

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 476/2022

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 476/2022 (pr . 60-23 )

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

### ANAGRAFICA

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Marco MARULLO.

**CREDITORE PROCEDENTE:**

*omissis* , con sede legale in via *omissis*

C.F. ed iscrizione al registro delle imprese di *omissis*

Rappresentata da *omissis* con sede in *omissis* , C.F. ed iscrizione al registro delle imprese di *omissis*, partita IVA *omissis* .Rappresentata e difesa dall'Avv. Marco ORIZIO del Foro di Brescia, con studio in Brescia, in Piazza della Loggia n. 5, C.F. RZOMRC66D24B157Y , indirizzo Pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

### CONTRO

**DEBITORI ESECUTATI:** *omissis*

*omissis*

residente *omissis*,

*omissis*

residente *omissis*

**ESPERTO INCARICATO:**

geom. Santo Spavetti ,con studio in BERZO DEMO (Bs), in Via Nazionale n. 21.

C.F. SPVSNT62M12A816O -Tel. 0364/630449-Cell. 3392200942 -Fax 0364/630449

e-mail santospavetti@libero.it -PEC santo.spavetti @geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3652

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia ,cat. VIIa

### DATE

Data di nomina dell'esperto: 17/02/2023

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 28/02/2023

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 27/06/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 25/05/2023



**DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – unico LOTTO**

**LOTTO UNICO** composto da abitazione al piano secondo e accessorio al p. S1(cantina).

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Alessandro Manzoni, snc piano 2 ( di fatto VIA GUGLIELMO MARCONI n 25)

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

**abitazione**

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
DAR	29	1081	83	A/2	4	5,5	128	468,68 €

**accessorio (cantina).**

VIA GUGLIELMO MARCONI n. SNC Piano S1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
DAR	29	782	19	C/2	3	11	12	20,45 €

Quota di proprietà:

1. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per ½

2. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale *omissis* Sede DARFO BOARIO TERME (BS) Repertorio n. 101515 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3955.1/2005 Reparto PI di BRENO in atti dal 05/07/2005

Divisibilità compendio: NO

**Valore stimato in situazione di libero mercato: € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)**

**DEDOTTE SPESE VARIE COME SPECIFICATO = € 150.000,00 (centocinquantamila/00)**

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 16/17
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____
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. 12
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 14
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
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

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

Trascrizione contro del 21/10/2022 Reg. Gen. 6844 Reg. Part. 5419 , in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia atto giudiziario Rep. 8657 /2022 del 30/09/2022 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. *Indirizzo* VIA V. ALFIERI, 1 - CONEGLIANO,

Contro  
*omissis*

**e, gravante sull'immobile oggetto di stima.**

**2-Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Trascrizione contro *Presentazione n. 46* del 01/08/2018 Reg. Gen. 4682 Reg. Part. 575 , a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA CEFALONIA 49 -BRESCIA,

Contro : *omissis*

**-e, gravante sull'immobile oggetto di stima E ALTRI IMMOBILI .**

Nella relazione notarile ventennale risulta citata anche: IPOTECA VOLONTARIA n 950 del 04/07/2005 a favore BIPOP CARIRE spa con sede in Brescia.

## 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
5.		

## FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

17/02/2023	Nomina dell'esperto
28/02/2023	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
.../02/2023	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
13/03/2023	richiesta di accesso agli atti Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
02/04/2023	Presenza visione e ritiro copie Uff. Tec. del Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
12/04/2023	SOPRALUOGO IMMOBILE CON CUSTODE GIUDIZIARIO.
28/04/2023	richiesta VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di Darfo B. T. (Bs)
28/04/2023	richiesta VERIFICA REGOLARITA' PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI.
03/05/2023	RICHIESTA COPIA atto di provenienza al Notaio.
04/05/2023	Ricevuto copia atto di provenienza al Notaio.
23/05/2023	Ricevuto VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di Darfo B. T. (Bs)
25/05/2023	Consegna della perizia tecnica di stima

## PREMESSA

PER LA CRONISTORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, VEDERE ATTO NOTARILE DI ACQUISTO.

**IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.**

IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI DARFO BOARIO TERME CENSUARIO DI DARFO



unità immobiliari facenti parte del complesso denominato "LA POSTA" composte da:  
appartamento al piano secondo: pranzo-soggiorno, due camere, guardaroba,ripostiglio,  
bagno, disimpegno e due terrazze esclusive sul retro;

- al piano interrato: cantina;

tali unità sono distinte nel detto Catasto Fabbricati, Sezione DAR, foglio 29 (ex foglio 28),  
rispettivamente con i mappali:

1081/83, Cat.A/2, cl.4, vani 5,5, superficie catastale 128,RC.Euro 468,68;

782/19, P.S1, Cat.C/2, cl.3, mq.11, superficie catastale 12,RC.Euro 20,45.

Alle unità compravendute competono quote proporzionali di comproprietà sulle parti e sugli  
enti comuni dell'intero complesso,tali per legge o per destinazione, in particolare su quelli  
risultanti dalle denunce di accatastamento;

## 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:

- Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale *omissis* Sede DARFO BOARIO TERME (BS)  
Repertorio n. 101515 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.  
3955.1/2005 Reparto PI di BRENO in atti dal 05/07/2005

**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 Darfo Boario Terme (BS) si è reperito il estratto per  
riassunto dell' atto di matrimonio, da cui risulta, ANNOTAZIONI : *omissis*



*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 "EX ALBERGO POSTA", distribuito su più livelli, sito in centro abitato, loc. CORNA, come di seguito meglio inquadrato:

**Localizzazione**

- Provincia                                  Brescia
- Comune                                        Darfo Boario Terme
- Frazione                                        Corna
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza                                  via G. MARCONI
- Civico    n. 25

**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

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> privato | <input checked="" type="checkbox"/> lato venditore | <input type="checkbox"/> privato                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> società |  | <input type="checkbox"/> società                    |
|   | <input type="checkbox"/> cooperativa        |  | <input type="checkbox"/> cooperativa                |
|   | <input type="checkbox"/> ente               |  | <input checked="" type="checkbox"/> ente (Es. Imm.) |

### grado di commerciabilita'

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ottimo              | <input type="checkbox"/> buono       |
| <input checked="" type="checkbox"/> discreto | <input type="checkbox"/> sufficiente |
| <input type="checkbox"/> scarso              |                                      |

### Inquadramento:



Fabbricato denominato "La Posta" - vista da Via Marconi





Ortofoto Data Base Regione Lombardia  
Vista generale Boario Terme

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO Piano secondo –FOGLIO N 29 Mappale n. 1081 sub. 83 e  
CANTINA foglio n 29 Mappale n.782 sub.19**

**A-APPARTAMENTO**

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input checked="" 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 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.**

La costruzione preesistente e' stata completamente demolita ed e' stato realizzato un nuovo complesso edilizio, tra tra il 1995 e il 2005, l'attività edilizia ,secondo un progetto unitario, ha portato alla realizzazione di un complesso da adibirsi ad uso commerciale-direzionale e residenziale denominato "LA POSTA";

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione  | struttura portante in cemento armato/ACCIAIO              |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai                    | cemento, latero-cemento                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura                | a falde ,manto in tegole in cotto,gronde in c.a. a vista. |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali     | muratura  |
| <input checked="" type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | secondo la normativa                                      |



- divisori tra unità                      muratura
- infissi esterni                              in legno con vetrocamera
- infissi interni                                legno
- pavimenti e rivestimenti                   zona notte parquet in legno, zona giorno ceramica. Smaltata.
- impianto di riscaldamento                civile
- impianto sanitario                          civile
- impianto a gas                                civile
- impianto elettrico                          civile
- impianto climatizzazione                 civile
- altri impianti
- allaccio fognatura                          esistente
- fonti rinnovabili
- finiture esterne                              vedasi fotografie

### **Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione**

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Via Guglielmo Marconi, 25

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
DAR	29	1081	83	A/2	4	5,5 vani	-	468,68€

L'unità immobiliare, adibita ad appartamento è sita al piano SECONDO del condominio e si sviluppa su di un unico livello. L'accesso ai locali avviene da un terrazzo che da sulle scale interne a cui si accede al piano terra direttamente da portico prospettante sulla strada pubblica. L'appartamento è composto da pranzo-soggiorno, due camere, guardaroba, ripostiglio, bagno, disimpegno e due terrazze esclusive sul retro.

