

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 216/2018

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Simonetta Bruno

CREDITORE PROCEDENTE:

Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, con sede in Brescia, Via Reverberi n. 1, C.F. 00385040175, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Cesare Palermo del Foro di Brescia, con studio in Brescia, in Corso Giacomo Matteotti n. 54, C.F. PLRFNC75H07B157Y, indirizzo Pec: avvfrancescocesarepalermo@brescia.pecavvocati.it

CONTRO

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS

ESPERTO INCARICATO:

geom. Matteo Furloni

con studio tecnico in Malegno (Bs), in Via Fontana n. 13

C.F. FRLMTT84M24B149B

Tel. 0364/340170

Cell. 329/1419114

Fax 0364/344282

e-mail geom.furloni@gmail.com

PEC matteo.furloni@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5758

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 301 cat. VIIa

DATE

Data di nomina dell'esperto: 25/07/2018

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 27/09/2018

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 18/09/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 13/02/2019



DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – LOTTO n. 1

LOTTO n. 1: lotto unico composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	53	C/6	4	21 mq	-	73,75 €

Quota di proprietà:

OMISSIS proprietà per ½

OMISSIS proprietà per ½

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 20.000,00 (ventimila/00)**

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 17.000,00 (diciassettemila/00)**

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 20
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 21
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 23
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione contro del 13/03/2018 Reg. Gen. 1577 Reg. Part. 1223, in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia atto giudiziario Rep. 1330/2018 del 15/02/2018 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, C.F. 00799960158, contro OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima.



DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – LOTTO n. 2

LOTTO n. 2: lotto unico composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	47	A/2	3	7,5 vani	-	464,81 €

Quota di proprietà:

OMISSIS proprietà per ½

OMISSIS proprietà per ½

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 306.000,00 (trecentoseimila/00)**

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)**

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 21
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 21
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 23
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione contro del 13/03/2018 Reg. Gen. 1577 Reg. Part. 1223, in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia atto giudiziario Rep. 1330/2018 del 15/02/2018 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, C.F. 00799960158, contro OMISSIS,

gravante sull'immobile oggetto di stima.



DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – LOTTO n. 3

LOTTO n. 3: lotto unico composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	46	A/2	3	5 vani	-	361,52 €

Quota di proprietà:

OMISSIS proprietà per ½

OMISSIS proprietà per ½

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 162.000,00 (centosessantaduemila/00)**

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 140.000,00 (centoquarantamila/00)**

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 21
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 22
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 23
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione contro del 13/03/2018 Reg. Gen. 1577 Reg. Part. 1223, in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia atto giudiziario Rep. 1330/2018 del 15/02/2018 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, C.F. 00799960158, contro OMISSIS,

gravante sull'immobile oggetto di stima.



INDICE

1.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
2.	Premesse, elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	7
3.	Superficie commerciale e valore dei lotti	30
4.	Conclusioni ed elenco della documentazione allegata	33



FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

25/07/2018	Nomina dell'esperto
27/09/2018	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
27/09/2018	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
03/10/2018	1a richiesta di accesso agli atti Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
04/10/2018	Avviso di convocazione per inizio operazioni peritali
05/10/2018	Richiesta di accesso agli atti Comune di Borno (Bs) – Ufficio anagrafe
08/10/2018	Richiesta di accesso agli atti Comune di Piancogno (Bs) – Ufficio anagrafe
23/10/2018	1a convocazione operazioni peritali con sopralluogo in sito – esito negativo
24/10/2018	Incontro con Amministratore del Condominio “Elianna”
29/10/2018	Presenza visione e ritiro copie Uff. Tec. del Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
05/11/2018	Indagini ipocatastali presso Conservatoria di Breno (Bs)
09/11/2018	2a convocazione operazioni peritali con sopralluogo in sito – esito positivo
12/11/2018	2a richiesta di accesso agli atti Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
29/11/2018	Atti di provenienza - richiesta e visione presso Archivio Notarile di Brescia
06/12/2018	Atti di provenienza – ritiro copia presso Archivio Notarile di Brescia
30/01/2019	Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia
04/02/2019	Presenza visione e ritiro copie Uff. Tec. del Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
13/02/2019	Consegna della perizia tecnica di stima



