

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

DARFO BOARIO TERME (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 712/2018

Promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a.

contro

Premessa

Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64 C.F. BSTGUO64R08B149K, P.I. 02153590985, con studio professionale a Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con ordinanza di nomina in data 15 ottobre 2018, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile a firma del Dott. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia.

pagina 1



(All. A –certificazione notarile)

L'atto di provenienza degli immobili è stato richiesto al notaio rogante in quanto ancora nell' esercizio delle proprie funzioni ed è allegato alla presente alla lettera B. Come dichiarato in atto, al momento del rogito entrambi gli acquirenti non erano coniugati.

Attualmente gli esecutati risultano di stato libero.

(All. B – atto 28 aprile 2010 notaio Luigi Raffaele D'Agostino)

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE “A”:

Catasto Fabbricati Comune di Darfo Boario Terme

Foglio 7 Particella 5673 sub. 2 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 Rendita € 326,66.

IMMOBILE “B”:

Catasto Fabbricati Comune di Darfo Boario Terme

Foglio 7 Particella 6476 sub. 2 cat. C/6 cl.5 cons. 11 mq. Rendita € 45,45.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

IMMOBILI “A”e“B”:

_____ nato a _____ il _____

C.F.: _____ (proprietà per 1/2)

_____ nata in _____ il _____

C.F.: _____ (proprietà per 1/2)



(All. C – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “A”)

(All. D – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “B”)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda al Certificato Notarile Ventennale redatto dal Dott. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 17SETTEMBRE 2018 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 11.02.2019 data delle ispezione ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. E –ispezioni ipotecarie del 11.02.2019)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale, nella frazione Corna di Darfo Boario Terme. Nelle vicinanze, a poche centinaia di metri sono ubicati importanti servizi quali il Municipio, l’ufficio postale, la stazione ferroviaria e le fermate dei pullman, la caserma dei Carabinieri e quella dei Vigili urbani, le principali scuole, il cinema e numerose attività commerciali. Trattasi di un appartamento con cantina esclusiva e solaio comune (immobile “A”) posto al a piano rialzato di una palazzina residenziale e di una autorimessa fuori terra (immobile “B”) ubicata nel cortile del medesimo edificio. Il Fabbricato che consta di sei appartamenti serviti da una scala comune priva di ascensore risulta costruito da più di 50 anni ed è comunque in buono stato di manutenzione.



IMMOBILE "A":

Foglio 7 Particella 5673 sub. 2 cat. A/2 cl.2 vani 5,5

Trattasi di appartamento a piano rialzato raggiungibile attraverso l'atrio di accesso alla scala interna comune che collega tutti i piani dell'immobile.

L'appartamento si raggiunge salendo quattro gradini ed è così suddiviso: soggiorno/pranzo/cucina ricavati in un unico ambiente, disimpegno, bagno, due camere, balcone ad uso della zona giorno sul prospetto principale.

Completano l'unità abitativa una piccola cantina posta nel piano interrato e un solaio comune ubicato nel sottotetto. Le finiture rifatte negli anni recenti si presentano di modesta qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura ceramica.. Gli infissi sono in legno laccato di colore bianco con vetrocamera dotati di scuri a tapparella con movimentazione manuale. Le porte interne laccate di colore bianco sono tamburate in legno. L'appartamento è termoautonomo, dotato di caldaia murale a gas posta internamente nella zona cucina, sistema di emissione a radiatori. Nella zona di soggiorno è installata una stufa a pellet. In particolare si segnala la presenza copiosa di muffa su alcune pareti non coibentate o in presenza di ponti termici.

La cantina a piano interrato è dotata di impianto di illuminazione, intonacata al rustico e pavimentata in battuto di cemento. Il solaio comune a tutti i condomini negli anni è stato diviso fisicamente da una parete così che gli esecutati ne usano in condivisione con altri solo una parte che è stata documentata fotograficamente. La restante parte non risulta accessibile in quanto i proprietari non dispongono delle chiavi ma sostengono che i locali presentano le medesime caratteristiche di quelli ispezionati; trattasi di un ampio solaio usato come deposito dai condomini con pareti in mattoni non intona-



cate e privo di pavimento. La copertura inclinata in laterocemento non è intonacata. Nel 2008 è stato rimosso l'eternit in copertura e rifatto il manto, nell'occasione si sono pure sistemate le facciate che presentavano distacchi di intonaco.

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni. L'immobile "A" è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in data 19.04.2010.

IMMOBILE "B":

Foglio 7 Particella 6476 sub. 2 cat. C/6 cl.5 cons. 11 mq..

Trattasi di autorimessa posta all'esterno del fabbricato residenziale nel cortile sul lato ovest. Un piccolo corpo di fabbrica costruito con materiali poveri contiene, disposti in serie, cinque box dotati ciascuno di porta basculante in lamiera ad apertura manuale. L'autorimessa di circa 11,88 mq consente di parcheggiarvi una sola auto. Il piccolo locale presenta un pavimento in calcestruzzo ed è realizzato con pannelli in calcestruzzo prefabbricati usati prevalentemente come recinzioni nelle zone industriali. La copertura è in ETERNIT. La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente l'immobile "A" non risulta conforme alle planimetrie catastali mentre l'immobile "B" è conforme alla pratica di condono allegata, conforme ai dati catastali e aderente alle planimetrie.

Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità degli esecutati i quali abitandoli



ne curano la pulizia e manutenzione. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili oggetto della procedura. Dalla risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno (allegato F) nulla emergeva relativamente agli immobili "A" e "B".

(All. F – Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno dell'Agenzia delle Entrate)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

La palazzina nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente trattazione è denominata Condominio "Domus Darfo". L'amministrazione di detto condominio non è affidata ad un amministratore professionista pertanto non è stato possibile acquisire informazioni circa la gestione delle spese comuni.