### **Confini (catastali)**

Trovandosi all'interno di un condominio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, mappale 1081/83 confina con: muri perimetrali su Via Marconi per un lato, subalterno 82 per secondo lato, subalterno 14 per terzo lato e parte del quarto, muri perimetrali interni sulla restante parte del quarto lato;

### **Consistenza**

desunto graficamente da: planimetria catastale e controllo corrispondenza con verifiche misure in sede di sopralluogo

- data del sopralluogo 12/04/2023

### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- livello di piano: SECONDO
- ascensore                       presente                       assente                       vetustà 20 anni
- n. 1 servizio igienico, vetustà 20 anni
- impianto di riscaldamento





presente          vetustà 20 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 20 anni           assente

se presente:  autonomo  centralizzato

impianto idraulico

presente          vetustà 20 anni           assente

se presente:  autonomo  centralizzato

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: SU STRADA VIA MARCONI, sul retro si affaccia su area industriale dismessa degradata (ex Italsider), in attesa di riconversione.



Luminosità dell'immobile	normale		
Panoramicità dell'immobile	fronte su strada-retro su ex Italsider-dismessa.		
<b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> minimo	<input checked="" type="checkbox"/> medio	<input type="checkbox"/> massimo
<b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> minimo	<input checked="" type="checkbox"/> medio	<input checked="" type="checkbox"/> massimo

**B-CANTINA foglio n 29 Mappale n.782 sub.19**

La cantina e' sita al piano interrato (S1),altezza interna 2,52,presenta finiture normali.

*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 UNICO**

### **APPARTAMENTO Piano secondo –FOGLIO N 29 Mappale n. 1081 sub. 83 e cantina foglio n 29 Mappale n.782 sub.19.**

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 ai titoli autorizzativi , risulta variata la distribuzione interna e le aperture, l' altezza interna della zona giorno risulta m. 2,55/2,60, la zona notte m. 2,72 . La planimetria catastale e' conforme allo stato di fatto , salvo lievi variazioni che non necessitano della presentazione di nuova planimetria come meglio specificato nel seguito;

#### **comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:**

risultano esserci difformità nella distribuzione interna e aperture , pertanto e' necessaria la sanatoria per la regolarizzazione delle difformità'; Le difformità della distribuzione degli ambienti interni sono da ricondurre a delle modifiche in fase di realizzazione , che successivamente non sono state oggetto di variante in corso d' opera, pertanto necessitano di richiesta di permesso in sanatoria per essere regolarizzate . Si segnala inoltre che la zona giorno presenta altezza interna variabile da 2,55 a 2,60 , mentre era prevista in progetto 2,70.

#### **comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:**

risulta una modesta difformità rilevata durante il sopralluogo: la porta del guardaroba e' rivolta verso la camera invece che verso il disimpegno, la zona giorno presenta altezza interna variabile da m 2,55 a 2,60 , la zona notte l' altezza e' m. 2,70 , mentre in scheda viene indicata altezza = 2,70.

la difformità non e' rilevante ,ai fini catastali, pertanto non e' necessario variare la planimetria catastale in quanto ai sensi della Circolare AGENZIA del TERRITORIO n 2 del 09/07/2010 prot. N 36607 "l' obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato,la consistenza, l' attribuzione della categoria e della classe ....omissis .... Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi,dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale , non influente sulla corretta determinazione della rendita . Si ritiene opportuno precisare , ... omissis...,che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità " .

Pertanto **NON** e' pertanto necessario variare la planimetria catastale.