PREMESSA

Nella documentazione presente in atti del fascicolo telematico relativo alla procedura di espropriazione immobiliare sono riportati quali beni immobili oggetto di stima, oltre che alle tre unità precedentemente trattate, anche due unità immobiliari mappali n. 2246 sub. 15 e n. 2246 sub. 24, che attualmente risultano soppresse in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Ai fini catastali l'attuale mappale n. 2246 sub. 46 deriva dalla denuncia di variazione (frazionamento piano straordinario 98-99) presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia in data 16/03/1995 n. 3951.1/1995 relativamente al precedente mappale di catasto fabbricati n. 2246 sub. 44, il quale, a sua volta, deriva dagli originari mappali catasto fabbricati n. 2246 sub. 15 e n. 2246 sub. 24, così come da denuncia per costituzione del 05/03/1999 in atti dal 16/10/1999 n. 1640.C01/1984 (ripristino UIU con sezione erroneamente soppresse).

ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti, concluso anche quelle verifiche ritenute necessarie dall'esperto, eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari, è stato possibile redigere il rapporto di valutazione. Di seguito, riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Dai documenti agli atti e con quanto acquisito, si è potuto verificare che i debitori sono venuti in possesso degli immobili oggetto di pignoramento a seguito dei seguenti atti:

- compravendita di cui alla scrittura privata autenticata del Dr. Ruggero Pozzati Notaio in Brescia in data 22/07/1984, n. 12488/6976 di repertorio, registrata a Brescia il 10/08/1984 al n. 6955, trascritta a Breno il 13/08/1984 ai nn. 3242/2801;
- successione legittima in morte di OMISSIS, deceduta a Darfo Boario Terme (BS) in data 14/06/2014, come da denuncia registrata a Brescia 1 in data 15/06/2015, n. 1010 vol. 9990, trascritta a Breno il 03/07/2015 ai nn. 3337/2627;



- rinuncia all'eredità della sopra indicata defunta mediante atto del Dr. Achille Piccinelli Magnocavallo Notaio in Cazzago San Martino in data 17/04/2015 n. 492 di repertorio, n. 316 di raccolta, registrato a Brescia 2 in data 29/04/2015 n. 15467 serie 1T e trascritto a Breno il 30/04/2015 ai nn. 2071/1645.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Piancogno (BS) si è reperito il certificato di matrimonio del Sig. OMISSIS e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Darfo Boario Terme (BS) si è reperito il certificato di matrimonio del Sig. OMISSIS.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno tutte parte del fabbricato residenziale denominato "condominio Elianna", distribuito su più livelli, sito in centro abitato, come di seguito meglio inquadrato:

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Darfo Boario Terme
- Frazione Boario
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Viale Repubblica
- Civico n. 27/29

Zona

- Urbana
 - Centrale Semicentrale Periferica
- Extra urbana
 - Agricola Industriale Artigianale Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile

- residenziale direzionale commerciale
- turistico-ricettivo industriale artigianale
- terziario sportiva agricolo



Tipologia immobiliare

terreno

fabbricato:

indipendente

in condominio

Stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

abbandonato

rudere

altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamiliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Dimensione

piccola

media

grande

Forma di mercato

concorrenza monopolistica

concorrenza monopolistica ristretta

oligopolio

monopolio

monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

lato acquirente

privato

lato venditore

privato

società

società

cooperativa

cooperativa

ente

ente (Es. Imm.)

Filtering

assente

up

down

Fase del mercato immobiliare

recupero

espansione

contrazione

recessione

Inquadramento:



Fabbricato denominato "condominio Elianna" - vista dalla pubblica strada Viale Repubblica





Scala 1:5.000

Ortofoto DataBase Regione Lombardia

Vista generale Boario Terme



Scala 1:2.000

Ortofoto DataBase Regione Lombardia

Vista generale area autostazione



LOTTO n. 1

AUTORIMESSA Piano interrato – Mappale n. 2246 sub. 53

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> appartamento | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input checked="" type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> atro: _____ |

Caratteristiche generali dell'immobile, costruito all'inizio degli anni '70, non è più stato oggetto di manutenzioni o ristrutturazioni;

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | struttura portante in cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | cemento, latero-cemento |
| <input type="checkbox"/> copertura | |
| <input type="checkbox"/> murature perimetrali | |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input type="checkbox"/> divisori tra unità | |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | basculante in lamiera zincata |
| <input type="checkbox"/> infissi interni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | battuto di calcestruzzo |
| <input type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | |
| <input type="checkbox"/> impianto sanitario | |
| <input type="checkbox"/> impianto a gas | |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | civile |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input type="checkbox"/> allaccio fognatura | |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input type="checkbox"/> finiture esterne | |

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti l'unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	53	C/6	4	21 mq	-	73,75 €

L'unità immobiliare, adibita ad autorimessa e cantina è sita al piano interrato del condominio e si sviluppa su di un unico livello.

