della stessa per la morte di [redacted] avvenuta il 05/01/1988;

* al suindicato [redacted] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

A) atto di compravendita per notaio [redacted] del 17/10/1964, rep. 14875/8771, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 11/11/1964 ai nn.2756/2571 con il quale acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.1 p.lla 215;

B) atto per notaio [redacted] del 05/09/1951, rep. 5645/3925, trascritto presso la Conservatoria di Breno addi' 08/10/1951 ai nn.2057/2007 con il quale acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.1 p.lla 153/a.

****

D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"

A carico della ditta [redacted] gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Breno il 06/12/2018 ai nn.7071/5317 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 24/11/2018 contro [redacted] IN LIQUIDAZIONE con sede in DARFO BOARIO TERME a favore BANCO BPM SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Breno il 17/09/2018 ai nn.5273/3997 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 28/07/2018 contro [redacted] con sede in DARFO BOARIO TERME a favore BANCO BPM SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Breno il 23/04/2018 ai nn.2462/266 emesso dal Tribunale di BERGAMO il 23/03/2018 per EURO 50.000,00 a garanzia di EURO 36.143,07 contro [redacted] con sede in DARFO BOARIO TERME a favore FLORES EMILIO nato in BERGAMO il 01/03/1964, [redacted] i quali eleggono domicilio presso lo studio [redacted] a Bergamo in Via D'Alzano n.7, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.1 p.lla 1429, p.lla 2918, p.lla 2944, p.lla 9593, p.lla 9597, p.lla 9599, p.lla 9796 e p.lla 9800, e sugli immobili al catasto Fabbricati Sez.ERB Fl.11 p.lla 167 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Breno il 28/04/2011 ai nn.2488/404 atto notarile pubblico per notaio [redacted] (OSPITALETTO) del 14/04/2011, rep.87076/12906, per EURO 1.260.000,00 a garanzia di EURO 630.000,00 contro [redacted] con sede in DARFO BOARIO TERME a favore CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO, il quale elegge

domicilio a Bergamo in Largo Porta Nuova n.2, gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Breno il 10/08/2001 ai nn.4644/650 atto notarile pubblico per notaio [redacted] (OSPITALETTO) del 07/08/2001, rep.35587, per LIRE 4.000.000.000 a garanzia di LIRE 2.000.000.000 contro [redacted] con sede in DARFO BOARIO TERME a favore CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO, il quale elegge domicilio a Bergamo in Largo Porta Nuova n.2, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.1 p.lla 9593, p.lla 9597, p.lla 9599, p.lla 9796 e p.lla 9800, e gli immobili al catasto Fabbricati Sez.ERB Fl .9 p.lla 167 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

****

E) "*REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA*"

LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T. del Comune di Darfo, risulta che non sono state aggiornate le intestazioni (al Comune di Darfo B.T.) delle particella 9600, 9594 e 9598 fg .1 C.T. - sez ERB - di accesso al lotto da via Valeriana che non risultano allineati nella banca dati catastale. Su richiesta dello scrivente, il [redacted] (Ufficio Patrimonio del Comune di Darfo B.T.) ha inoltrato la mail allegata (all. 4) in cui dichiara che tale pratica è in itinere.

LOTTO 2

Risultano non esistenti gli immobili censiti al C.F., come già segnalato nel capitolo precedente *"identificazione e descrizione attuale dei beni"*.

*****

F) *"FORMAZIONE DEI LOTTI"*

La massa esecutata risulta divisibile, pertanto si sono costituiti due lotti, come sopra rappresentato.

*****

G) *"VALORE DEL BENE E COSTI"*

Il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto del mercato delle vendite, della loro ubicazione e del grado di vetustà.

Considerando che non risulta allo scrivente compravendita di beni immobili comprabili, stante la specifica destinazione urbanistica, nell'attuale stato conservativo, indico il probabile valore commerciale al $m^{2:}$

- LOTTO 1 : part.9593, 9599, 9597, 9796 e 9800: Euro/mq 120,00;
- LOTTO 2 : - part.167: Euro/mq 70,00;
  - part.1429, 2944 e 2918: Euro/mq 15,00.

Superficie dedotte dalle visure catastali:

- LOTTO 1 : part.9593, 9599, 9597, 9796 e 9800: 4.085 m2;
- LOTTO 2 :- part.167: 9.655 mq;
  - part.1429, 2944 e 2918: 760 mq.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del bene immobile sopradescritto, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone, in complessivi:

LOTTO 1

- valore di mercato dell'intero € 490.200,00 (Quattrocentonovanta miladuecento/00);
- valore di realizzo, corrispondente al valore di mercato ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto: € 465.690,00 (Quattrocentosessantacinquemilaseicentonovanta/00);

LOTTO 2

- valore arrotondato di mercato dell'intero € 687.250,00 (Seicentoottantasettemiladuecentocinquanta/00);
- valore di realizzo, corrispondente al valore di mercato ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto: € 652.887,5 (Seicentocinquantaduemilaottocentoottantasette/5);

Pertanto il valore finale (lotto 2) al netto delle decurtazioni (per lavori di sgombero e pratica catastale), corrisponde a Euro 648.887,5 (seicentoquarantottomilaottocentoottantasette/5).

*****

Allegati:

1) mail U.T. del Comune di Darfo;
2) n.3 rogiti notarili;
3) certificato di destinazione urbanistica;

4) risposta U.T. del Comune di Darfo;

5) visure storiche per immobile e visura storica per soggetto;

6) ispezioni ipotecarie;

7) planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

8) estratto mappa;

9) lettere di sopralluogo;

10) rilievo fotografico.

*****

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 16.05.2019

Il Perito incaricato

(dott. arch. Paolo Sandrini)