- 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

Dagli accertamenti e dalle verifiche condotte è stato possibile riscontrare che attualmente l'appartamento risulta essere affittato, come da comunicazione Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Breno, in relazione alla richiesta pervenuta in data 14/3/2023 recante protocollo R.U.2023/64554 ed integrata in data 27/3/2023; Considerati i dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria; COMUNICA Che a carico del sig. *omissis* codice fiscale *omissis*, in qualità di dante causa, con riferimento agli immobili recanti i dati catastali indicati in richiesta risulta registrato ed in essere il seguente contratto di locazione:

n. 1111 serie 3T registrato telematicamente il 26/05/2022; durata dal 01/05/2022 al 30/04/2026; canone annuo dichiarato euro 6.600,00..

- 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, sulle unità immobiliari in oggetto, neppure vincoli di interesse storico-artistico e non risultano esistere canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici. Risultano diritti sulle parti comuni come da atto notarile di provenienza che cita: "1) Gli immobili in oggetto vengono dedotti in atto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente essi si trovano, con ogni loro azione e ragione, pertinenza ed accessorio, servitù attive e passive, se e come prima d'ora legalmente costituite, in particolare con la servitù di accesso pedonale e carraio a carico del mappale 783 ed a favore delle proprietà più interne di ragione di "DARFO S.P.A." (o suoi attuali aventi causa) e dei signori Pescali Luigi e Tonsi Olga e con tutto quant'altro discende dalla convenzione del 26 settembre 1997 n.67438/20147 di repertorio del notaio G. B. Todeschini Premuda, in premessa citata, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare."

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Darfo Boario Terme (BS) e tutt'ora vigente, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima ricadono in zona "(A5) Edifici recenti in ambito storico".

In data 28/04/2023 il C.T.U. inviava e mail allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) di richiesta di verifica regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 23/05/2023 il responsabile del servizio comunicava con lettera prot. \_\_\_\_\_ /pec che relativamente all'immobile sopra citato risultano insoluti tasse/imposte comunali poste a carico degli esecutati, che ammontano a 5.624,00€, come ripartite nel prospetto allegato.

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

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

Trascrizione contro del 21/10/2022 Reg. Gen. 6844 Reg. Part. 5419 , in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia atto giudiziario Rep. 8657 /2022 del 30/09/2022 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. *Indirizzo* VIA V. ALFIERI, 1 - CONEGLIANO,

Contro

Cognome *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

**gravante sull'immobile oggetto di stima.**



2-Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE  
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Trascrizione contro *Presentazione n. 46 del 01/08/2018 Reg. Gen. 4682 Reg. Part. 575*, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA CEFALONIA 49 -BRESCIA,  
Contro : *omissis*

-Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1 / 2, **gravante sull'immobile oggetto di stima E ALTRI IMMOBILI** .

*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 eseguiti spese relative all' anno 2023 non saldate, per un insoluto che ammonta ad un totale di **4.796,62 €** , rata che andava pagata entro il 15/02/2023 (Rata n. 1 4.796,62)

- 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 13/03/2023 il C.T.U. inviava richiesta telematica al Comune di Darfo Boario Terme (BS) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi riferiti alle pratiche edilizie presenti in archivio, relativamente all' immobile oggetto di stima.



In data 02/04/2023, presso l'ufficio tecnico, lo scrivente C.T.U. ha preso visione della documentazione presente:

- Concessione Edilizia in data 24 novembre 1997, Registro Costruzioni n.273/95 protocollo n.11402/95 e successiva, per varianti in corso d'opera, in data 10 gennaio 2000, Registro Costruzioni n.278/99, protocollo n.11362, e in data 27 gennaio 2003, Registro Costruzioni n.365/02, protocollo n.3145;

In atto notarile di acquisto e' riportato.