L'accesso ai locali avviene tramite una rampa che collega la pubblica via (prospettante il parcheggio dell'autostazione) con il corsello comune al condominio.



Confini (catastali)

Trovandosi all'interno di un condominio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con spazi comuni alle altre proprietà e con altre unità immobiliari del mappale n. 2246.

Consistenza

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
- diretto il loco
- desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato
- data del sopralluogo 09/11/2018

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano: interrato
- ascensore presente assente vetustà ascensore: ____
- servizio igienico
- wc lavabo bidet doccia
- doccia idrom. vasca vasca con doccia vasca idrom.
- scaldabagno elettrico
- impianto di riscaldamento
- presente vetustà __ anni assente
- se presente: autonomo centralizzato
- alimentazione:
- metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
- pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento
- elementi radianti:
- radiatori pavimento/soffitto aria altro
- impianto di condizionamento
- presente vetustà __ anni assente
- impianto solare termico
- presente vetustà __ anni assente
- impianto elettrico
- presente vetustà 30 anni assente
- se presente: autonomo centralizzato
- impianto idraulico
- presente vetustà __ anni assente
- se presente: autonomo centralizzato
- impianto antintrusione
- presente vetustà __ anni assente



impianto geotermico

presente vetustà __ anni assente

impianto domotica

presente vetustà __ anni assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Manutenzione unità immobiliare minimo media massimo

Classe energetica

classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G

non desumibile o APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente

acustico presente assente

elettromagnetico presente assente

ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile minimo medio massimo

Luminosità dell'immobile minimo medio massimo

Panoramicità dell'immobile minimo medio massimo

Funzionalità dell'immobile minimo medio massimo

Finiture dell'immobile minimo medio massimo



LOTTO n. 2

APPARTAMENTO Piano quinto – Mappale n. 2246 sub. 47

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> altro: _____ |

Caratteristiche generali dell'immobile, costruito all'inizio degli anni '70, oggetto di cambio di destinazione d'uso nel 1993;

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | struttura portante in cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | cemento, latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | lamiera preverniciata |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | blocchi forati |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | blocchi forati |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | parquet in legno e mattonelle di ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto climatizzazione | civile |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | esistente |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | non di pregio o di particolare rilevanza |

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti l'unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	47	A/2	3	7,5 vani	-	464,81 €

L'unità immobiliare, adibita ad appartamento è sita al piano quinto del condominio e si sviluppa su di un unico livello. L'accesso ai locali avviene da un accesso interno che da sulle scale interne a cui si accede direttamente corte condominiale prospettante sulla strada pubblica. Il compendio è composto da una cucina, un soggiorno, un bagno-ripostiglio, due camere, un disimpegno, un ripostiglio e da un ampio terrazzo.



Confini (catastali)

Trovandosi all'interno di un condominio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con spazi comuni alle altre proprietà e con altre unità immobiliari del mappale n. 2246.

Consistenza

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
- diretto il loco
- desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato
- data del sopralluogo 09/11/2018

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano: piano quinto
- ascensore presente assente vetustà 30 anni
- n. 1 servizio igienico, vetustà 30 anni
- wc lavabo bidet doccia
- doccia idrom. vasca vasca con doccia vasca idrom.
- scaldabagno elettrico
- impianto di riscaldamento
- presente assente
- vetustà 30 anni
- se presente: autonomo centralizzato
- alimentazione:
- metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
- pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento
- elementi radianti:
- radiatori pavimento/soffitto aria altro
- impianto di condizionamento
- presente assente
- vetustà 15 anni
- impianto solare termico
- presente assente
- vetustà __ anni
- impianto elettrico
- presente assente
- vetustà 30 anni
- se presente: autonomo centralizzato
- impianto idraulico
- presente assente
- vetustà 30 anni
- se presente: autonomo centralizzato
- impianto antintrusione
- presente assente
- vetustà __ anni



impianto geotermico

presente vetustà __ anni assente

impianto domotica

presente vetustà __ anni assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Manutenzione unità immobiliare minimo media massimo