Pratiche autorizzative

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Darfo è stato rinvenuto un fascicolo contenente le pratiche edilizie e la corrispondenza relativa al fabbricato oggetto della presente trattazione. Pur specificando che non è stato possibile reperire il progetto originario della costruzione (trattasi comunque di edificio edificato anteriormente al 1 settembre 1967), di seguito se ne riassumono i contenuti:

IMMOBILE, "B":

- in data 08 maggio 1989 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Darfo la Concessione Edilizia in sanatoria n. 376 relativa ai box rea-



lizzati nel cortile comune. Si allega alla lettera "G" copia delle planimetrie e dalla citata concessione edilizia.

- in data 08 maggio 1989 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Certificato di abitabilità/agibilità n. 376, relativo a più autorimesse comprendente pure l'immobile "B" staggito. (allegato H)

IMMOBILE, "A":

- in data 27 marzo 2008 veniva presentata D.I.A. prot. 7255 per i lavori di sostituzione del manto di copertura in Eternit e ripristino degli strati di intonaco ammalorati relativamente ai prospetti Nord e Sud (allegato I)

(All. G- Concessione Edilizia in sanatoria n. 376 ed elaborato grafico)

(All. H – Certificato di abitabilità/agibilità n. 376)

(All. I – D.I.A. del 27 marzo 2008 prot. 7255)

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al P.G.T. del Comune di Darfo Boario Terme (seconda variante), approvato con delibera del C.C. n. 22 del 26/04/2017, entrambi gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nella seguente zona urbanistica:

Zona residenziale di completamento B3

(All. L – Estratti da P.G.T. e da NTA)

Al fine di documentare lo stato autorizzato degli immobili e compararlo con la situazione reale dei luoghi ispezionati sarebbe stato utile reperire il pro-



getto originario ma come già detto non è stato possibile estrarre tali documenti presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico Comunale in quanto introvabili. Facendo però riferimento alle planimetrie catastali datate 28/04/1986 e volendo utilizzare tale documento quale fonte dello stato dei luoghi in un periodo più vicino alla data di realizzazione, si deve registrare la non coincidenza con la attuale distribuzione interna all'immobile "A" riscontrata all'atto del sopralluogo e dei rilievi ivi condotti. In particolare sono state rimosse alcune pareti che dividevano gli spazi della zona giorno e si è chiusa con serramento la veranda posta sul lato est. Il solaio comune a piano sottotetto è stato diviso per mezzo di una prete in mattoni. Tali modifiche sono meglio identificate sugli elaborati di rilievo allegati alla lettera "M". Le irregolarità edilizie riscontrate sono comunque conformi alla disciplina urbanista ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia attualmente, sono pertanto sanabili. Si stima che il costo per la regolarizzazione dell'abuso, comprensivo di sanzione e spese tecniche per la pratica edilizia si possa determinare in euro 2.500,00.

(All. M – Elaborato grafico di rilievo e di comparazione)

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati, questi si potrebbero vendere singolarmente in quanto ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente, tuttavia lo scrivente CTU ritiene che la vendita separata genererebbe un deprezzamento di ciascuna delle unità immobiliari. In considerazione di quanto detto, il compendio immobiliare sarà da porre in vendita in un singolo lotto composto da:



Lotto 1 UNICO

IMMOBILE "A":

Catasto Fabbricati Comune di Darfo Boario Terme

Foglio 7 Particella 5673 sub. 2 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 Rendita € 326,66.

IMMOBILE "B":

Catasto Fabbricati Comune di Darfo Boario Terme

Foglio 7 Particella 6476 sub. 2 cat. C/6 cl.5 cons. 11 mq. Rendita € 45,45.

Cui si aggiungono le quote indivise degli spazi comuni.

Valore del bene e costi

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per fabbricati analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destinazione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda di pavimento, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali e di progetto integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile. La valutazione finale complessiva degli im-



mobili, calcolata come sopra esposto, è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura. In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

Lotto 1 – UNICO

IMMOBILE “A”

Appartamento a piano rialzato

Circa mq 95x € 850,00 x 1 = € 80.750,00

Balcone

Circa mq 10 € 850,00 x 0,30 = € 2.550,00

Cantina

Circa mq 10 x € 850,00 x 0,40 = € 3.400,00

Solaio comune (quota parte)

A corpo = € 1.000,00

Totale valore immobile A € 87.700,00

IMMOBILE “B”

Box

Circa mq 12 a corpo = € 10.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 1 € 97.700,00

- Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = € 4.885,00



- Decurtazione per regolarizzazione abuso edilizio = € 2.500,00

$(97.700,00 - 4.885,00 - 2.500,00) = 90.315,00$

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DE-
CURTAZIONI (ARROTONDATO A 100 €) € 90.300,00 (novantamila-
trecentoeuroezerocentesimi)**



Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A –certificazione notarile)

(All. B – atto 28 aprile 2010 notaio Luigi Raffaele D’Agostino)

(All. C – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “A”)

(All. D – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “B”)

(All. E –ispezioni ipotecarie del 11.02.2019)

(All. F – Risposta del Direttore dell’Ufficio Territoriale di Breno
dell’Agenzia delle Entrate)

(All. G– Concessione Edilizia in sanatoria n. 376 ed elaborato grafico)

(All. H – Certificato di abitabilita’/agibilita` n. 376)

(All. I – D.I.A. del 27 marzo 2008 prot. 7255)

(All. L – Estratti da P.G.T. e da NTA)

(All. M – Elaborato grafico di rilievo e di comparazione)

Darfo Boario Terme, 12.02.2019

Il Perito CTU:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