- per la realizzazione del fabbricato in sostituzione dell' edificio preesistente, la società proprietaria "EDIL-CASA S.N.C. DI RIVADOSSI LORENZO & FIGLI" ha avanzato al Comune di Darfo Boario Terme richiesta di concessione edilizia in data 17 agosto 1995; - a seguito di convenzione con il detto Comune per deroga al limite delle distanze dal filo strada previste dal P.R.G., convenzione sottoscritta il 1° dicembre 1997 n.47720 di repertorio del notaio P. Ghidoni, registrata a Breno il 22 dicembre 1997 al n.751 Serie 2, ivi trascritta il 15 gennaio 1998 ai numeri 198/175, il Comune medesimo ha rilasciato alla società richiedente Concessione Edilizia in data 24 novembre 1997, Registro Costruzioni n.273/95,
- l'attività edilizia della società proprietaria, ha portato alla realizzazione di un complesso immobiliare da adibirsi ad uso commerciale-direzionale e residenziale denominato "**LA POSTA**";

*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.*



la disposizione degli spazi interni è difforme tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia ; successivamente all' acquisto non risultano essere state realizzate opere, pertanto le modifiche sono state fatte prima dell' atto di vendita.

Rispetto a quanto autorizzato, risultano modifiche alla distribuzione interna e alle aperture.

In merito alle opere difformi e' possibile presentare pratica in sanatoria per la regolarizzazione, si ritiene opportuno che la pratica di sanatoria con relativi oneri sia demandata alla parte futura acquirente, per tale pratica di sanatoria pertanto saranno decurtati dal valore i relativi costi, quantificabili in euro 5.000,00 (cinquemila euro), Relativamente ALLA MANCANZA del certificato di abitabilità/ agibilità si segnala che nell' atto notarile di provenienza, la parte venditrice EDIL CASA ha dichiarato : **“La parte venditrice si impegna ad ottenere il certificato di agibilità di quanto alienato a proprie cura e spese, assicurando, comunque, fin d'ora che l'edificio ha tutte le caratteristiche per essere dichiarato agibile.”**

Successivamente il certificato di agibilità, da parte della Edil Casa, non e' stato richiesto, tale incombenza, della richiesta del certificato di abitabilità/ agibilità , pertanto, se non provvede la società EDIL CASA ,come da impegno assunto nell' atto di vendita, si ritiene sia demandata alla parte futura acquirente , a cui si demanda di verificare prima dell' acquisto eventuali problematiche che possano incidere sul rilascio del certificato e l' onere a proprio carico nel caso non provveda la EDIL CASA, della richiesta del CERTIFICATO di AGIBILITA', **nonche' la valutazione, prima dell' acquisto, di possibili situazioni ostative al rilascio del certificato stesso, accollandosi ogni onere necessario per la eventuale regolarizzazione di eventuali difformità edilizie e per la richiesta del certificato . Non essendo tale valutazione di competenza del sottoscritto CTU.**

*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 caso 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 urbanistica, per la regolarizzazione delle varianti alla distribuzione interna e modifica alle finestre, prevede il pagamento della sanzione amministrativa, il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie

La cifra totale può essere determinata in **5.000,00 €**. compresa oblazione, diritti e domande.

Relativamente alla mancanza del certificato di abitabilità/ agibilità, tale incombenza e' in capo alla Edil Casa, stante l' impegno assunto nell' atto di vendita, qualora non rispetti l' obbligo assunto, se non provvede la società EDIL CASA ,come da impegno assunto nell' atto di vendita, tale onere e' demandato alla parte futura acquirente , **pertanto si demanda alla parte futura acquirente di verificare prima dell' acquisto eventuali problematiche che possano incidere sul rilascio del certificato stesso, la presentazione della richiesta del CERTIFICATO di AGIBILITA' , nonche' la verifica ,prima dell' acquisto , di possibili situazioni ostative al rilascio del certificato stesso , e la quantificazione di eventuali costi necessari per adeguare l' abitazione alle norme vigenti . Potrebbero esserci violazioni di nome sui requisiti di abitabilità, inoltre non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e altri allegati da produrre per il rilascio.** Non essendo tale valutazione di competenza del sottoscritto CTU.