Classe energetica

classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G

non desumibile o APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente

acustico presente assente

elettromagnetico presente assente

ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile minimo medio massimo

Luminosità dell'immobile minimo medio massimo

Panoramicità dell'immobile minimo medio massimo

Funzionalità dell'immobile minimo medio massimo

Finiture dell'immobile minimo medio massimo



LOTTO n. 3

APPARTAMENTO Piano quinto – Mappale n. 2246 sub. 46

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> altro: _____ |

Caratteristiche generali dell'immobile, costruito all'inizio degli anni '70, oggetto di cambio di destinazione d'uso 1993 e manutenzioni straordinarie nel 1995 e 2007;

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | struttura portante in cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | cemento, latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | lamiera preverniciata |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | blocchi forati |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | blocchi forati – pannelli di cartongesso |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | alluminio con doppia vetrocamera |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | parquet in legno e mattonelle di ceramica smaltata |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto climatizzazione | civile |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | esistente |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | non di pregio o di particolare rilevanza |

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti l'unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	46	A/2	3	5 vani	-	361,52 €

L'unità immobiliare, adibita ad appartamento è sita al piano quinto del condominio e si sviluppa su di un unico livello. L'accesso ai locali avviene da un accesso interno che da sulle scale interne a cui si accede direttamente corte condominiale prospettante sulla strada pubblica. Il compendio è composto da una zona giorno, un bagno, due camere, un disimpegno e da un balcone.



Confini (catastali)

Trovandosi all'interno di un condominio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con spazi comuni alle altre proprietà e con altre unità immobiliari del mappale n. 2246.

Consistenza

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
- diretto il loco
- desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato
- data del sopralluogo 09/11/2018

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano: piano quinto
- ascensore presente assente vetustà 30 anni
- n. 1 servizio igienico, vetustà 10 anni
- wc lavabo bidet doccia
- doccia idrom. vasca vasca con doccia vasca idrom.
- scaldabagno elettrico
- impianto di riscaldamento
- presente assente
vetustà 10 anni
- se presente: autonomo centralizzato
- alimentazione:
- metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
- pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento
- elementi radianti:
- radiatori pavimento/soffitto aria altro
- impianto di condizionamento
- presente assente
vetustà 10 anni
- impianto solare termico
- presente assente
vetustà ___ anni
- impianto elettrico
- presente assente
vetustà 10 anni
- se presente: autonomo centralizzato
- impianto idraulico
- presente assente
vetustà 10 anni
- se presente: autonomo centralizzato
- impianto antintrusione
- presente assente
vetustà 10 anni



impianto geotermico

presente vetustà __ anni assente

impianto domotica

presente vetustà __ anni assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Manutenzione unità immobiliare minimo media massimo

Classe energetica

classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G

non desumibile o APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente

acustico presente assente

elettromagnetico presente assente

ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile minimo medio massimo

Luminosità dell'immobile minimo medio massimo

Panoramicità dell'immobile minimo medio massimo

Funzionalità dell'immobile minimo medio massimo

Finiture dell'immobile minimo medio massimo



2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Benché non necessario per la tipologia di immobile, con lo scopo di meglio localizzare l'edificio, durante l'ispezione catastale si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa. Mentre per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, dato che l'immobile pignorato non riguarda terreni o aree libere, non è stato necessario acquisirlo.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

LOTTO n. 1 AUTORIMESSA Piano interrato – Mappale n. 2246 sub. 53

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente alle unità immobiliari, si evince quanto segue:

confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

non risultano esserci difformità;

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

durante il rilievo in fase di sopralluogo si è riscontrato una difformità delle misure tra quanto realizzato e quanto riportato nei titoli edilizi, oltre che la presenza di una parete divisoria interna a formazione di un locale adibito a cantina, che non è presente nelle autorizzazioni;

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

durante il rilievo in fase di sopralluogo si è riscontrato una difformità delle misure tra quanto realizzato e quanto riportato nella scheda catastale, oltre che la presenza di una parete



divisoria interna a formazione di un locale adibito a cantina, che non è presente negli elaborati depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Le difformità delle dimensioni degli spazi sono da ricondurre a delle varianti in fase di realizzazione dell'opera che successivamente non sono state corrette e aggiornate negli elaborati grafici legati alle autorizzazioni urbanistiche.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali, prevede il pagamento della sanzione amministrativa, il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie e il costo e le spese per l'aggiornamento catastale.