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.

Oggetto di stima non sono terreni ne fabbricati rurali pertanto il quesito non riguarda il 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 presente nei fascicoli visionati. In relazione all' immobile oggetto di stima, non e' stato rilasciato/richiesto il certificato di abitabilità , **che era di competenza della parte venditrice**, come da atto notarile di vendita (Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale CEMMI GIORGIO Sede DARFO BOARIO TERME (BS) Repertorio n.101515 Raccolta n.12837) che cita':

"6) I rappresentanti della società venditrice, dichiarandosi edotti delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano che le opere relative al fabbricato di cui gli oggetti di questa vendita fanno parte, nella consistenza anteriore all'esecuzione dei lavori di cui infra, risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. La consistenza attuale del fabbricato risulta dai lavori eseguiti giusta i provvedimenti amministrativi citati in premessa, in perfetta conformità ai progetti approvati ed alle norme edilizie vigenti, per cui non sussiste alcun vincolo alla libera commerciabilità di quanto dedotto in atto.

**La parte venditrice si impegna ad ottenere il certificato di agibilità di quanto alienato a proprie cura e spese, assicurando, comunque, fin d'ora che l'edificio ha tutte le caratteristiche per essere dichiarato agibile."**

- 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, l' immobile non può essere diviso in più lotti.

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, trattasi di soli immobili urbani.

*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, in merito alle unità immobiliari oggetto di valutazione, esistere vincoli di pertinenza, vincoli derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, né vincoli derivanti dalle norme di legge, l'immobile oggetto di stima non comprende autorimesse o posti auto, salvo diritti, anche di terzi, sulle sole parti comuni come da atto notarile di provenienza.

**- G -**

#### **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.

Nella valutazione si è considerato, il prezzo richiesto per immobili simili, e di quotazioni dei listini immobiliari e in particolare : della banca dati ,osservatorio del mercato immobiliare – OMI- dell' Agenzia del Territorio di Brescia, anno 2022 2 semestre. Per la tipologia edilizia abitazioni civili , in stato di conservazione normale , il valore a Darfo Boario Terme oscilla da



1.100 a 1.500, si sono poi applicate delle variazioni per tenere conto di fattori specifici inerenti la posizione dell' immobile.

### **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 **1.250,00 €/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 UNICO**

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Via Guglielmo Marconi, 25

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
DAR	29	1081	83	A/2	4	5,5 vani	-	468,68€

### **Superfici commerciali e valore**

#### Piano secondo

- appartamento 118,00 mq x 1,00\* x 1.250,00 €/mq = 147.500,00 €
- terrazzo(area esclusiva) 48,00 mq x 0,20\* x 1.250,00 €/mq = 12.000,00 €
- cantina 11,00 mq x 0,40\* x 1.250,00 €/mq = 5.500,00 €

\* coefficienti correttivi

**Valore stimato 165.000 €**



### Valore al lordo:

- regolarizzazione delle difformità – sanatoria edilizia = 5.000,00 €
- canoni tributari non versati 2.812+2.812 = 5.624,00 €
- spese condominiali da versare 4.796,62 € = 4.796,62 €

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a **15.420,62 € a cui vanno aggiunti, gli eventuali oneri necessari per la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, come sopra meglio evidenziato.**

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:

165.000 € - 15.420,62 € = 149.579,38 arrotondato a 150.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: **135.000,00 €** (centotrentacinquemila/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.

Berzo Demo, lì 24/05/2023

Il consulente tecnico d'ufficio  
**Geom. Santo Spavetti**

### **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Allegati:

- 1) richiesta di accesso agli atti;
- 2) atto di provenienza immobili;
- 3) visure, estratti mappa e planimetrie catastali;
- 4) titoli edilizi, elaborati tecnici allegati;
- 5) estratto di matrimonio;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) ispezione ipotecaria;
- 8) estratto PGT e copia NTA;
- 9) rappresentazione grafica dei manufatti;
- 10) dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;
- 11) regolamento condominiale.