La cifra totale può essere determinata in **5.000,00 €**

LOTTO n. 2 APPARTAMENTO Piano quinto – Mappale n. 2246 sub. 47

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente alle unità immobiliari, si evince quanto segue:

confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

la disposizione degli spazi interni è difforme tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 2785 del 06/06/1973 e gli elaborati grafici catastali;

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

la disposizione degli spazi interni è difforme tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 2785 del 06/06/1973 e lo stato di fatto rilevato;

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

risulta una piccola difformità legata alla presenza di una parete nella zona giorno rilevata durante il sopralluogo che non è riportata negli elaborati grafici catastali.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali, prevede il pagamento della sanzione amministrativa, il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie e il costo e le spese per l'aggiornamento catastale.

La cifra totale può essere determinata in **5.000,00 €**

LOTTO n. 3

APPARTAMENTO Piano quinto – Mappale n. 2246 sub. 46

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente alle unità immobiliari, si evince quanto segue:

confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

la disposizione degli spazi interni è difforme tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 12/11/2007 prot. 24811 e gli elaborati grafici catastali;

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

non risultano esserci difformità;

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

la disposizione degli spazi interni è difforme tra quanto indicato negli elaborati catastali e lo stato di fatto.



Con le manutenzioni straordinarie di cui al:

- P.E. 332/95 D.I.A. del 31/08/1995 prot. 11909
- P.E. 334/07 D.I.A. del 12/11/2007 prot. 24811

Sono state realizzate opere interne che hanno portato all'accorpamento di quelle che in origine erano due unità residenziali indipendenti ed autonome.

A seguito dei lavori che hanno dato luogo a quello che oggi è un unico appartamento, così com'è stato possibile rilevare durante le operazioni peritali, non è più stata aggiornata e corretta la planimetria catastale dei subalterni.

Attualmente l'appartamento al piano quinto dal punto di vista catastale risulta essere l'unione dei mappali:

- Sez. GOR Fg. 10 particella 2246 sub. 46 immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- Sez. GOR Fg. 10 particella 2246 sub. 57 immobile non oggetto di esecuzione immobiliare.

Da ciò, lo scrivente C.T.U., anche a seguito delle indicazioni ricevute nell'incontro avuto con il Giudice Dott. Alessandro Pernigotto, ritiene che ai fini dell'esecuzione immobiliare sia indispensabile ragionare sulla situazione catastale, ovvero sulle due unità abitative così come progettate in origine.

L'aggiudicatario dovrà, a sue cure e spese, presentare domanda al Comune di Darfo Boario Terme (BS) per ripristinare i luoghi così com'erano prima delle opere realizzate con le manutenzioni straordinarie del 1995 e del 2007.

Il costo per la regolarizzazione dei luoghi, tramite la formazione di una parete divisoria e l'adeguamento degli impianti tecnologici (si è riscontrato che attualmente esiste un unico impianto elettrico e termoidraulico), prevede:

22.000,00 € per le opere edili ed impiantistiche;

5.000,00 € spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie;

3.000,00 € spese tecniche per la redazione aggiornamento schede catastali;

la cifra totale può essere determinata in **30.000,00 €**.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,



verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Dagli accertamenti e dalle verifiche condotte è stato possibile riscontrare che attualmente gli appartamenti di civile abitazione posti al piano quinto e l'autorimessa al piano interrato risultano essere utilizzati ed occupati dai debitori esecutati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- domande giudiziali e giudizi in corso;*
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- sequestri penali ed amministrativi;*
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dalle verifiche effettuate non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico e non risultano esistere canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Darfo Boario Terme (BS) e tutt'ora vigente, si è riscontrato che il gli immobili oggetto di stima ricadono:

- PDR-Tav. 14 - zone omogenee, categoria B5 "residenziale di completamento";*
- PDR-Tav. 21 - vincoli idraulici, zona C del P.A.I.;*
- PDR-Tav. 38 - vincoli paesaggistici, classe di sensibilità 3;*
- PDR-Tav. 45 - vincoli geologici, classe di fattibilità 3.*



In data 03/10/2018 il C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali. In data 22/10/2018 il responsabile del servizio comunicava con lettera prot. 27094 che relativamente all'immobile sopra citato risultano insoluti tasse/imposte comunali poste a carico dell'esecutato, che ammontano a **6.152,00 €**, così come ripartite nel calcolo allegato.

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da:

ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione contro del 13/03/2018 Reg. Gen. 1577 Reg. Part. 1223, in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia atto giudiziario Rep. 1330/2018 del 15/02/2018 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa, C.F. 00799960158, contro OMISSIS, gravante sull'immobile oggetto di stima.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Non risultano esistere vincoli o oneri di natura condominiale.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con il rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Dall'accertamento avvenuto con l'amministratore di condominio risultano a carico dei debitori esecutati delle spese relative agli anni 2017 e 2018 non ancora saldate, per un insoluto che ammonta ad un totale di **7.746,45 €** ripartite per 2.495,47 € a carico di OMISSIS e per 5.250,98 € a carico di OMISSIS.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano



stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

In data 03/10/2018 e successivamente in data 20/11/2018 il C.T.U. depositava presso l'ufficio protocollo del Comune di Darfo Boario Terme (BS) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi riferiti alle pratiche edilizie presenti in archivio inerenti al condominio Elianna, relativamente agli immobili oggetto di stima.

In data 12/11/2018 e 04/02/2019, presso l'ufficio tecnico, lo scrivente C.T.U. ha preso visione della seguente documentazione:

- Pratica Edilizia n. 2575 del 14/09/1972, variante alla copertura del condominio;
- Pratica Edilizia n. 2774 del 10/05/1973, riesame pratica edilizia nuove previsioni P.R.G.;
- Pratica Edilizia n. 2785 del 06/06/1973, richiesta approvazione nuova destinazione d'uso;
- Pratica edilizia n. 2372-2499 non presenti in archivio perchè oggetto di sequestro dei CC;
- Collaudo statico delle strutture del 20/10/1972
- Pratica Edilizia n. 332/95 D.I.A. del 31/08/1995 prot. 11909, manutenzione straordinaria;
- Pratica Edilizia n. 334/07 D.I.A. del 12/11/2007 prot. 24811, manutenzione straordinaria;

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Successivamente alle opere autorizzate con i permessi sopra citati, all'interno degli immobili risultano essere state realizzate opere (anche di modesta entità) che non risultano essere state acconsentite dai titoli edilizi. Sulla scorta dell'analisi fatta precedentemente al punto B)



– identificazione progressiva dei beni, lo scrivente C.T.U. deduce che le opere realizzate, pur essendo in difformità a quanto assentito, possono essere sanate in quanto sono da ritenere di limitata entità.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caos di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Il costo per la regolarizzazione dei luoghi, come precedentemente indicato è così ripartita:

Lotto n. 1	costi stimati per una cifra totale di 5.000,00 €
Lotto n. 2	costi stimati per una cifra totale di 5.000,00 €
Lotto n. 3	costi stimati per una cifra totale di 30.000,00 €

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Parte di quesito non pertinente al tipo di immobile trattato.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di fine lavori perché non presenti nei fascicoli visionati.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Vista la natura e lo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione si è proceduto alla formazione dei lotti, così identificati:



LOTTO n. 1 - AUTORIMESSA Piano interrato

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	53	C/6	4	21 mq	-	73,75 €

LOTTO n. 2 - APPARTAMENTO Piano quinto

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	47	A/2	3	7,5 vani	-	464,81 €

LOTTO n. 3 - APPARTAMENTO Piano quinto

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	46	A/2	3	5 vani	-	361,52 €

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili oggetto di stima sono stati pignorati per l'intero.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

Gli immobili oggetto di stima sono caratterizzati da un'unica natura edilizia.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

Dalle verifiche fatte non risultano esistere vincoli di pertinenza, vincoli derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, né vincoli derivanti dalle norme di legge.



Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Analisi estimativa

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.



Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Metodo di stima

Essendo lo scopo della stima la determinazione del “più probabile valore di mercato”, la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d’ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all’attuale andamento del mercato immobiliare;
- all’ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per gli immobili oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione, dell’anno di costruzione;
- dell’accessibilità ai vari piani;
- delle attrezzature e degli appositi impianti presenti.

il valore:

- degli immobili e delle annesse parti comuni si stima in 1.8000,00 €/mq.

Nei valori di stima è ricompresa anche l’incidenza dei beni comuni non censibili e delle parti comuni del condominio.

Calcolo superfici commerciali

La superficie lorda dell’unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva degli esecutati deriva dalle misure rilevate in loco.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore, fino ad una larghezza massima di 30 cm, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.



SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO n. 1

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	53	C/6	4	21 mq	-	73,75 €

Superfici commerciali e valore

Autorimessa - quota di proprietà: OMISSIS 100%

Piano Interrato

- box $21,35 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,50^* = 19.215,00 \text{ €}$
- cantina $15,32 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,20^* = 5.515,20 \text{ €}$

* coefficienti correttivi

Valore stimato 24.730,20 €

Valore al lordo:

- regolarizzazione delle difformità e aggiornamento elaborati catastali.

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a 5.000,00 €

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo gli interventi di cui sopra, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

$24.730,20 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 19.730,20 \text{ €}$ arrotondata a 20.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: 17.000,00 € (diciassettemila/00 euro)



SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO n. 2

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	47	A/2	3	7,5 vani	-	464,81 €

Superfici commerciali e valore

Autorimessa - quota di proprietà: OMISSIS 100%

Piano quinto

- appartamento 154,60 mq x 1.800,00 €/mq x 1,00* = 278.280,00 €
- terrazzo 63,40 mq x 1.800,00 €/mq x 0,35* = 39.942,00 €

* coefficienti correttivi

Valore stimato 318.222,00 €

Valore al lordo:

- regolarizzazione delle difformità minori e aggiornamento catastale 5.000,00 €
- canoni tributari non versati 6.152,00€ /2 = 3.076,00 €
- spese condominiali da versare 7.746,45€ /2 = 3.873,22 €

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a 11.949,22 €

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo gli interventi di cui sopra, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

318.222,00 € - 11.949,22 € = 306.272,78 arrotondato a 306.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: 260.000,00 € (duecentosessantamila/00 euro)



SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO n. 3

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica, 27/29

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
GOR	10	2246	46	A/2	3	5 vani	-	361,52 €

Superfici commerciali e valore

Autorimessa - quota di proprietà: OMISSIS 100%

Piano quinto

- appartamento 106,80 mq x 1.800,00 €/mq x 1,00* = 192.240,00 €
- balcone 9,42 mq x 1.800,00 €/mq x 0,35* = 5.934,60 €

* coefficienti correttivi

Valore stimato 198.174,60 €

Valore al lordo:

- pratica edilizia e aggiornamento catastale 8.000,00 €
- canoni tributari non versati 6.152,00€ /2 = 3.076,00 €
- spese condominiali da versare 7.746,45€ /2 = 3.873,22 €
- opere edili ed impiantistiche 22.000,00 €

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a 36.949,22 €

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo gli interventi di cui sopra, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

198.174,60 € - 36.949,22 € = 161.225,38 arrotondato a 162.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: 140.000,00 € (centoquarantamila/00 euro)



CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Malegno, li 13/02/2019

Il consulente tecnico d'ufficio

Geometra Matteo Furloni



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati:

- 1) convocazione delle parti;
- 2) richiesta di accesso agli atti;
- 3) atto di provenienza immobili;
- 4) visure, estratti mappa e planimetrie catastali;
- 5) rilievo grafico piante piano interrato e quinto;
- 6) titoli edilizi, elaborati tecnici allegati, certificato idoneità statica;
- 7) dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;
- 8) tabelle spese di condominio e regolamento condominiale;
- 9) documentazione fotografica;
- 10) ispezione ipotecaria;
- 11) estratto PGT e copia NTA

Calcolo parcella per richiesta liquidazione

